



Elaborato

AII. C

COMUNE DI PELAGO

Sindaco: Renzo Zucchini
Assessore all'urbanistica: Nicola Povoleri
Responsabile del servizio urbanistica e edilizia: geom. Alessandro Pratesi
Responsabile del procedimento: geom. Alessandro Pratesi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: arch. Alessandro Melloni

REDATTORE: arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE: ing. Francesca Platia

CONSULENZA GEOLOGICA: GEOECO Progetti:
prof. geol. Eros Aiello
dott. geol. Gabriele Grandini

CONTRIBUTO SOCIO-ECONOMICO: prof. Giovanni Maltinti

REGOLAMENTO URBANISTICO
art. 55, L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005

SCHEDE DI AMBITO

EMISSIONE: Gennaio 2014
REVISIONE
1: Marzo 2014
2:
3:
4:

FASI PROCEDURALI
Avvio del procedimento: *Delibera C.C. n. 25 del 24.05.2013*
Adozione: *Delibera C.C. n. 3 del 17.01.2014*
Accoglimento delle osservazioni: *Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014*
Approvazione: *Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014*

COMUNE DI PELAGO

PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO REGOLATORE GENERALE

NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 3 GENNAIO 2005 N°1

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SCHEDE DI INTERVENTO

SECONDA VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO DEL R.U.C.

E

REITERAZIONE DEI VINCOLI

Approvato con Delibera di C.C. n. 7 del 08/04/2014

REDATTORE VARIANTE:

arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE:

.....ing. Francesca Platia

INDAGINE GEOLOGICHE:

GEOECO progetti s.r.l.

prof. Geol. Eros Aiello

dott. geol. Gabriele Grandini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

geom. Alessandro Pratesi

Servizio Urbanistica e Edilizia

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

arch. Alessandro Melloni

Pelago, li MARZO 2014.....

IL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA
Geom. Alessandro Pratesi

ELENCO DEGLI AMBITI

Ambito 1A/1B/1D - S. FRANCESCO - Elaborato 1

Ambito 02 – CONSUMA - Elaborato 2

Ambito 03 – BORSELLI - Elaborato 3

Ambito 04 – DIACCETO - Elaborato 4

Ambito 05 – PATERNO - Elaborato 5

Ambito 06 – FONTISTERNI - Elaborato 6

Ambito 09 – VICANO - Elaborato 7

Ambito 10 – PALAIE - Elaborato 8

Ambito 11 – PELAGO - Elaborato 9

SAN FRANCESCO

Ambito 1A.1 – Loc. Albereta I - REALIZZATA

Loc. Albereta II - VEDI NORME

Ambito 1A.2 – Loc. Fontatti - REALIZZATA

Ambito 1A.3 – Loc. Stabbiello - SOPPRESSA

Ambito 1A.4 – Loc. Stentatoio

Ambito 1B.1 – Via Bettini- scuola materna - CONVENZIONATA

Ambito 1B.2 – Loc. Il Tirolo - VEDI NORME

Ambito 1B.3 – Via Forlivese

Ambito 1B.4 – PdR ex Manifattura di Pontassieve - VEDI NORME

Ambito 1B.5 – PdR ex segheria MAGLIONI

Ambito 1B.6 – Via Forlivese – Via del Tirolo - SOPPRESSA

Ambito 1D.2 - Italcementi

SCHEDA 1A.1
S. FRANCESCO - LOCALITA' ALBERETA I°
REALIZZATA

UBICAZIONE	Porzione di tessuto urbano in località Albereta della frazione di S.Francesco.
DESCRIZIONE	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione ed al miglioramento di un'area prospiciente il fiume Sieve, fino ad oggi a destinazione produttiva. L'intervento di recupero prevede la realizzazione di un complesso residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica distinti, collegati fra loro da una struttura a ponte ed accomunati da un medesimo linguaggio architettonico. La forma e la disposizione degli edifici scaturiscono dalla peculiarità del lotto, un'area di 6.950 mq. situata fra il fiume Sieve a nord e la Strada Statale Tosco-Romagnola a sud.</p> <p>A causa del rischio idraulico, l'area è soggetta a prescrizioni di inedificabilità nella fascia di 10 mt. dal confine di proprietà con il Demanio del fiume Sieve inoltre il posizionamento del primo solaio utile ad uso residenziale, dovrà essere posto alla quota di sicurezza di 91.12 metri s.l.m. (quota di battente di piena bicentenaria con franco di 50 cm.).</p> <p>Il principio insediativo, posto alla base delle scelte progettuali, muove dalla necessità di integrare i nuovi corpi di fabbrica con il contesto esistente, nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali del parco della Sieve. Gli edifici protendono verso il fiume e sono infatti orientati in modo da favorire il più possibile la vista della Sieve, sfruttando al massimo l'esposizione est-ovest. Il fronte sulla strada, invece, si configura quale sequenza di portali, segnando la presenza di un complesso caratterizzato da spazi privati di uso pubblico (piazze e percorsi), rivolti verso il fiume.</p>
ZONA OMOGENEA	C e F ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444
CONSISTENZA	Superficie territoriale mq 6.950 Superficie fondiaria mq 3.720 INTERVENTI: Demolizione di edificio produttivo - SUL Residenziale mq. 5.400, - n° piani utili 3 / 4. Area pubblica > 2.599 mq. Aree private di uso pubblico mq. 857
AREE DA CEDERE e da MONETIZZARE	<p>Le aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria pari a mq. 2.599 previste all'interno del comparto dovranno essere cedute al Comune.</p> <p>Le aree a verde pubblico di urbanizzazione secondaria pari a mq. 5.190 dovranno essere monetizzate in quanto non reperibili nel comparto, come del resto le aree a parcheggio pubblico per mq. 519.</p> <p>Quanto sopra in adempimento all'art. 4 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dovranno essere realizzate le opere funzionali al comparto, ed in particolare un parcheggio pubblico di mq. 800 su area messa a disposizione dal Comune (preferibilmente realizzato il parcheggio limitrofo all'insediamento ed ubicato nel comparto Albereta II°).

Dovrà essere attrezzato il verde primario di mq. 2.599 secondo il progetto redatto dai realizzatori dell'intervento e approvato dal Comune.

Si precisa che detto progetto di verde pubblico dovrà tenere conto delle prescrizioni degli Enti Competenti in materia idraulica.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Con la realizzazione del nuovo complesso residenziale, si intende ottemperare alla ricucitura del tessuto urbano fortemente frazionato e alla ricerca di un rapporto diretto fra il costruito ed il Parco fluviale della Sieve.

Si considerano interrati tutti i volumi posti al di sotto della quota di metri 91.12 s.l.m. (quota di battente di piena bicentenaria – pari a 90.62 metri s.l.m. – compreso franco di 50 cm.).

In deroga all'art. 4 comma 12 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico viene consentito la realizzazione di un solo posto auto per ogni appartamento previa verifica delle superfici previste dalla Legge 122/89.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni in materia geologica ed idraulica di cui al supporto geologico tecnico redatto in data 4 Agosto 2010 dai tecnici Dott. E. Aiello e G. Grandini .

Nell'ipotesi che tra gli Enti competenti si addivenga ad un accordo teso al recupero e bonifica delle aree Demaniali contermini all'intervento, il soggetto attuatore dovrà, anche a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, partecipare alla realizzazione di quanto sopra.

In particolare dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle reti tecnologiche e dovrà essere ripristinata la centrale di sollevamento di proprietà comunale posta nella via interna a Via Forlivese nonché il tratto di fognatura per il collegamento della stessa al collettore di Via Forlivese limitrofo al Bar Sottani.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Intervento subordinato all'approvazione del planivolumetrico e della convenzione con deliberazione di C.C. da pubblicare per 15 giorni.

VINCOLI

Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, dovranno essere ammesse con la procedura di Variante al Regolamento Urbanistico.

COMUNE DI PELAGO

PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO
(L.R. 16 Gennaio 1995 n. 5 - art. 28)

Approvazione D.C.C. n° 37 del 25/05/2000

VARIANTE N° 15 STATO VARIATO CON PRESCRIZIONI URTT

elaborato

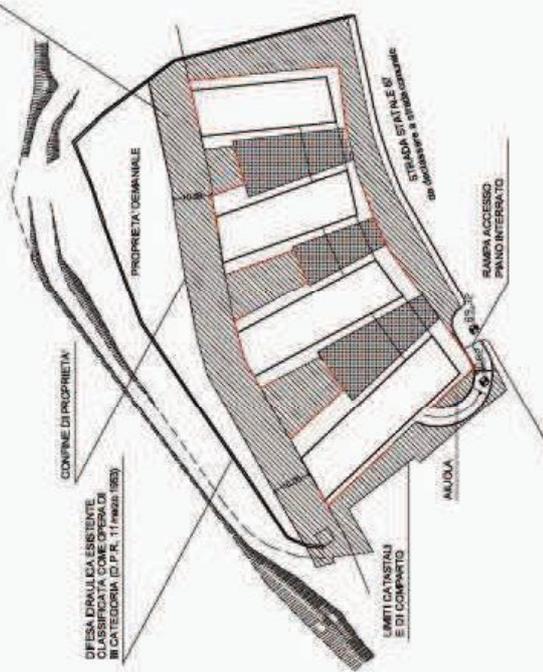
**ELABORATO INTERGATIVO ALLA SCHEDA 1A-1
S.FRANCESCO - LOC. ALBERETA I'**

scale 1:1000

DATA GIUGNO 2005

Redattore variante: U.T.C. Arch. Fiero Fagorzi

POSIZIONAMENTO EDIFICIO FINALE SUI
TERRAZZI CON POSSIBILITÀ DI ESPANSIONE
DI CUI ALLA BORDATURA SEGUENTE



SUPERFICIE OCCUPATA
DAL PIANO INTERRATO AD USO
DI POSTA AUTO E MARCIA
E PAVIMENTAZIONE DEL
PIANO FUORI TERRA.

SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO
VERDE PUBBLICO

SCHEDA 1A.1

S. FRANCESCO - LOCALITA' ALBERETA II°

Variante 15, DCC 42/2005

VEDI NORME

SCHEDA 1A.4
S. FRANCESCO – LOCALITA' STENTATOIO

<i>UBICAZIONE</i>	Area in località Stentatoio collocata tra l'edificio e la sede ferroviaria.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è relativo alla localizzazione di un tratto di viabilità derivata dalla Via di Stentatoio e richiudente un'area a verde pubblico con funzione di filtro tra l'insediamento produttivo e la residenza. L'area edificabile è collocata a monte della nuova viabilità e conclude l'insediamento.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 11301 Superficie fondiaria mq 3912 SUL mq. 790 n° piani utili 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità, parcheggi verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, alla viabilità, ai parcheggi e agli allacciamenti alle reti tecnologiche.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE convenzionato.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	Preliminare realizzazione di sistema di depurazione per l'intero insediamento collocabili in sottozona H3.
<i>VINCOLI</i>	Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse nella procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95.

SCHEDA 1A.2
S. FRANCESCO - LOCALITA' FONTATTI
Variante, 10 DCC 35/2003
REALIZZATA

<i>UBICAZIONE</i>	Area in località Fontatti tra via Boccaccio, Via Vecchia del Casentino e il toponimo Fontatti.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è relativo alla localizzazione di un'area di espansione residenziale per edilizia privata e convenzionata alla modifica di un tratto di Via Boccaccio e del ramo di collegamento tra la stessa via e il previsto raccordo alla Via Vecchia Casentinese. L'area residenziale è confinata a Valle di Via Boccaccio e a monte della nuova S.S.n.67 e si collega alla via Vecchia Casentinese.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 17695 Superficie fondiaria mq 7743 SUL edificabile mq 4050 di cui il 40% a libero mercato ed 60% convenzionata.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per la nuova viabilità e l'ampliamento di quella esistente, le aree per il verde pubblico nella misura di mq.2.190 e quelle dei parcheggi interni al P.U.E. per mq.1.256 le aree per fascia di rispetto stradale comprensive di eventuali scarpate.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	Le porzioni di aree di proprietà Comunale facenti parte dell'Ambito non partecipano alla potenzialità dello stesso e su di esse dovrà essere realizzato quanto previsto secondo il progetto da predisporre d'intesa con l'Amministrazione Comunale.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento, parcheggio e la modifica della viabilità.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento sottoposto a PUE convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95. Le superfici a verde pubblico ed a parcheggio eccedenti gli standard di cui all'art. 4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (pari rispettivamente a mq. 240 e mq. 355) considerate opere di urbanizzazione secondaria in quanto a servizio del Palazzetto dello Sport, dovranno essere cedute completamente attrezzate dai realizzatori dell'intervento.

SCHEDA 1A.3
S. FRANCESCO - LOCALITA' STABBIELLO
SOPPRESSA

SCHEDA 1A.5
S. FRANCESCO – VIA BOCCACCIO

<i>UBICAZIONE</i>	Area in fregio alla Via Boccaccio.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato alla sistemazione dell'area urbana tra il nuovo insediamento di Fontatti ed il sottopasso della ferrovia secondo le previsioni del regolamento urbanistico comunale. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un tratto della prevista viabilità pubblica di raccordo alla strada comunale del Tirolo e riguarda due aree di completamento costituite da due lotti a cavallo della nuova viabilità. I lotti sono destinati alla realizzazione di due edifici residenziali.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 3397 Superficie fondiaria mq. 2946, SUL residenziale mq. 150. Piani utili n. 2 per ciascuno dei due lotti.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree e le opere relative al parcheggio e al tratto di nuova viabilità.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali per il nuovo insediamento, viabilità, parcheggio, allacciamenti alle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Intervento diretto subordinato alla preventiva realizzazione del parcheggio e del tratto di nuova viabilità di raccordo con la comunale del Tirolo su progetto da approvarsi dall'amministrazione comunale.

SCHEDA 1B.1

S. FRANCESCO – VIA BETTINI – SCUOLA MATERNA
Variante 16 DCC 49/2004
CONVENZIONATA

UBICAZIONE	Centro abitato di S. Francesco, tra via Bettini e la scuola Materna.
DESCRIZIONE	L'intervento riguarda due edifici: l'ex Cinema Europa e un fabbricato produttivo non utilizzato. Il piano è finalizzato alla riorganizzazione e miglioramento del tessuto urbano attraverso la demolizione e ricostruzione dei fabbricati con miglioramenti dello standard di parcheggi, della viabilità e di attrezzature collettive.
ZONA OMOGENEA	B ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444
CONSISTENZA	Superficie interessata dal P.U.C. mq 7205. Volume totale max mc. 7037 Superficie Coperta Complessiva mq. 800 Superficie Utile Lorda (SUL) Commerciale max mq. 250 Superficie Utile Lorda (SUL) Residenziale e Uffici max mq. 1.925 Piani utili max = n. 4 fuori terra I suddetti valori saranno riportati su due edifici posizionati come segue: a) un edificio ad uso commerciale, residenziale ed uffici, ubicato sull'area occupata dall'attuale edificio produttivo. b) L'altro edificio ad uso residenziale ed uffici ubicato sia porzione nell'attuale giardino pubblico che nel parcheggio e nella strada.
AREE DA CEDERE da MONETIZZARE e da SCAMBIARE	Le aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria pari a mq. 1785, quindi superiore agli standard minimi pari a mq 1.030 (100 c + 930 R), previste all'interno del comparto (Piazza Pubblica) dovranno essere cedute al Comune. Le aree a verde pubblico di urbanizzazione secondaria pari a mq. 1860 dovranno essere monetizzate in quanto non reperibili nel comparto, come del resto le aree a parcheggio pubblico per mq. 286. Quanto sopra in adempimento all'art. 4 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68. All'interno del comparto è previsto lo scambio di aree con passaggio di proprietà dal Comune ai realizzatori dell'intervento e viceversa, inoltre sottostante il verde pubblico ad uso di piazza verranno costruiti parcheggi interrati autorizzati dal Comune in diritto di superficie agli esecutori dell'Ambito. Il tutto compreso i relativi dettagli esecutivi ed operativi verrà regolato da convenzione, come del resto la realizzazione delle opere di urbanizzazione da approvare con delibera di Consiglio Comunale contestualmente al planivolumetrico.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dovranno essere realizzate le opere funzionali al comparto, ed in particolare dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per n. 57 posti auto che sostanzialmente confermano il numero di parcheggi attualmente esistenti. Nel caso le aree siano di proprietà privata, dovranno essere cedute al Comune oppure acquisite tramite procedura espropriativa le cui spese faranno carico ai realizzatori dell'intervento.

Dovrà essere attrezzato il verde primario di mq. 1.333 ad uso di piazza pubblica secondo il progetto redatto dai realizzatori dell'intervento e approvato dal Comune.

Si precisa che detto progetto dovrà tenere conto della sottostante superficie destinata ad autorimesse, quindi il Comune sarà esonerato da tutte le spese necessarie alla tutela delle infiltrazioni delle sottostanti autorimesse. Il Comune cederà in diritto di superficie con apposito atto convenzionale.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Con la realizzazione del nuovo complesso residenziale e commerciale, si intende ottemperare alla ricucitura del tessuto urbano nella zona centrale dell'abitato di San Francesco.

Dovrà essere assunto impegno e oneri relativi al miglioramento della viabilità in corrispondenza dell'incrocio dell'angolo formato da via Bettini, con l'ex cinema, mediante la realizzazione di rotatoria. Dovranno essere realizzati percorsi pedonali e marciapiedi sia lungo via Bettini che di collegamento con l'area di intervento e via del Molino.

In particolare dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle reti tecnologiche e ai sottoservizi comunali.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'intervento è subordinato all'approvazione, con delibera di Consiglio Comunale, del planivolumetrico e della più volte citata convenzione da pubblicare per quindici giorni. (Si precisa che non trattasi di adozione).

VINCOLI

Rispetto dello schema e delle prescrizioni quantitative riportate nella scheda.

COMUNE DI PELAGO
PROVINCIA DI FIRENZE



**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. 16 Gennaio 1989 n. 5 - art. 28)

VARIANTE N° 16

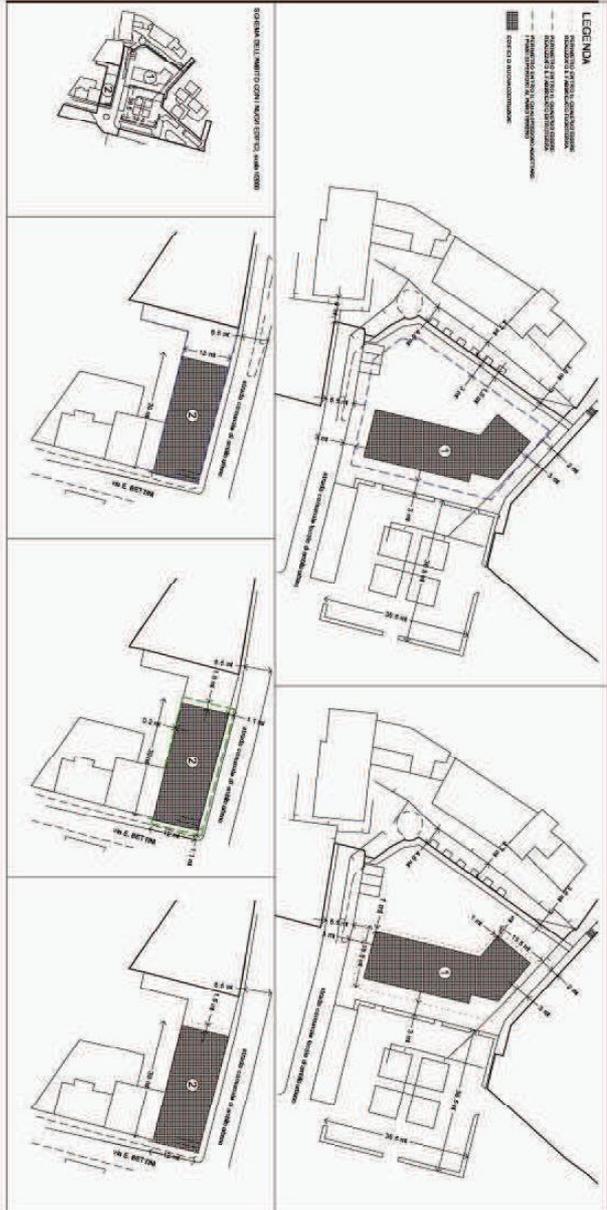
STATO VARIATO A SENITO BELI
ACCORDAMENTO PAZIALE
DELL'OSSELAZIONE REGISTRATA AL
PROT. N° 9709 DEL 08-08-2004

**ELABORATO INTEREGGATO ALLA SCHEMA IP-1
S. FRANCESCO - VIA BERTINI - SCUOLA MATERNA**

Scale 1:500

Redattore variante: U.T.C. Arch. Piero Fogarzi

Comunicazione al Piano Regolatore Generale approvata in Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2004



SCHEDA 1B.2
S. FRANCESCO – LOCALITA' IL TIROLO
VEDI NORME

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della ferrovia Pontassieve – Borgo San Lorenzo confinata tra la ferrovia stessa e la strada di servizio alla cava Italcementi.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato alla dotazione di un'area per magazzini deposito lavorazioni artigianali trasferibili dalle localizzazioni incompatibili nel tessuto urbano. La strada di servizio corredata di vialetto alberato , consente l'accesso agli ambiti dei fabbricati. Le aree di parcheggio sono ubicate in fregio alla strada e sul retro dei fabbricati. Delle aree verdi corredano l'intervento.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	D ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444 sottozona D2
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 17159. Superficie fondiaria mq 9488 SC mq 2400 H = 5,5 mt.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per parcheggi e verde pubblico.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento , viabilità, parcheggi, allacciamenti alle reti tecnologiche, sistema di smaltimento autonomo.
<i>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse nella procedura dei Piani Attuativi di cui alla LR 1/05.

SCHEDA 1B.3
S. FRANCESCO – VIA FORLIVESE

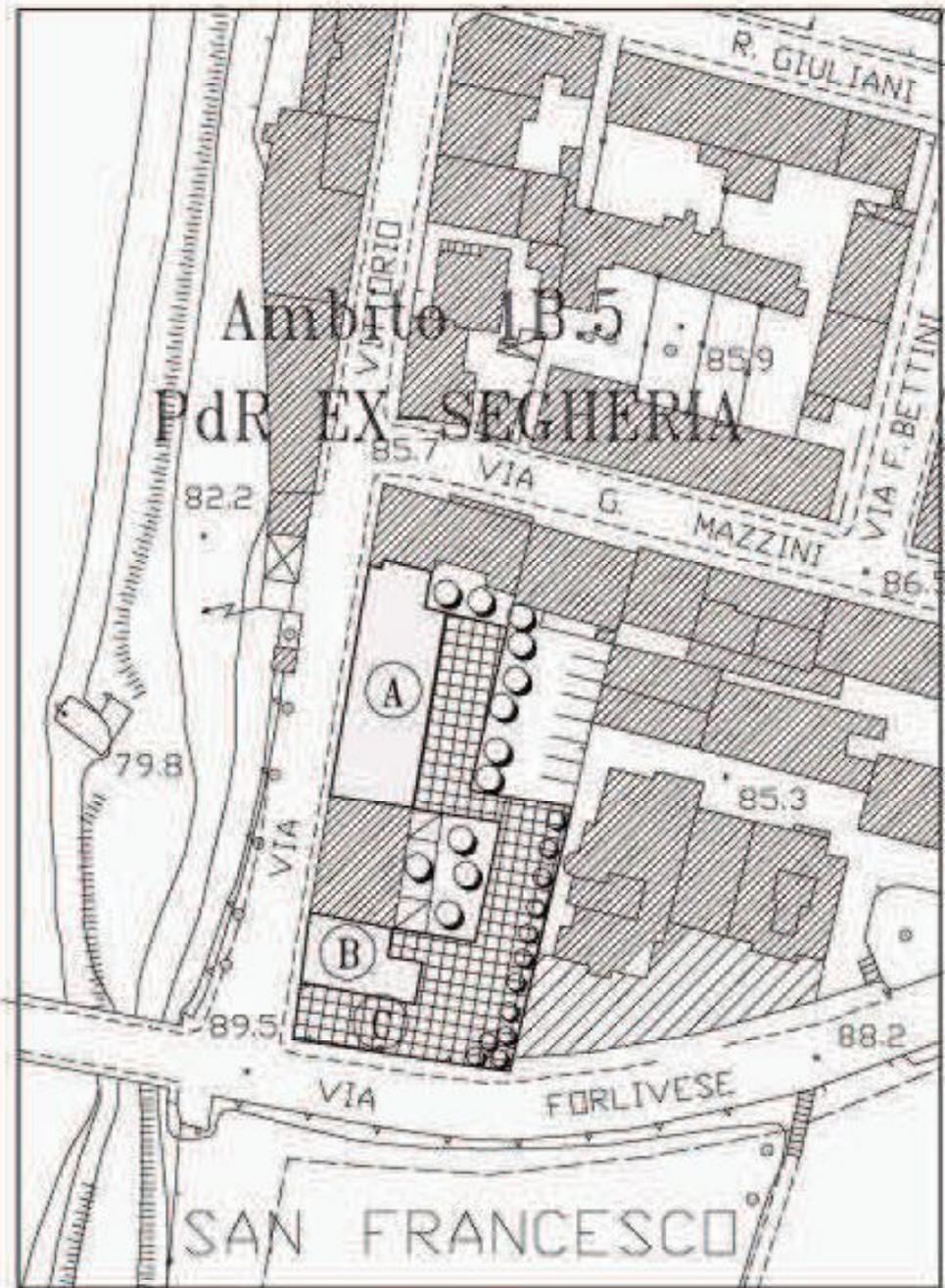
<i>UBICAZIONE</i>	Area in fregio alla ex statale N°67.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato alla sistemazione del tratto di marciapiede tra via di San Francesco e via Giuliani per completare la sistemazione della viabilità in conseguenza delle modifiche apportate con la realizzazione della rotatoria e la modifica dell'assetto viario in corrispondenza di essa. L'intervento prevede la realizzazione di un tratto di marciapiede la sistemazione generale fino agli incroci con via Giuliani e via San Francesco e riguarda un'area di completamento destinata alla realizzazione di un edificio residenziale.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie fondiaria mq 544 , SUL residenziale mq. 150. Piani utili n. 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovrà essere ceduta l'area de nuovo marciapiede e e le opere relative alla sistemazione dell'intero tratto di marciapiede.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali per il nuovo edificio, allacciamenti alle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Intervento diretto subordinato alla preventiva realizzazione del nuovo tratto di marciapiede e della sistemazione ed adeguamento alle dimensioni minime di legge dell'intero marciapiede su progetto da approvarsi dall'amministrazione comunale.

SCHEDA 1B.4 PdR Ex MANIFATTURA DI PONTASSIEVE
S. FRANCESCO - VIA DEL MULINO
VEDI NORME

<i>UBICAZIONE</i>	Centro abitato di S. Francesco, tra Via del Molino e il fiume Sieve.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda un complesso di edifici già destinati a PdR in ragione delle condizioni di degrado accertate. Il PdR presentato dalla proprietà è esteso ad un'area a verde pubblico collocata all'estremità della via del Molino anch'essa in condizioni di degrado fisico. Il piano è finalizzato al recupero residenziale del complesso con la realizzazione di 28 unità abitative nei piani fuori terra e garage pertinenziali nel seminterrato.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ed F1 ai sensi del DM 02.04.68. n° 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie ambito interessato dal PdR. mq 5663, SUL esistente mq 4387 SUL max utilizzabile mq 2244 suddivisa in 28 unità abitative della superficie utile non inferiore a 38 mq. Parcheggi in ragione di due posti per unità abitativa e comunque della superficie non inferiore a 1400 mq. Area F1 interessata all'intervento mq 3413 classificata in RU come area per Compensazioni idrauliche.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento nonché le sistemazioni a verde nell'area pubblica risultanti dal progetto di PdR adeguamento dei marciapiedi alle dimensioni minime di legge. Non essendo possibile reperire aree per urbanizzazioni primarie verranno monetizzate.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento subordinato alla approvazione preventiva di PUC progetto Unitario convenzionato sviluppato sulla guida del PdR depositato e del Piano guida di indirizzo del Fiume Sieve (art. 80) N.T.A. .
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	Il parere sul PdR acquisito dall'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e depositato con il PdR ha valore di scheda di fattibilità. L'intervento è subordinato all'acquisizione del parere ed alla preventiva realizzazione dell'intervento sull'area pubblica a giardino in testa a via del Mulino.

SCHEDA 1B.5 PdR Ex SEGHERIA MAGLIONI
S. FRANCESCO - VIA ALBIZI VIA FORLIVESE

<i>UBICAZIONE</i>	Centro abitato di S. Francesco, tra Via degli Albizi e Via Forlivese.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda un fabbricato non concluso in fregio a via Albizi ed il retrostante resede attestato su via Forlivese a quota inferiore. Il PdR è finalizzato al completamento della struttura urbana sull'angolo della viabilità principale con la eliminazione della discontinuità del fronte edificato lungo il Sieve rialzando l'edificato con tre piani abitativi, il recupero del resede abbandonato con copertura a piazza pubblica a livello di via Forlivese il completamento della facciata cieca del fabbricato d'angolo su via Forlivese con un corpo aggiunto a destinazione terziaria in parte di utilizzazione pubblica.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68. n° 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie ambito interessato dal PdR. mq 1958, Volume esistente mc 3450 per una superficie di 741 mq e residuo indice SUL 337 mq. Incremento della SUL non superiore a 80% e nel limite massimo di 1800 mq totali suddivisi in 650 mq commerciali e 850 mq residenziale su via Albizi su quattro piani; 300 mq su due/tre piani di commerciale e/o terziario su via Forlivese. Parcheggi pertinenziali in area resede non inferiori a due posti per unità abitativa.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovrà essere ceduta la superficie a piazza a quota di via Forlivese e una superficie non inferiore a 100 mq su via Forlivese da destinare a utilizzazione pubblica.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento nonché le sistemazioni a verde nell'area pubblica risultanti dal progetto di PdR adeguamento dei marciapiedi alle dimensioni minime di legge. Non essendo possibile reperire aree per urbanizzazioni primarie verranno monetizzate.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento subordinato alla approvazione preventiva di PdR da sviluppare secondo scheda relativa.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	Dovranno essere messi in atto interventi idonei a coprire il 50% del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili. Tre unità abitative sono da destinare per la durata di 10 anni all'affitto a canone concordato con l'Amministrazione. E' possibile realizzare un solo posto auto ad alloggio e monetizzare un secondo posto auto pari a mq 25 ad alloggio oltre quelli previsti ai sensi del D.M. 1444/68.
<i>VINCOLI</i>	L'intervento è subordinato alla verifica delle condizione riportate in scheda di fattibilità unita alla variante di assestamento e reiterazione dei vincoli.



- Ⓐ -RESIDENZIALE/COMMERCIALE
- Ⓑ -TERZIARIO/PUBBLICO
- Ⓒ -PIAZZA PUBBLICA

VARIANTE n.3 AL NUOVO R.U. approvata con D.C.C. n.64 del 30.09.2009
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE O ACCOLTE PARzialmente

SCHEDA 1B.6
LOCALITÀ S. FRANCESCO
VIA FORLIVESE – VIA DEL TIROLO
SOPPRESSA



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

2- Scheda d'intervento 1D.2 ITALCEMENTI

Pontassieve, Agosto 2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Fabio Carli

UTOE – San Francesco	Ambito a progettazione unitaria: 1D.2-EX Area Italcementi
Principali dati conoscitivi	Comparto 1D.2 Superficie territoriale: mq 59.505 Superficie Coperta: mq 13.583 compreso tettoie Volume edificato: mc 188.403 H max edifici esistenti : m. 24,30 Utilizzazione principale : ex cementificio, area produttiva dismessa
Il nuovo assetto	<p>Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:</p> <p>La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla ristrutturazione urbanistica dell'ex area dismessa Italcementi da attuarsi mediante demolizione integrale delle volumetrie presenti, esecuzione delle procedure ambientali previste dal Dlgs 152/2006, riassetto urbanistico dell'area finalizzato alla :</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di sistema viario di accesso alle funzioni insediabili che preveda interventi di adeguamento e miglioramento dell'innesto di tale viabilità sulla SR 69 • realizzazione di n. 2 lotti edificabili aventi rispettivamente destinazione "produttiva" e destinazione "commerciale" • realizzazione di percorso ciclopedonale promiscuo di collegamento dell'ambito con il percorso pedonale esistente a monte della rotatoria di Via Forlivese nell'abitato di San Francesco e contestuale adeguamento/miglioramento delle direttrici di viabilità pedonale esistenti in via Forlivese • progettazione architettonica coerente con il contesto urbano, paesaggistico e ecologico dell'intorno di riferimento • rispetto di Obiettivi, direttive e prescrizioni della Scheda di Ambito n. 7 del PIT-PPR e con le strategie e obiettivi dei documenti di Avvio del Psi Valdisieve e del POI Pelago Pontassieve in fase di formazione <p>Le trasformazioni sono regolate dalla presente scheda Norma e relativi allegati incluso Schema Direttore che ne definisce graficamente obiettivi e indirizzi</p> <p>Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perimetro lotti e sagoma fabbricati non vincolante • Nuovo innesto stradale sulla SR 69 calibrato sul rispetto dell'attuale assetto delle precedenze allo svincolo di ingresso /uscita alla variante SS 67, garantendo il mantenimento della funzionalità ed il livello di sicurezza del servizio della SR 69 considerando il contributo della SR 70 • Sistema viario interno al lotto conforme al Regolamento Regionale sul commercio approvato con delibera n. 62 del 27/1/2020 con particolare riferimento al capo 2 art. 6 • Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali e commerciali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento. (cfr Carta della intervisibilità teorica ed assoluta del Psi Valdisieve), con particolare riferimento alla viabilità e parcheggi pubblici posti nella zona nord di Pontassieve (via della resistenza, Via del capitano), dalla SR 70 e SR 69 percorrenza verso Firenze, dalla variante SS 67 tratto precedente all'innesto sulla SR 69, dal lungo fiume di Viale Diaz nel Comune di Pontassieve, dalla Sp 90 in loc. Volognano del Comune di Rignano sull'Arno . Analogamente colori e finiture delle coperture dei capannoni dovranno garantire la più ampia mitigazione paesaggistica dell'intervento. Dovrà inoltre essere garantita una adeguata progettazione del verde interno all'area con particolare riguardo all'inserimento di fasce verdi con funzione di mitigazione visiva da e verso il rilevato ferroviario delle linee Fi-AR e Pontassieve-Borgo San Lorenzo e dai principali ricettori sensibili • Dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel parere della Commissione Consiliare del 6.09.2022, riportato come allegato in calce alla presente.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Nuovo innesto sulla SR 69, viabilità pubblica interna al lotto, percorso ciclopedonale di collegamento Via Forlivese/ambito Ex Italcementi, adeguamento direttrici pedonali primarie via Forlivese, aree standard pubblici Ex DM 1444/1966

Strumento di attuazione: progetto unitario convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014), unità minime di intervento soggette a permesso a costruire:
opere di urbanizzazione primaria
lotto commerciale
lotto produttivo

Prescrizioni quantitative**Riferimenti Normativi:**

- DPGR 39/R/2018 - Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale n. 10 novembre 2014 e n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.
- DM n. 1444 del 2 aprile 1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765.
- LEGGE n. 122 del 24 marzo 1989 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.
- LR n. 62 del 23 novembre 2018 – Codice del Commercio.
- DPGR 23/R/2020 - Regolamento di attuazione della legge regionale n. 62 del 23 novembre 2018 (Codice del Commercio).
- NTA RUC Vigente

Intero Ambito

Superficie territoriali intero ambito	ST	mq	59.505
Superficie fondiaria complessiva	SF	mq	45.662
Superficie Fondiaria – Lotto produttivo	SF	mq	38.097
Superficie Fondiaria – Lotto Commerciale	SF	mq	7.565

Edificabilità massima consentita in intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione totale delle volumetrie esistenti e successiva nuova edificazione < = mc. **188.403** (quantità esistente)

Lotto 1 - PRODUTTIVO

Superficie Fondiaria SF	m ²	38.097	
Indice Copertura IC	≤	50%	
Edificabilità Massima Ammessa	m ³	176.853	espressa in Volume Edificabile VE
		14.738	espressa in Superficie Edificabile SE
Altezza Dell'Edificio H_{Max} (rispetto alla quota attuale del piano di campagna)	m	15,20	
Numero Max Dei Piani - Fuori Terra NP	n	3	
<p>Riferimento art. 5 del DM n. 1444/68 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.</p> <p><i>Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;</i></p>			Espressa in superficie - 10% della Superficie Fondiaria (Reperiti nelle DT)
<p>Riferimento art. 2, comma 2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.</p> <p><i>Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione</i></p>			Espressa in superficie, compresi gli spazi di manovra - 1 m ² ogni 10 m ³ di volume virtuale VV , calcolato considerando un'altezza virtuale HV di m 3,50

Lotto 2 - COMMERCIALE			
Superficie Fondiaria SF	m ²	7.565	
Indice Copertura IC	≤	50%	
Edificabilità Massima Ammessa	m ³	11.550	espressa in Volume Edificabile VE
	m ²	2.310	espressa in Superficie Edificabile SE , di cui massimo mq. 1500 per superficie di media struttura di vendita, non consentito commercio di vicinato.
Altezza Dell'Edificio H_{Max}	m	7,50	
Numero Max Dei Piani - Fuori Terra NP	n	2	
Riferimento art. 5 del DM n. 1444/68 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. <i>Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m² di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).</i>			<p>Parcheggi Pubblici Espressi in superficie - min. 40% della Superficie Lorda SL</p> <p>Verde Pubblico Espresso in superficie - min. 40% della Superficie Lorda SL (Reperiti nelle DT)</p>
Riferimento art. 2, comma 2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale. <i>Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione</i>			Espressa in superficie, compresi gli spazi di manovra - 1 m ² ogni 10 m ³ di volume virtuale VV , calcolato considerando un'altezza virtuale HV di m 3,50
Superficie di Vendita massima insediabile (Media Struttura)	m ²	1.500	
Rif. Art. 10 del DPGR 23/R/2020 - Parcheggi per le medie strutture di vendita (articolo 4, comma 2, lettera d), della LR n. 62/2018)			<p>Premesso che la dimensione dei parcheggi è commisurata all'effettiva superficie di vendita che verrà realizzata, questa sarà:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Espressa in superficie, per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,50 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte e aperte al

			<p><i>pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi.</i></p> <p>2. <i>Il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.</i></p>
Utilizzazioni compatibili (art. 99 L.r. 65/2014)	<p>Lotto 1 : artigianale e industriale Lotto 2 : artigianale/industriale e/o commerciale, solo per media struttura di vendita (max mq 1.500 Superficie Vendita) con esclusione di esercizi di vicinato.</p>		
Aspetti paesaggistici – PIT – PPR	<p>Vincolo paesaggistico: Nel webgis del Piano paesaggistico Regionale (Sita), aree tutelate per legge, sono presenti all'interno al lotto due fasce rientranti, secondo tale sito, nelle aree ex art. 142 lett g del D.lgs 42/2004. La tavola dell'uso del suolo del formandò Psi da cui deriva il tematismo di Psi aree ex. Art. 142 lett g dlgs 42/2004 non riporta aree soggette a vincolo. Tale incertezza, visto il carattere ricognitorio del tematismo a livello del PPR, dovrà essere chiarita nel Puc mediante presentazione di specifica relazione a firma di Dottore Forestale.</p> <p>Obiettivi e direttive : La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Valdarno Superiore n. 11 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37, in particolare</p> <p>Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti</p> <p>1.1 - mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;</p> <p>1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;</p> <p>1.3 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione</p>		
Vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica ed idraulica	<p>Fascia di rispetto ferroviaria, fascia di rispetto elettrodotti DPA 28 m Per quanto riguarda pericolosità geologica ed idraulica si rimanda alle schede di fattibilità sismica, idraulica e geologica ec dpgr 5/R allegate alla variante urbanistica ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze</p>		
Valutazione	<p>Dovranno essere rispettate indicazioni e prescrizioni contenute nel Parere di esclusione da VAS in data 16/2/2022 del soggetto competente Servizio Associato VAS</p>		

**ambientale
strategica**

unione dei Comuni Valdisevie e Valdarno riportato come allegato in calce alla presente.

Si richiamano comunque le principali condizioni puntuali e sitospecifiche contenute nel sopraindicato parere:

Arpat: Sugeriamo che nelle fasi preliminari della demolizione selettiva, venga verificata con attenzione la eventuale presenza di sostanze pericolose quali FAV e amianto, ai fini di prevedere delle fasi di bonifica tali da evitare la contaminazione degli altri rifiuti derivanti dalla demolizione dei manufatti esistenti nonché per la salvaguardia degli operatori addetti alle demolizioni

In relazione ai contenuti del parere **ADB Appennino Settentrionale inerente i Piani di bacino per la tutela idraulica e geomorfologica** si rimanda agli allegati inerenti le indagini e fattibilità ex Dpgr 5/R oggetto di deposito e verifica da parte del Genio Civile di Firenze

Per quanto riguarda il **Piano di Bacino per la risorsa idrica** si riportano le principali indicazioni sitospecifiche:

Per l'area in esame il Piano di Gestione delle Acque individua la presenza di:

- c.i. superficiale Fiume Arno Valdarno Superiore (IT09CI_N02AR081F13) con stato ecologico Scarso (obiettivo: raggiungimento dello stato Sufficiente al 2027) e stato chimico Buono (obiettivo mantenimento dello stato Buono al 2027);

“ Inoltre, si segnala che gli Indirizzi di Piano contengono Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, aree potenzialmente interessate dalla variante in oggetto. Si ricorda che la variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità

Il Puc dovrà contenere una specifica sezione inerente sistema di approvvigionamento, smaltimento, recupero e depurazione delle acque afferenti i nuovi insediamenti con relativa verifica del rispetto della disciplina del Piano di Gestione Acque dell'Autorità di Bacino

Si richiama inoltre al rispetto di contenuti e indicazioni tutte contenute nel parere rilasciato dal Settore Energia della Regione Toscana in data allegato in calce alla presente scheda

In ultimo si richiama per espresso quanto contribuito dal Settore Regionale VAS in fase di verifica di assoggettabilità, di carattere sitospecifico, ed inerente gli indirizzi cui tenere conto nella redazione e valutazione del Progetto Unitario Convenzionato:

- 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/connesione/riqualificazione/mitigazione delle aree poste ai margini del nuovo insediamento
- Adozione di 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);
- Adozione di 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.

Si riportano inoltre ulteriori prescrizioni di carattere ambientale

Rumore: valutazione previsionale di impatto acustico riferita alle attività svolte nel fabbricato adibito a funzioni produttive, da effettuarsi nelle successive fasi di approfondimento progettuale

	Inquinamento elettromagnetico: in relazione alla eventuale previsione di nuove cabine di trasformazione elettrica dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di legge in termini di esposizione a CEM, nonché l'individuazione della Distanza di Prima Approssimazione
Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni	Viabilità , verde pubblico, verde privato, parcheggi, Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione produttiva, Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione commerciale
Allegati	<ol style="list-style-type: none"> 1- Provvedimento NIV VAS Unione Comuni Valdisieve di esclusione da VAS 2- Parere Settore Regionale Energia 3- Schema Direttore (relazione+planimetria) 4- Verbale della Commissione Consiliare – Assetto del Territorio



GESTIONE ASSOCIATA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Comuni di Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rufina, San Godenzo

Rufina, 16 febbraio 2022

Protocollo assegnato in via informatica

Oggetto: Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – Ambito 1D2 RUC vigente, in Comune di Pelago. Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.: esito istruttoria.

IL RESPONSABILE AREA GESTIONE DIFESA E USO DEL TERRITORIO

Richiamati:

- il D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdiseve, approvato con Delibera C.U. n. 2 del 23 febbraio 2018;
- il Regolamento del Servizio Associato VAS dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdiseve approvato con Delib. di Giunta U.C.V.V. n. 53 del 20.05.2014;
- Il Decreto del Presidente dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdiseve n. 9 del 28.08.2014 di attivazione dell'Ufficio Associato VAS;

Considerato che

- in data 10.12.2021 è stata presentata dal Comune di Pelago in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 24225/57 la nota di trasmissione ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, con allegata la documentazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo al procedimento: Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – Ambito 1D2 RUC vigente, in Comune di Pelago; alla nota di trasmissione ai sensi dell'art.22 LR10/10 sono allegati il Documento Preliminare di VAS, la Bozza di Scheda Ambito, la Delib. C.C. n. 53 del 24.11.2021 di attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, la proposta di Modifica alle N.T.A., la Relazione Urbanistica, le Tabelle di dimensionamento;

- Con nota prot. 24618/57 del 15.12.2021 questo Ente ha richiesto, in qualità di Autorità Competente, l'invio di parere o contributo ai S.C.A. elencati:



Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Città metropolitana di Firenze; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Direzione generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Ministero Infrastrutture e Trasporti Ufficio trasporti ad impianti fissi Firenze; ARPAT Settore VIA VAS; Comune di bagno a Ripoli; Comune di Rignano sull'Arno; Autorità Idrica Toscana; Consorzio di Bonifica n. 3 Medio Valdarno; Azienda USL Toscana Centro; Publiacqua Spa; AER Spa; ALIA S.p.A.; Toscana Energia; ENEL Spa; ENEL Sole; ANAS S.p.A.; Telecom; TIM; Wind, Vodafone, H3G, RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici: geom. Franco Pretolani dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, ing. Agostino Mastrangelo del Comune di Reggello, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra indicata;

- sono pervenuti all'Ufficio Associato VAS i seguenti pareri e contributi istruttori:

Toscana Energia, prot. 24822/57 del 17.12.2021;

SNAM, prot. 25018/57 del 21.12.2021;

Città Metropolitana di Firenze, prot. 25301/57 del 23.12.2021;

ARPAT, prot. 832/57 del 12.01.2022;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, prot. 1148/57 del 14.01.2022;

Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale, prot. 1889/57 del 24.01.2022;

- in data 04.02.2022 il NIV ha espresso il proprio contributo istruttorio, allegato come parte integrante al presente provvedimento.

Ritenuto che, tenuto conto che in particolare nel contributo tecnico-istruttorio dei componenti del NIV e nei pareri e contributi istruttori pervenuti, si desume che non sia necessario sottoporre la Variante al Regolamento Urbanistico di cui sopra alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto si ritiene che le modifiche proposte dalla variante non causino impatti significativi sull'ambiente, in quanto interessano un'area non vincolata, non comportano né nuovo consumo di suolo, né aumenti volumetrici e comportano un incremento di traffico marginale.

Ritenuto che sia tuttavia necessario che nelle fasi di progettazione e durante la realizzazione dell'intervento siano rispettate le seguenti osservazioni e prescrizioni:



Si ribadisce quanto prescritto dalla Direttiva di Giunta Municipale di Pelago n. 65/2021 ai punti 2, 3, 4:

“2. il recupero ambientale e paesaggistico dell’area dovrà essere attuato 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

3. 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

(NIV)

Non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano. Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l’effettiva fattibilità.

(Toscana Energia)

Qualora siano apportate modifiche o varianti al progetto iniziale, la scrivente società dovrà essere nuovamente interessata al fine di poter valutare eventuali interferenze.

(SNAM RETE GAS)

Si ritiene pertanto la variante urbanistica sia compatibile al PTCP in quanto ricadente in ambito urbano purché tenga conto del cap.3.2.4. lettera c) “Recupero delle aree dismesse” dello Statuto del Territorio e chiarisca la distribuzione dei volumi in base anche alle funzioni.

(Città Metropolitana di Firenze)

Suggeriamo che nelle fasi preliminari della demolizione selettiva, venga verificata con attenzione la eventuale presenza di sostanze pericolose quali FAV e amianto, ai fini di prevedere delle fasi di bonifica tali da evitare la contaminazione degli altri rifiuti derivanti dalla demolizione dei manufatti esistenti nonché per la salvaguardia degli operatori addetti alle demolizioni.

(ARPAT)

L’ Autorità di Bacino Distrettuale dell’ Appennino Settentrionale, quale ente competente in materia ambientale e come contributo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che ai sensi del D. Lgs 152/2006, art. 65 comma 4, i Comuni, enti competenti alla pianificazione urbanistica, devono redigere gli strumenti urbanistici generali del territorio -e loro varianti- in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell’ Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale www.appenninosettentrionale.it e di seguito illustrati.



1. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA: Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) e Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI).

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) è previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') ed è lo strumento di riferimento per la tutela del territorio da rischi idraulici e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

Si evidenzia che tale piano, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato nella seduta dello scorso 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità, con l'adozione (deliberazione n. 26) del nuovo Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Della sua avvenuta adozione è stata data notizia con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 2 del 04/01/2022, e da tale data decorre l'applicazione delle Misure di salvaguardia del piano adottato (Mappe e Disciplina di piano che sono pertanto attualmente efficaci).

Il PGRA adottato è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5262

Per la U.O.M. Arno, oltre al PGRA è efficace anche il Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti. Il PSRI è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=4848

Il Comune, ai fini della tutela idraulica del territorio, dovrà in particolare verificare la coerenza delle nuove previsioni e dei contenuti dello strumento urbanistico con i citati piani di bacino.

Con riferimento al PGRA, si segnala in particolare che l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità da alluvione P1; pertanto, il Comune nella formazione della variante deve rispettare gli indirizzi e le norme di cui all'articolo 11 del citato PGRA;

Si ricorda che eventuali approfondimenti di quadro conoscitivo idraulico dovranno avvenire, con appositi procedimenti da attivarsi a cura del proponente la pianificazione, secondo quanto disposto dall'articolo 14 della Disciplina del PGRA e dall'Accordo tra Autorità di bacino e Regione Toscana approvato con DGRT 166 del 17/2/2020. Il settore di questa Autorità di riferimento per l'aggiornamento del quadro conoscitivo idraulico è l'Area Pianificazione e Tutela dal Rischio Alluvioni (dirigente: Ing. S. Franceschini).

2. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA: Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, e Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici").

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente nell'intero bacino del fiume Arno per la sola parte geomorfologica, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme



d'uso finalizzate alla conservazione e alla difesa del suolo da rischi geomorfologici (la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è stata abolita e sostituita integralmente dal citato PGRA).

Si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici") e che tale piano, una volta completato il procedimento di formazione e approvazione definitiva, costituirà l'unico elemento di riferimento per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di cui tenere conto nella pianificazione, in sostituzione del vigente PAI.

I suddetti piani di bacino per la tutela geomorfologica del territorio sono consultabili ai link:

- https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3487 (PAI Arno)
- <https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=72f02517284e4c5ba2f8a5310eff44e1> (consultazione mappe pericolosità geomorfologiche)
- http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5734 (Progetto PAI Dissesti)

Relativamente alle problematiche derivate dal rischio frana, si dà atto che il Comune di Pelago ha provveduto ad aggiornare il proprio quadro conoscitivo rendendolo conforme anche suddetto Progetto di Piano PAI Dissesti. Le modifiche cartografiche introdotte che costituiscono aggiornamento del quadro conoscitivo vigente, sono state validate con Decreto del Segretario Generale n. 57 del 05/07/2021.

L'area in esame non ricade in aree classificate pericolosità da frana dal PAI.

3. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE: Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) e Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).

Il Piano di Gestione delle Acque (PGA) è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico).

Si evidenzia che il PGA, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato nella seduta dello scorso 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità, con l'adozione (deliberazione n. 25) del nuovo Piano di Gestione delle Acque 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Della sua avvenuta adozione è stata data notizia con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 2 del 04/01/2022, e da tale data decorre l'applicazione delle Misure di salvaguardia del piano adottato (Indirizzi di Piano, "Direttiva Derivazioni" e "Direttiva Deflusso Ecologico", attualmente efficaci).

Il PGA adottato è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2904.

La "Direttiva Derivazioni" è disponibile all'indirizzo

https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558.

A tale pagina è visualizzabile anche la documentazione relativa alla determinazione delle zone di intrusione salina (IS) e delle aree di interazione acque superficiali/acque sotterranee.

La "Direttiva Deflusso Ecologico" è disponibile all'indirizzo

https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1561 ;



Per il bacino dell'Arno, oltre al PGA è efficace il Piano di Bilancio Idrico (PBI) del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015; il PBI è lo strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica, e fornisce gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che sotterranei, del bacino. Il PBI è disponibile all'indirizzo:

http://www.adbarno.it/arnoriver/testo_ar.php?id=

Il Comune, ai fini della tutela delle acque, dovrà verificare la coerenza dello strumento urbanistico in oggetto con i citati Piani di bacino, in particolare secondo le seguenti indicazioni.

Per l'area in esame il Piano di Gestione delle Acque individua la presenza di:

- c.i. superficiale Fiume Arno Valdarno Superiore (IT09CI_N02AR081FI3) con stato ecologico Scarso (obiettivo: raggiungimento dello stato Sufficiente al 2027) e stato chimico Buono (obiettivo: mantenimento dello stato Buono al 2027);
- c.i. superficiale Fiume Sieve Valle (IT09CI_N002AR135fi3) con stato ecologico Sufficiente (obiettivo: mantenimento dello stato Sufficiente al 2027) e stato chimico Buono (obiettivo: mantenimento dello stato Sufficiente al 2027);
- c.i. sotterraneo della Piana di Firenze, Prato, Pistoia – Zona Firenze (IT0911AR011) con stato quantitativo Buono (Obiettivo: mantenimento stato Buono al 2027) e stato Chimico Non Buono (Obiettivo: raggiungimento dello stato Buono al 2027).

Inoltre, si segnala che gli Indirizzi di Piano contengono Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, aree potenzialmente interessate dalla variante in oggetto

Si ricorda che la variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Nel caso in cui l'intervento previsto dallo strumento urbanistico in esame richieda il rilascio di concessione di derivazione di acque pubbliche, si ricorda che per la stessa in fase attuativa dovrà essere acquisito il parere di questo ente previsto dall'art. 7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 275/1993 e dall'art. 96 del D. Lgs. 152/2006.

Il settore di questa Autorità di riferimento per la redazione/aggiornamento dei piani di bacino suddetti, e per chiarimenti circa l'applicazione delle relative discipline per i pareri sulle concessioni idriche ex art. 7 TU 1775, è l'Area Pianificazione, tutela e governo della risorsa idrica (dirigente: Ing. I. Bonamini).

(Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale)

DISPONE



Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale

1. di escludere dalla procedura di VAS Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – Ambito 1D2 RUC vigente, in Comune di Pelago ;
2. di rendere noto che le prescrizioni elencate nei pareri allegati alla presente e/o riportate in premessa, a cui si rimanda per una attenta disamina, costituiscono parte integrante del presente provvedimento e che dovranno essere rispettate durante le fasi di pianificazione, progettazione e realizzazione del successivo intervento;
3. di pubblicare sul sito internet dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdiseve il presente provvedimento e di inviarlo all'Autorità Procedente, Comune di Pelago.

il Responsabile

Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale

Dott. For. Antonio Ventre

Oggetto: **Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - Ambito 1D2 RUC vigente, in Comune di Pelago. Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.**

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito presso la sede dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 04/01/2022 in forma mista presenza/videoconferenza, con la partecipazione di:

ing. Emanuela Borelli, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;
geom. Franco Pretolani, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;
geom. Pilade Pinzani, Comune di Rufina;
ing. Agostino Mastrangelo, Comune di Reggello.

Considerato che

- in data 10.12.2021 è stata presentata dal Comune di Pelago in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 24225/57 la nota di trasmissione ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, con allegata la documentazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo al procedimento: **Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - Ambito 1D2 RUC vigente, in Comune di Pelago**; alla nota di trasmissione ai sensi dell'art.22 LR10/10 sono allegati il Documento Preliminare di VAS, la Bozza di Scheda Ambito, la Delib. C.C. n. 53 del 24.11.2021 di attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, la proposta di Modifica alle N.T.A., la Relazione Urbanistica, le Tabelle di dimensionamento;
- Con nota prot. 24618/57 del 15.12.2021 questo Ente ha richiesto, in qualità di Autorità Competente, l'invio di parere o contributo ai S.C.A. elencati:
Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Toscana - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Città metropolitana di Firenze; Soprintendenza Archeologia,

Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Direzione generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Ministero Infrastrutture e Trasporti Ufficio trasporti ad impianti fissi Firenze; ARPAT Settore VIA VAS; Comune di bagno a Ripoli; Comune di Rignano sull'Arno; Autorità Idrica Toscana; Consorzio di Bonifica n. 3 Medio Valdarno; Azienda USL Toscana Centro; Publicacqua Spa; AER Spa; ALIA S.p.A.; Toscana Energia; ENEL Spa; ENEL Sole; ANAS S.p.A.; Telecom; TIM; Wind, Vodafone, H3G, RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici: geom. Franco Pretolani dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, ing. Agostino Mastrangelo del Comune di Reggello, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra indicata;

- i termini del procedimento sono rimasti sospesi dall'avvio fino al 15/05/2020 ai sensi dell'art. 103 c. 1 del D.L. 18/2020 e dell'art. 37 del D.L. 23/2020;

- sono pervenuti all'Ufficio Associato VAS i seguenti pareri e contributi istruttori:

Toscana Energia, prot. 24822/57 del 17.12.2021;

SNAM, prot. 25018/57 del 21.12.2021;

Città Metropolitana di Firenze, prot. 25301/57 del 23.12.2021;

ARPAT, prot. 832/57 del 12.01.2022;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, prot. 1148/57 del 14.01.2022;

Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale, prot. 1889/57 del 24.01.2022.

Esaminata la documentazione tecnica presentata, emerge quanto segue.

Il Comune di Pelago è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 14 del 24.03.1999 e variato con D.C.C. n. 7 dell'08.04.2014;

- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 7 dell'08.04.2014 a seguito dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007 (primo e secondo Regolamento Urbanistico sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione C.C. n. 37 del 25.05.2000 e n. 67 del 26.11.2007) e nove Varianti adottate e approvate secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014.

Con D.G. dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018. è stato dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale; con D.C.C. di Pontassieve e Pelago nn. 92 del 29/12/2020 e 55 del 29/12/2020 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

I contenuti della Variante sono coerenti con gli obiettivi individuati nell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve e nell'Avvio del procedimento del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

La Variante è finalizzata a recuperare e rigenerare l'area industriale dismessa Italcementi a San Francesco, individuata nel Ruc vigente come ambito 1D2 - zone artigianali ed industriali, disciplinato dall'art. 66 delle norme. Infatti l'ambito 1D2 non è ricompreso nei perimetri del RUC soggetti ad intervento unitario; non è presente una specifica scheda norma e le trasformazioni previste nell'ambito sono pertanto, alla data odierna, soggette a titolo edilizio diretto con le prescrizioni ed i parametri dimensionali e funzionali riportati nello stesso articolo 66.

L'area è localizzata in ambito urbano, all'interno del PTU, si estende per 55.637 complessivi ed è interamente classificata "D2". Si trova in prossimità della Strada Regionale 69 ed è circoscritta, oltreché dalla SR69 dalla quale vi si accede, dalla SS 67 e dal sedime ferroviario delle linee Firenze - Arezzo e Firenze - Borgo San Lorenzo, non distante dalla confluenza tra i fiumi Arno e Sieve.

La Variante definisce per l'area di interesse una variazione al dimensionamento della funzione commerciale insediabile del Piano Strutturale, non prevista per l'UTOE, ma presente nel dimensionamento complessivo.

Inoltre modifica la destinazione d'uso, che allo stato vigente è esclusivamente ad uso industriale (zona D2, disciplinata dall'art. 66 NTA) mentre nello stato variato viene previsto anche l'uso commerciale, limitatamente ad un lotto esteso a circa mq 8765, finalizzato a consentire la realizzazione al più di una media struttura di vendita. È previsto un limite di 1500 mq della superficie di vendita, come definita dall'art. 13 comma 1 lettera c) L.R. 62/2018, mentre gli standard di parcheggio privato (relazione e stanziale), determinati secondo l'art. 24, saranno reperiti in superficie all'interno dei due lotti, ai quali si accederà dalla viabilità pubblica.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) corredato da specifica nuova Scheda Norma.

La variante non comporta né incremento delle volumetrie né ulteriore consumo di suolo.

A corollario dell'intervento vi sarà un adeguamento della viabilità Regionale (SR 69), per il miglioramento dell'accessibilità veicolare all'area nell'intersezione tra la viabilità interna di nuova previsione e la strada regionale 69 (tratto urbano denominato via Aretina), che, ai sensi dell'art. 27 c. 6 delle NTA, non costituisce variante agli SS.UU..

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 PTU.

Il Rapporto Preliminare analizza la coerenza interna ed esterna della Variante ed affronta la valutazione dei possibili impatti. In particolare evidenzia un incremento marginale dei flussi di traffico, per la SR69 e la SS67, per i quali è stato svolto uno specifico studio. È previsto l'adeguamento della viabilità esistente con una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione con la viabilità di penetrazione.

L'area oggetto di intervento è interessata alla presenza di manufatti destinati ad essere abbattuti. Il volume dei materiali derivanti dalla demolizione per cui è previsto il recupero in loco, in gran parte destinati alla definizione dei piani di imposta per la realizzazione del nuovo insediamento, è valutato in circa 35.000 mc.

L'attività di demolizione prevede la separazione delle varie tipologie di rifiuti dai componenti riutilizzabili ed il relativo avvio a idonei impianti di trattamento / recupero, con l'obiettivo di

ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti, * eliminare le componenti pericolose (es. amianto), favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate.

I rifiuti ottenuti dalla demolizione andranno suddivisi in base alla categoria merceologica, adeguatamente depositati e avviati agli impianti di recupero/smaltimento.

Parte dei materiali inerti, in quanto inerti recuperabile, sarà riutilizzata per la definizione dei piani di imposta per la realizzazione del nuovo insediamento.

Le altre tipologie di rifiuti saranno posti in adeguati contenitori e/o cassonetti in deposito temporaneo, in condizioni di sicurezza per gli operatori e adottando gli accorgimenti necessari ad evitare eventuali impatti sull'ambiente provocati dai rifiuti.

I residui derivanti dalla attività di costruzione e demolizione saranno depositati conformemente alle indicazioni progettuali, in una area del cantiere appositamente predisposta (zona di deposito temporaneo). Il produttore del rifiuto sarà tenuto alla sua corretta classificazione e codifica, delle quali è responsabile, anche al fine di conferirlo ad un soggetto autorizzato al trasporto e al trattamento.

Esaminati, oltre alla documentazione, i pareri e le osservazioni pervenute, si traggono le seguenti conclusioni:

Si ritiene che le modifiche proposte dalla variante non causino impatti significativi sull'ambiente, in quanto interessano un'area non vincolata, non comportano né nuovo consumo di suolo, né aumenti volumetrici e comportano un incremento di traffico marginale.

Si ribadisce quanto prescritto dalla Direttiva di Giunta Municipale di Pelago n. 65/2021 ai punti 2, 3, 4:

“2. il recupero ambientale e paesaggistico dell'area dovrà essere attuato 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

3. 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

4. dovrà essere assicurato un idoneo collegamento con l'abitato di San Francesco.“

Si prende atto dei contributi e pareri ricevuti, che fanno parte integrante del presente provvedimento e che assumono il carattere di prescrizione.

Si ritiene pertanto che la Variante possa essere esclusa da VAS.

Rufina, 04/02/2022

ing. Emanuela Borelli, geom. Franco Pretolani,
geom. Pilade Pinzani, ing. Agostino Mastrangelo
(documento firmato digitalmente)



DIST/Realinv – FP/pdg– Prot. n.

OGGETTO: Comune di Pelago, verifica semplificata al PS ed al RUC per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco Ambito 1D2 RUC vigente..

Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo 23532 del 15/12/2021, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta e-mail: paolo.delgratta@toscanaenergia.it.

Distinti saluti.

Fabio PARENTI
Il Responsabile
Realizzazione Investimenti
[documento firmato digitalmente]

Con riferimento alla Vostra richiesta in cronologia, la scrivente società comunica che, nell'area evidenziata sugli elaborati da Voi trasmessi, di cui si allega uno stralcio, non si riscontrano interferenze con impianti di nostra proprietà.

A disposizione per eventuali ulteriori informazioni resta inteso che, qualora siano apportate modifiche o varianti al progetto iniziale, la scrivente società dovrà essere nuovamente interessata al fine di poter valutare eventuali interferenze.

Snam Rete Gas
Distretto Centro Occidentale
Centro di Scandicci
Traversa di via delle Fonti, 4/a - Loc. La Pieve
Tel. 055 720516

Da : "Unione di Comuni" uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it

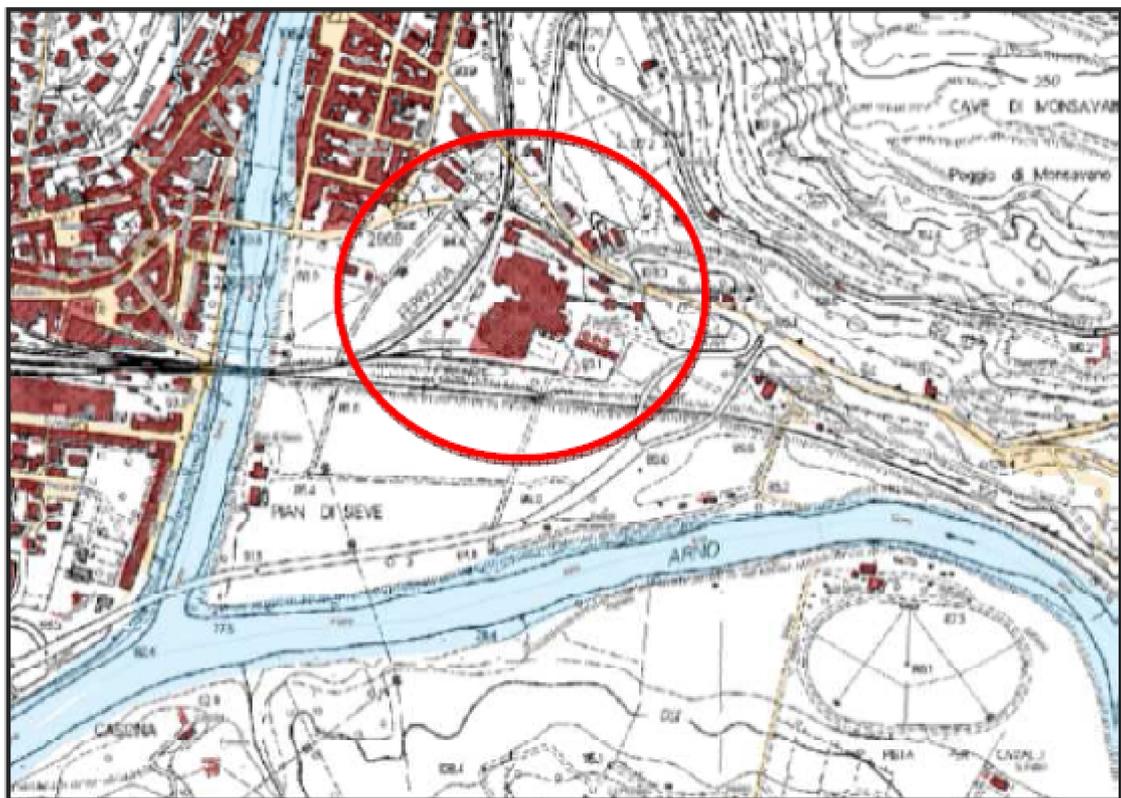
A : regionetoscana@postacert.toscana.it, cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it, mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it, adbarno@postacert.toscana.it, comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it, comune.rignano@postacert.toscana.it, arpat.protocollo@postacert.toscana.it, protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it, info@pec.cbmv.it, ato.toscanacentro@postacert.toscana.it, prevenzione.uslcentro@postacert.toscana.it, direzione.uslcentro@postacert.toscana.it, protocollo@cert.publiacqua.it, pec_aerspa@pec.aerspa.it, alia@pec.aliaspa.it, toscanaenergia@pec.it, enelistribuzione@pec.enel.it, enelsole@pec.enel.it, anas.toscana@postacert.stradeanas.it, rfi-dpr-dtp.fi@pec.rfi.it, telecomitalia@pec.telecomitalia.it, windtreitaliaspa@pec.windtre.it, VODAFONEOMNITEL@POCERT.VODAFONE.IT, windtrespa@pec.windtre.it, centrosandicci@pec.snamretegas.it, mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it, ustif-fiorenze@pec.mit.gov.it

Cc :

Data : Wed, 15 Dec 2021 14:13:18 +0100

Oggetto : Prot. N.24618 del 15-12-2021 - VARIANTE SEMPLIFICATA AL PS ED AL RUC PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO AMBITO 1D2 RUC VIGENTE . Verifica di Assoggettabilità a VAS. Avvio del procedimento e richiesta di parere o contributo istrut

Estratto mappa catastale





DIREZIONE GENERALE

Prot. N°

Da citare nella risposta
Cl. 006 Cat. 03 Cas.

Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve

Area Gestione difesa e uso del territorio
uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it

e p.c.:

Regione Toscana

Direzione Urbanistica

regionetoscana@postacert.toscana.it

Firenze, 22/12/2021

OGGETTO: COMUNE DI PELAGO, Località San Francesco

Intervento: Recupero dell' ex area Italcementi – Ambito 1D2 del R.U.

Procedimento: Variante semplificata al P.S. e R.U. artt.30 e 32 della L.R.65/2014 e art.22 della L.R.10/2010

Proponente: Ancona RE s.r.l.

Contributo del PTCP

In riferimento alla nota dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve del 16/12/2021 con Ns. prot.n.56570 e da un esame della documentazione pervenuta, si evidenzia quanto segue.

1. Localizzazione

L'area in esame è circoscritta da via Aretina (SR 69), dalla quale vi si accede, dalla Tosco – Romagnola SS 67 e dal sedime ferroviario delle linee Firenze – Arezzo e Firenze – Borgo San Lorenzo, non distante dalla confluenza tra i fiumi Arno e Sieve.[...] Tra le attività estrattive si rileva la ex Cava di Monsavano, posta poco a monte dell'insediamento, che risulta attualmente dismessa e per la quale è in corso un iter progettuale di riqualificazione morfologica.

2. Stato di fatto

L'area interessata ha una superficie fondiaria di mq.46.376 interamente classificata come uso industriale oggi dismesso. Con una SUL mq.13.855 e superficie coperta di mq.14.633. L'area è interna al perimetro del centro abitato comunale.

3. Intervento proposto

Obiettivi della variante sono di recuperare e rigenerare l'area industriale dismessa, non saranno oggetto di variazione le fasce di rispetto stradali e ferrovie esistenti, né saranno interessate a nuova edificazione. La variante non comporta quindi incrementi di consumo del suolo. All'interno della zona ex Italcementi si interviene soltanto per la modifica di destinazione d'uso consentendo il commerciale. Attraverso un "Progetto unitario convenzionato (PUC)" e viabilità di penetrazione ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014, le NTA del RU sono integrate da specifica scheda d'ambito.

Si valuta in circa mc.35.000 di volume dei materiali derivanti dalla demolizione per i quali il progetto ne prevede un recupero in loco, in gran parte destinati alla definizione dei piani d'imposta per la realizzazione del nuovo insediamento.

Dalla Scheda d'Ambito 1 D.2 Italcementi si rilevano due lotti, di cui un lotto 1 industriale e un lotto 2 industriale e commerciale con un massimo di mq.1.500 di superficie di vendita più superfici accessorie. E' prevista la realizzazione di una nuova rotonda sulla SR 69 da eseguirsi nella fascia di rispetto stradale, non oggetto di variante allo strumento urbanistico.

4. In materia di PTCP

In merito alla coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del C.P. n.1/2013, si rileva quanto segue:

DIREZIONE
PROGETTI STRATEGICI

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760400
gianni.nesi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

U

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0057817/2021 del 23/12/2021
Firmatario: GIANNI NESI, CARLO FERRANTE

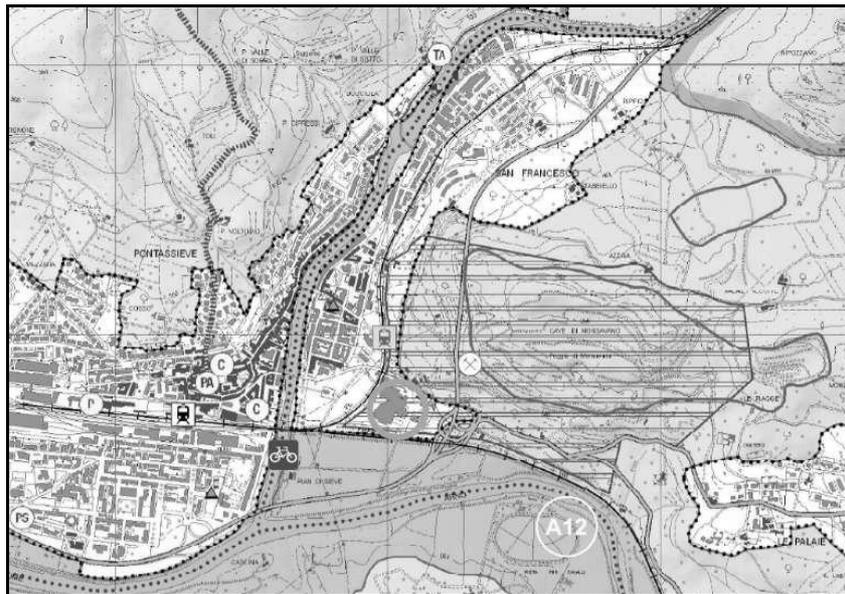


CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIREZIONE GENERALE

Dalla carta dello Statuto del Territorio n.20 l'intervento in oggetto ricade in art.22 "Gli insediamenti" e in art.20 "Concessioni minerarie" ex cave di Monsavano ai sensi delle N.A.

Dalla carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento ricade in "Elevata vulnerabilità".



Estratto della tav.20 dello Statuto del PTCP, cerchiata di verde l'area in esame

5. In materia di Viabilità provinciale

non sono rilevate strade provinciali interessate direttamente dall'intervento.

Conclusioni

L'area ricade per il PTCP in territorio urbanizzato e coinvolge un'area adibita a giacimenti e concessioni minerarie oggi in dismissione. La distribuzione e la localizzazione degli edifici da recuperare e quelli da demolire e ricostruire non sono riportati nella documentazione presentata.

Si ritiene pertanto la variante urbanistica sia compatibile al PTCP in quanto ricadente in ambito urbano purché tenga conto del cap.3.2.4. lettera c) "Ripero delle aree dismesse" dello Statuto del Territorio e chiarisca la distribuzione dei volumi in base anche alle funzioni.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Gianni Nesi



GIANNI
NESI
22.12.2021
08:29:11
GMT+00:00

Il Dirigente
Ing. Carlo Ferrante



FERRANTE CARLO
22.12.2021
15:02:03
GMT+00:00

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DIREZIONE
PROGETTI STRATEGICI

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760400
gianni.nesi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

Area Vasta Centro - Dipartimento ARPAT di Firenze

via Ponte alle Mosse 211 - 50144 Firenze

N. prot. cl. FI.02/82.12 del 07/01/2022 a mezzo: PEC

All'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
Area gestione difesa e uso del territorio
Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale
c.a. Dott. For. Antonio Ventre
PEC: uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it

Oggetto: Parere relativo al documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010) della Variante Urbanistica Semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago riferita all'area Italcementi in loc. S. Francesco (Vs. Prot. 0024618 del 15/12/2021)

La Variante urbanistica semplificata di cui in esame, riguarda un'area di 55.637 mq interamente classificata D2 (ad esclusivo uso industriale e disciplinata dall'art. 66 delle NTA) sita nel comune di Pelago (loc. S. Francesco) all'interno del territorio urbanizzato per la quale viene definita una variazione al dimensionamento della funzione commerciale insediabile del Piano Strutturale e la conseguente introduzione, tra le destinazioni d'uso consentite dal Regolamento Urbanistico, dell'uso commerciale limitatamente ad una parte estesa circa 8.765 mq e finalizzato a consentire la realizzazione di un edificio a destinazione terziaria (commerciale), una media struttura di vendita con superficie massima di 1.500 mq.

La superficie fondiaria sarà suddivisa in due lotti, il Lotto 1 di mq 8.764 a destinazione commerciale, ed il lotto 2 di mq 37.612 a destinazione produttiva.

L'intervento prevede inoltre l'adeguamento della viabilità Regionale (SR 69) per il miglioramento dell'accessibilità veicolare all'area nell'intersezione tra la viabilità interna di nuova previsione e la strada regionale 69. Verrà realizzata anche una nuova rotonda che sarà ricompresa nella fascia di rispetto stradale. Tutte le opere infrastrutturali sono su suolo di proprietà del proponente che sarà oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale e regionale.

Attualmente la superficie è occupata da manufatti industriali dismessi, per una superficie utile lorda pari a mq 13.885 ed una superficie coperta di mq 14.633.

Le fasce di rispetto stradali e ferroviarie esistenti non saranno interessate dall'edificazione. Peraltro viene segnalato nel documento preliminare presentato dal proponente, che per la localizzazione della viabilità all'interno della fascia di rispetto ferroviaria occorre acquisire da RFI (Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.) l'autorizzazione ex art. 60 DPR 753/80 nonché provvedere, qualora necessario, all'interramento di eventuali elettrodotti aerei in MT.

I manufatti industriali presenti saranno demoliti e i nuovi saranno realizzati utilizzando dispositivi idonei a favorire la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonte rinnovabile. Per il materiale proveniente dalla demolizione è previsto il riutilizzo in loco.

L'area ex Italcementi non è sostanzialmente interessata da vincoli sovra ordinati né comprende siti a protezione naturale (SIC o Rete Natura 2000).

La Variante non comporta incrementi nel consumo di suolo. All'interno della zona ex Italcementi si interviene solo per la modifica della destinazione, in riferimento all'art. 66 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, consentendo quella commerciale.

La necessità di sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a VAS la variante in esame è dovuta alle modifiche che introduce rispetto al Regolamento Urbanistico vigente. Peraltro si tratta di modifiche che non comportano sostanziali incrementi del carico urbanistico e della capacità insediativa, ovvero di tutti quei parametri che incidono quantitativamente nella determinazione degli effetti territoriali determinati dall'attuazione della proposta.

Come sopra accennato, i nuovi manufatti saranno realizzati utilizzando dispositivi idonei a favorire la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonte rinnovabile. Non si prevede un incremento dei parametri edificatori dell'area per cui si ritiene che la variante non comporti interferenze sui fattori climatici ed energetici.

Per quanto riguarda l'impatto sulla matrice aria, il traffico veicolare previsto è di modesta entità. Potranno registrarsi emissioni di polveri e rumori nella fase di cantiere derivanti anche dalla frantumazione del materiale proveniente dalla demolizione.

Per quanto concerne i consumi di acqua, essendo previsti al massimo 10 presenze equivalenti, viene stimato un consumo idrico pari a 1000 litri/giorno, soddisfatto dall'acquedotto pubblico esistente.

Per i rifiuti, la variante comporta un aumento del carico urbanistico rispetto alla già vigente previsione urbanistica. Le attività insediate producono in genere rifiuti solidi urbani o assimilati. Gli ingombranti saranno compattati e auto smaltiti.

Come già accennato non è previsto consumo di nuovo suolo.

Nell'area in esame i manufatti industriali destinati ad essere abbattuti si prevede che comportino un volume di circa 35.000 mc derivante dalla demolizione. Il progetto in esame ne prevede il riutilizzo in loco, in gran parte per la realizzazione dei piani di imposta ai fini della realizzazione del nuovo insediamento. Da parte delle imprese incaricate dei lavori verrà presentato il Piano di Demolizione ed il Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC). In linea generale per la gestione dei rifiuti in fase di demolizione e costruzione verranno seguiti i criteri indicati nelle

- Linee Guida su modalità operative per la gestione e il controllo dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, SNPA – Area 3 – Gruppo di Lavoro n.14, 11- 2016
- Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, ARPAT 1- 2018

In base a quanto riportato nel documento preliminare verrà adottata la "demolizione selettiva", che permette di ottenere rifiuti inerti omogenei senza la presenza delle eventuali componenti pericolose che è stato possibile rimuovere nelle fasi preliminari. Inoltre, al fine di individuare le eventuali sostanze pericolose presenti, sarà valutato un profilo chimico definito sulla base delle informazioni raccolte in merito all'utilizzo pregresso dell'immobile oggetto di demolizione e quindi nel caso di demolizioni di edifici industriali la caratterizzazione analitica dovrà riguardare anche le sostanze tipiche dell'attività svolta (sostanze pertinenti).

Considerato quanto sopra, si ritiene che l'intervento descritto nel documento preliminare inviato non debba essere assoggettato a procedura di VAS.

Peraltro suggeriamo che nelle fasi preliminari della demolizione selettiva, venga verificata con attenzione la eventuale presenza di sostanze pericolose quali FAV e amianto, ai fini di prevedere delle fasi di bonifica tali da evitare la contaminazione degli altri rifiuti derivanti dalla demolizione dei manufatti esistenti nonché per la salvaguardia degli operatori addetti alle demolizioni.

Distinti saluti.

Firenze, 07/01/2022

Il Responsabile del Supporto Tecnico
del Dipartimento di Firenze
Dr. Andrea Poggi¹

¹ Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art.71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

All'Unione di Comuni Valdarno e Val di Sieve
Area Gestione Difesa e uso del Territorio

PEC: uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it

Oggetto: Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco in Comune di Pelago – Verifica di assoggettabilità a VAS – Contributo.

Con riferimento alla nota del 15/12/2021 n. 24618 (assunta al protocollo di questo ente il 15/12/2021, prot. 9865) relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante semplificata in oggetto;

Rilevata la competenza di questa Autorità di bacino per il procedimento di VAS in oggetto, ai fini della individuazione del quadro conoscitivo di riferimento per la tutela delle risorse acqua, suolo e sottosuolo;

Visto il documento preliminare reso disponibile da codesto ente e rilevato quanto segue:

- la variante è finalizzata alla modifica dell'ambito 1D2 in cui, rispetto alla destinazione attuale (D2 industriale per l'intero comparto) viene definito un secondo lotto in cui sarà consentita anche la destinazione commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita;
- non sono stati presi a riferimento correttamente gli strumenti della pianificazione di questa Autorità di bacino aventi efficacia per l'area in esame;

questa Autorità, quale ente competente in materia ambientale e come contributo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che ai sensi del D. Lgs 152/2006, art. 65 comma 4, i Comuni, enti competenti alla pianificazione urbanistica, devono redigere gli strumenti urbanistici generali del territorio -e loro varianti- in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale www.appenninosettentrionale.it e di seguito illustrati.

1. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA: Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) e Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI).

Il **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)** è previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. '*Direttiva Alluvioni*') ed è lo strumento di riferimento per la tutela del territorio da rischi idraulici e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

Si evidenzia che tale piano, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato nella seduta dello scorso 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità, con l'adozione (deliberazione n. 26) del nuovo **Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027** del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Della sua avvenuta adozione è stata data notizia con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 2 del 04/01/2022, e da tale data decorre l'applicazione delle Misure di salvaguardia del piano adottato (Mappe e Disciplina di piano che sono pertanto attualmente efficaci).

Il PGRA adottato è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5262

Per la U.O.M. Arno, oltre al PGRA è efficace anche il **Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno**, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti. **Il PSRI è disponibile all'indirizzo** https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=4848

Il Comune, ai fini della tutela idraulica del territorio, dovrà in particolare verificare la coerenza delle nuove previsioni e dei contenuti dello strumento urbanistico con i citati piani di bacino.

Con riferimento al PGRA, si segnala in particolare che l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità da alluvione P1; pertanto, il Comune nella formazione della variante deve rispettare gli indirizzi e le norme di cui all'articolo 11 del citato PGRA;

Si ricorda che eventuali approfondimenti di quadro conoscitivo idraulico dovranno avvenire, con appositi procedimenti da attivarsi a cura del proponente la pianificazione, secondo quanto disposto dall'articolo 14 della Disciplina del PGRA e dall'Accordo tra Autorità di bacino e Regione Toscana approvato con DGRT 166 del 17/2/2020. Il settore di questa Autorità di riferimento per l'aggiornamento del quadro conoscitivo idraulico è l'Area Pianificazione e Tutela dal Rischio Alluvioni (dirigente: Ing. S. Franceschini).

2. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA: Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, e Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici").

Il **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno**, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente nell'intero bacino del fiume Arno per la sola parte geomorfologica, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione e alla difesa del suolo da rischi geomorfologici (la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è stata abolita e sostituita integralmente dal citato PGRA).

Si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il **"Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale,**



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” (Progetto “**PAI Dissesti geomorfologici**”) e che tale piano, una volta completato il procedimento di formazione e approvazione definitiva, costituirà l'unico elemento di riferimento per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di cui tenere conto nella pianificazione, in sostituzione del vigente PAI.

I suddetti piani di bacino per la tutela geomorfologica del territorio sono consultabili ai link:

- https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3487 (PAI Arno)
- <https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=72f02517284e4c5ba2f8a5310eff44e1> (consultazione mappe pericolosità geomorfologiche)
- http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5734 (Progetto PAI Dissesti)

Relativamente alle problematiche derivate dal rischio frana, si dà atto che il Comune di Pelago ha provveduto ad aggiornare il proprio quadro conoscitivo rendendolo conforme anche suddetto Progetto di Piano PAI Dissesti. Le modifiche cartografiche introdotte che costituiscono aggiornamento del quadro conoscitivo vigente, sono state validate con Decreto del Segretario Generale n. 57 del 05/07/2021

L'area in esame non ricade in aree classificate pericolosità da frana dal PAI.

3. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE: Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) e Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).

Il **Piano di Gestione delle Acque (PGA)** è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico).

Si evidenzia che il PGA, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato nella seduta dello scorso 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità, con l'adozione (deliberazione n. 25) del nuovo **Piano di Gestione delle Acque 2021 - 2027** del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Della sua avvenuta adozione è stata data notizia con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 2 del 04/01/2022, e da tale data decorre l'applicazione delle Misure di salvaguardia del piano adottato (Indirizzi di Piano, “Direttiva Derivazioni” e “Direttiva Deflusso Ecologico”, attualmente efficaci).

Il PGA adottato è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2904.

La **“Direttiva Derivazioni”** è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558. A tale pagina è visualizzabile anche la documentazione relativa alla determinazione delle **zone di intrusione salina (IS)** e delle **aree di interazione acque superficiali/acque sotterranee**.

La **“Direttiva Deflusso Ecologico”** è disponibile all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1561;



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Per il bacino dell'Arno, oltre al PGA è efficace il **Piano di Bilancio Idrico (PBI)** del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015; il PBI è lo strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica, e fornisce gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che sotterranei, del bacino. **Il PBI è disponibile all'indirizzo:** http://www.adbarno.it/arnoriver/testo_ar.php?id=1

Il Comune, ai fini della tutela delle acque, dovrà verificare la coerenza dello strumento urbanistico in oggetto con i citati Piani di bacino, in particolare secondo le seguenti indicazioni.

Per l'area in esame il Piano di Gestione delle Acque individua la presenza di:

- c.i. superficiale Fiume Arno Valdarno Superiore (IT09CI_N02AR081FI3) con stato ecologico Scarso (obiettivo: raggiungimento dello stato Sufficiente al 2027) e stato chimico Buono (obiettivo mantenimento dello stato Buono al 2027);
- c.i. superficiale Fiume Sieve Valle (IT09CI_N002AR135fi3) con stato ecologico Sufficiente (obiettivo: mantenimento dello stato Sufficiente al 2027) e stato chimico Buono (obiettivo: mantenimento dello stato Sufficiente al 2027);
- c.i. sotterraneo della Piana di Firenze, Prato, Pistoia – Zona Firenze (IT0911AR011) con stato quantitativo Buono (Obiettivo: mantenimento stato Buono al 2027) e stato Chimico Non Buono (Obiettivo: raggiungimento dello stato Buono al 2027).

Inoltre, si segnala che gli Indirizzi di Piano contengono Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, aree potenzialmente interessate dalla variante in oggetto.

Si ricorda che la variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Nel caso in cui l'intervento previsto dallo strumento urbanistico in esame richieda il rilascio di concessione di derivazione di acque pubbliche, si ricorda che per la stessa in fase attuativa dovrà essere acquisito il parere di questo ente previsto dall'art. 7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 275/1993 e dall'art. 96 del D. Lgs. 152/2006.

Il settore di questa Autorità di riferimento per la redazione/aggiornamento dei piani di bacino suddetti, e per chiarimenti circa l'applicazione delle relative discipline per i pareri sulle concessioni idriche ex art. 7 TU 1775, è l'Area Pianificazione, tutela e governo della risorsa idrica (dirigente: Ing. I. Bonamini).

3 Ulteriori indicazioni per la formazione del Piano in oggetto.

Relativamente al procedimento di V.A.S. in oggetto, si informa che questa Autorità di Bacino Distrettuale per ragioni di efficienza amministrativa parteciperà alle eventuali successive fasi di consultazione V.A.S. solo nel caso in cui intervengano modificazioni ai quadri conoscitivi contenuti nei Piani



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

di bacino efficaci per l'area di interesse e, pertanto, qualora cambino i condizionamenti e le limitazioni indicati nella presente comunicazione. Viceversa, si informa che in caso di mancanza di riscontro da parte questa Autorità nelle successive fasi di consultazione VAS, codesto ente dovrà ritenere confermati i contenuti del presente contributo.

Per ogni comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento al geom Danilo Lorenzo (d.lorenzo@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
Settore Valutazioni Ambientali
Arch. Benedetta Lenci
(firmato digitalmente)

BL/dl (601)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia

*Settore Valutazione Impatto Ambientale
Valutazione Ambientale Strategica*

Spett.
UNIONE COMUNI VALDARNO
VALDISIEVE

Ufficio Associato VAS
Al Responsabile Attività Forestali e Gestione
Ambientale
c.a. Dott. For. Antonio VENTRE

c.a. Ing. Emanuela BORRELLI

COMUNE DI PELAGO
Al Responsabile Servizio Urbanistica Associato
c.a. Dott. Fabio CARLI

e p.c. **REGIONE TOSCANA**
Al Responsabile Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio
c.a. Arch. Marco CARLETTI

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI località San Francesco – AMBITO 1D2 RUC VIGENTE.
Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010.
Contributo di esclusione da VAS ai sensi art. 33 L.R. 10/2010.

Proponente: Società privata

Autorità procedente: Comune di Pelago Servizio Urbanistica Associato

Autorità competente VAS: Unione Valdarno Valdisieve Ufficio associato VAS

In riferimento al procedimento pari oggetto e in risposta alla nota PEC ns prot. 0492877 del 21/12/2021, pervenuta dall'A.C. Unione Comuni Valdarno Valdisieve, si formula il seguente contributo istruttorio in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA) consultato.

Sono stati trasmessi all'attenzione del Settore i seguenti elaborati tecnici che sono parte integrante della proposta di Variante urbanistica, di cui alla D.C.C. n. 53 del 24/11/2021, e oggetto di consultazione: Documento Preliminare VAS, Bozza di scheda norma nuovo ambito di trasformazione proposto, Modifica normativa RU stato attuale e sovrapposto artt. 66 e 80 c. 4, Tabella dimensionamento PS stato attuale e variata.



Contributo istruttorio VAS

1. Iter procedurale e descrizione Variante urbanistica

Con D.G. dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018. è stato dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale; con D.C.C. di Pontassieve e Pelago nn. 92 del 29/12/2020 e 55 del 29/12/2020 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

I contenuti della Variante semplificata (di seguito Variante), sono coerenti con gli obiettivi individuati nell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve e nell'Avvio del procedimento del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

La Variante è inquadrata ai sensi dell'art. 252 ter c. 1 lettera a) e comma 2 della L.R. n. 65/2014: varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti. Rientra inoltre nei casi stabiliti dall'art. 30 della L.R. 65/2014 inerente le procedure semplificate, in quanto non comporta incremento al dimensionamento complessivo del PS per singole destinazioni d'uso e non comporta variazioni in diminuzione degli standard urbanistici, trasferisce dimensionamento tra UTOE/Sistemi territoriali diversi all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU).

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 PTU.

Il dimensionamento inerente la previsione di nuova funzione commerciale 1500 mq di superficie di vendita (oltre a superfici accessorie) non disponibile al momento tra i quantitativi disponibili nel Sistema Territoriale di Pianura – Area Fluviale del Sieve e relative UTOE, viene recuperato, all'interno del dimensionamento complessivo stabilito dal PS per la funzione commerciale, attingendo alle quantità residue presenti negli altri Sistemi Territoriali-Utoe del Piano Strutturale.

Gli obiettivi e azioni della Variante sono quelli di recuperare e rigenerare l'area industriale dismessa all'interno delle volumetrie consentite dal RU per la funzione produttiva, introducendo un quantitativo di funzione commerciale destinata alla realizzazione di una media struttura di vendita e relative superfici accessorie (lotto esteso a circa mq 8765). L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto a Progetto Unitario convenzionato (PUC) corredato da specifica nuova Scheda Norma.

Si prende atto che la proprietà dell'area dismessa ex Italcementi a San Francesco, individuata nel RU vigente come ambito 1D2 – zone artigianali ed industriali, ha inoltrato al Comune di Pelago richiesta di archiviazione della precedente proposta di variante del 21/10/2019 inerente il recupero a fini commerciali dell'area. Il proponente in data 25/10/2021 ha presentato la presente proposta per il recupero dell'ex area Italcementi.



2. Si evidenzia quanto segue in relazione alle condizioni dell'area e caratteristiche dell'intervento di rigenerazione urbana oggetto di verifica di VAS:

- L'area d'intervento è localizzata in prossimità della SR 69 e della SS 67. Si evidenzia che: *“La variante di per sé incrementa marginalmente i flussi di traffico in corrispondenza di tali infrastrutture per la nuova destinazione. Tali flussi sono stati oggetto di studio specifico di impatto. A tal proposito si provvederà all'adeguamento della viabilità esistente con una rotatoria nell'intersezione con la nuova viabilità di penetrazione, dimensionata nel rispetto del D.M. 05/11/2001 e del D.M.19/04/2006, secondo lo studio di impatto viabilistico e di qualità dell'aria, mentre è già presente la limitazione della velocità, essendo all'interno di un tratto urbano”*;
- a corollario dell'intervento proposto, vi sarà quindi un adeguamento della viabilità Regionale (SR 69), per il miglioramento dell'accessibilità veicolare all'area nell'intersezione tra la viabilità interna di nuova previsione e la strada regionale 69 (tratto urbano denominato via Aretina). La nuova rotatoria, posta a confine con l'ambito urbano e con il perimetro dell'UTOE, sarà ricompresa nella fascia di rispetto stradale, su suolo di proprietà del proponente e non costituisce variante urbanistica;
- La variante individua le aree destinate alla nuova viabilità pubblica, riducendo la zona omogenea “D2”; le opere infrastrutturali sono localizzate sul suolo di proprietà del proponente, che sarà oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale e regionale.
- l'intervento di recupero dell'area dismessa non comporta nuovo consumo di suolo in quanto non vi è incremento della volumetria esistente;
- per il nuovo insediamento commerciale si prevede un limite di 1500 mq della superficie di vendita, come definita dall'art. 13 comma 1 lettera c) L.R. 62/2018, mentre gli standard di parcheggio privato (relazione e stanziale), saranno reperiti in superficie all'interno dei due lotti, ai quali si accederà dalla viabilità pubblica.
- In riferimento all'assetto vincolistico si evidenzia che l'area si trova nella fascia di rispetto di 30 metri dalla ferrovia Firenze Roma, dalla ferrovia Firenze Borgo San Lorenzo, e nella fascia di rispetto di 30 metri dalla S.S. 67, di competenza ANAS. In tali aree sarà vietata l'edificazione
- L'area ex Italcementi è classificata in pericolosità 1 (bassa) dal PGRA del bacino del fiume Arno approvato con D.C.I. n. 235 del 3 marzo 2016; la strumentazione urbanistica comunale classifica l'area in pericolosità geologica media (G2) e sismica locale media-elevata (S2-S3).
- L'area ex Italcementi non è sostanzialmente interessata da vincoli sovra ordinati né comprende siti a protezione naturale (SIC o Rete Natura 2000).
- Gli interventi previsti dalla presente Variante non comprendono progetti inclusi nell'Allegato IV alla Parte Seconda del Decreto Legislativo n°152/2006.
- In riferimento agli impatti sulla viabilità e traffico viene specificato che: *“sono stati comunque oggetto di studio ai fini della coerenza con la successiva definizione progettuale, la capacità di assorbimento del carico delle utenze potenziali connesse ai nuovi fabbricati da parte della infrastruttura stradale esistente, il livello di emissioni inquinanti e la sostenibilità rispetto alla tutela dei valori paesaggistici del territorio”* e che *“non saranno oggetto di variazione le fasce di rispetto stradali e ferroviarie esistenti, né saranno interessate dall'edificazione”*.



- Si dichiara che la variante non determina effetti sulla salute umana e non prevede l'insediamento di eventuali industrie insalubri ovvero di attività produttive.

Conclusioni

Premesso quanto sopra, per quanto di competenza, preso atto delle verifiche svolte dal proponente in conformità ai criteri di cui all'Allegato 1 della LR 10/10, si ritiene che la nuova proposta di recupero dell'area possa essere esclusa da VAS.

Si evidenzia quanto segue per la redazione del piano di recupero dell'area ex Italcementi.

1. Ritenuto opportuno, nelle successive fasi, esaminare la proposta di riqualificazione in modo unitario con gli interventi di adeguamento sulla viabilità prefigurati, i quali dovranno essere appropriati e assicurare adeguate condizioni di esercizio della viabilità principale, nonché della viabilità interna, di accessibilità all'area e della sosta, si raccomanda di verificare le soluzioni definitive adottate valutando anche ulteriori azioni eventualmente da implementare al fine di migliorare ulteriormente livelli di mobilità della zona, oltre che garantire livelli di funzionalità del servizio e di accessibilità dell'area. In particolare secondo anche quanto prescritto dall'Amministrazione comunale dovrà essere garantito un idoneo collegamento con l'abitato di San Francesco.

2. In relazione all'aggravio del quadro emissivo in aria, si ricorda che il Piano Regionale delle Qualità dell'Aria (PRQA) prevede alle NTA, l'art. 10 "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica"; In particolare si ricorda che le azioni del PUC sui temi della mobilità e del condizionamento degli edifici, dovranno 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.

3. Per il recupero ambientale e paesaggistico dell'area viene specificato che l'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà di rilevante qualità architettonica, secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendo nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana.

Nell'ottica di indirizzare il PUC all'assunzione di elevati standard qualitativi ed ambientali dovrebbero essere individuati dei principi guida alla pianificazione e 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/connesione/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.

4. Si segnalano infine le linee guida regionali che rappresentano un riferimento per implementare il piano con specifici requisiti ambientali e per definire misure di mitigazione alle fasi attuative.

Si fa presente che, con Delibera n. 1330 del 19.12.2016, sono state approvate le “*Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito*”, che regolano le trasformazioni edilizie secondo criteri di compatibilità ambientale, ecoefficienza energetica, comfort e salubrità degli ambienti interni, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della l.r. 65/2014.

Le linee di indirizzo costituiscono l'insieme delle regole per l'igiene, la salute e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e si applicano all'insediamento e al lotto di nuova edificazione, alla conservazione del patrimonio edilizio esistente articolandosi nei seguenti argomenti trattati: Sito e Contesto, Riduzione inquinamento, Energia e Comfort, Gestione e tutela delle acque, Sicurezza e accessibilità, Recupero gestione e manutenzione. Per acquisire gli Allegati tecnici A e B e approfondire l'argomento: <http://www.arpat.toscana.it/notizie/arpatnews/2017/059-17/approvate-le-linee-di-indirizzo-per-la-salute-e-la-sostenibilita-dellambiente-costruito>

Il Settore è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ambito della collaborazione istituzionale e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:

Arch. Sandra Pratesi tel. 055 438 4310 email: sandra.pratesi@regione.toscana.it

LA RESPONSABILE
Arch. Carla Chiodini



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 dettagliano 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 PIT 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 (FI)

PROGETTO DIRETTORE AMBITO 1D.2

RELAZIONE URBANISTICA

Oggetto:

Variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - ambito 1D2

Proprietà:

Ancona RE srl

Autorità proponente:

Ancona RE srl

Progettista:

arch. Federico Lorenzoni – n°421 Ordine di Arezzo

Titolo:

Progetto direttore

28-07-2022

Generalità

L'area oggetto della presente Variante è ubicata nel comune di Pelago (FI), in Loc. San Francesco, lungo La Strada Statale n° 69 del Valdarno in prossimità del nuovo svincolo con la Strada Statale n°67 che conduce a Firenze, in zona periferica lungo la strada che dalla Consuma e dal Valdarno conduce a Firenze.

I fabbricati presenti, ora in disuso, erano utilizzati per la produzione di cemento: insieme al resede circostante formano un'unica proprietà.

La cemenzeria è composta da vari fabbricati così suddivisi: capannone impianti, magazzini, tettoie, uffici, servizi per operai, depositi, box pesa, impianti di frantumazione, vasca di raccolta acqua, serbatoi per la nafta; il compendio è poi completato da piazzali e aree verdi.

In prossimità dell'ingresso sono presenti altri fabbricati: uno posto su di un unico livello, adibito precedentemente a uffici, pesa, mensa, spogliatoi, magazzini e depositi, e un altro posto su tre livelli adibito ad uffici, laboratori, sala di attesa, direzione, archivio, mensa e sala riunioni .

La proprietà oggetto di intervento è catastalmente identificata nel comune di Pelago al foglio 22 particella 177 subalterno 2, con categoria catastale D/7, via Aretina 6 piani S1, T, 1 ed è intestata alla società Ancona Real Estate s.r.l. con sede in Arezzo, via del Tamarino n.9, P.IVA 02296240514.

Premessa

Il progetto direttore è redatto al fine di accompagnare graficamente gli obiettivi e gli indirizzi della disciplina dell'ambito 1D.2, in modo da orientare il PUC, al quale comunque si rinvia per la progettazione di dettaglio.

In particolare, come evidenziato nel parere del settore regionale VAS in fase di screening, sono individuati principi guida per l'inserimento e la collocazione degli edifici nei lotti, e per la localizzazione degli standard ex Dm 1444/68, distinti in parcheggi ed aree a verde, garantendone la concentrazione in spazi ampi e fruibili e, al contempo, la funzione di ricucitura/connessione e riqualificazione/mitigazione delle zone poste ai margini dell'insediamento.

Per l'uso efficiente delle risorse (FER, tecnologie innovative, risparmio idrico e recupero delle acque piovane) si rinvia agli indirizzi ed agli opuscoli Enea, tra i quali "Il risparmio idrico negli edifici civili", e comunque alla normativa tecnica di settore.

Per la sistemazione e protezione dei suoli si rinvia agli "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" dell'Ufficio pubblicazioni della Commissione europea, Direzione generale dell'Ambiente, 2014.

Contenuti

Il presente schema direttore costituisce parte dello studio redatto per la declinazione dei contributi tecnici pervenuti a seguito della fase di partecipazione e della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Per l'area Italcementi in loc. San Francesco, già interessata dalla presenza di un impianto industriale dismesso, vengono indicati:

- il sistema delle funzioni, suddiviso in commerciale al dettaglio ed industriale e artigianale (come indicate all'art. 99 LR 65/2014);
- il sistema della viabilità veicolare, che si innesta nel tratto locale urbano della SR69 di Valdarno con una rotatoria, dalla quale una strada comunale di penetrazione raggiunge i due lotti, terminando in una rotatoria interna idonea all'inversione di marcia, dalla quale un pettine fornisce collegamento ai parcheggi di standard, pure dotato di area terminale per l'inversione di marcia.
- il sistema della viabilità pedonale, con il collegamento in ambito urbano all'abitato di San Francesco, oltre alla dotazione di idonei marciapiedi per la viabilità comunale di penetrazione e di collegamento ai parcheggi di standard;
- i dati dimensionali delle nuove costruzioni e la verifica degli standard urbanistici (secondo DM 1444/68, art. 5), con la rappresentazione grafica internamente al comparto; si precisa che tale dotazione non è obbligo di legge negli interventi diretti convenzionati, ma una specifica previsione della scheda di ambito.

Sono allegati, inoltre:

- la tavola dell'intervisibilità, con l'individuazione dei ricettori sensibili e dei principali punti di visuale paesaggistica, con sezioni ambientali che descrivono l'inserimento dei volumi
- la verifica planimetrica che la viabilità di progetto, con la rotatoria di intersezione con la SR 69, rientri interamente nell'ambito urbano o, al limite, nella fascia di rispetto stradale del RUC, non comportando variante urbanistica ai sensi dell'art. 27 comma 6 NTA;
- lo studio del traffico e l'ipotesi di progetto stradale
- le integrazioni richieste dal Genio Civile (nota prot. 6286 del 19/05/2022)

Si attesta la conformità al Regolamento 9 aprile 2020, n. 23/R, in particolare all'art. 6 comma 1, in relazione agli accessi alla media struttura di vendita.

VERIFICA STANDARD DM 1444-68 (art.5)
Superficie catastale/territoriale ambito 1D2: mq 59.505
Superficie fondiaria ambito 1D2: mq 45.662
Dotazioni territoriali: mq 13.870 (di cui mq 4.340 a viabilità)
Superficie fondiaria lotto industriale - artigianale: mq 38.097
Superficie fondiaria lotto commerciale: mq 7.565
Standard minimi industriale: mq 3.809 (10% SF)
Standard minimi commerciale: mq 1.848 (80% SE; ½ a parcheggio, 36 PA)
Standard minimi complessivi: mq 4.749 verde – mq 924 parcheggio
Standard reperiti: mq 6.267 verde - mq 3.236 parcheggio

Pur essendo contenuto del PUC, ai sensi dell'art. 121 comma 1 lettera d), gli standard urbanistici richiesti dalla scheda di ambito sono stati determinati nel progetto direttore secondo il DM 1444/68, art. 5 punto 1 (per il lotto industriale) e punto 2 (per il lotto commerciale), e localizzati all'interno del comparto secondo l'utilità pubblica e l'esigenza di unitarietà.

La superficie dettata dal lotto industriale (mq 3.809) è stata destinata sia a parcheggio (mq.1912), localizzato nella cosiddetta "area camper" in prossimità della SR 69, che a verde, quest'ultimo concentrato intorno alla viabilità di penetrazione insieme alla superficie a verde richiesta dal nuovo insediamento commerciale (40% della superficie edificabile lorda, pari a mq. 924).

La superficie richiesta a parcheggio dal nuovo insediamento commerciale (40% SE) è stata invece localizzata a cavallo di entrambi i lotti (in giallo nello schema), per complessivi mq 1.324.

Gli standard urbanistici sono quindi complessivamente in esubero.

Eccedono le quantità minime ben mq. 1518 di verde e mq. 2312 di parcheggio.

Gli standard di parcheggio privato (relazione e stanziale) saranno determinati secondo l'art. 10 del Regolamento attuativo e reperiti in superficie all'interno del lotto commerciale.

Le aree interessate dalla fascia di rispetto ferroviarie saranno destinate alla mitigazione visiva e climatica, come indicato dal contributo del settore VAS della Regione Toscana.

Per l'approfondimento dell'impatto visuale con l'estensione delle sezioni ambientali si rinvia al PUC.

Si precisa che la superficie non di vendita del fabbricato commerciale è pari a circa mq 810, derivante dalla differenza tra la SE (mq 2310) e la superficie di vendita.

In merito alla nuova rotatoria sulla SR 69, l'area su cui ricade è a destinazione urbanistica D2 (art.66 NTA), viabilità pubblica ed aree di arredo stradale (art. 40 NTA).

Riguardo alle proprietà, questo è il quadro riassuntivo:

particella	Superficie (mq)	proprietà
792	108	Ente urbano, già in SR 69
177	1249	Ancona Re srl
Strada pubblica	233	Regione Toscana SR 69

Pertanto la rotatoria non fuoriesce neppure dal perimetro urbano nella fascia di rispetto stradale alla SR 69 e non comporta variante urbanistica, interessando aree con destinazioni urbanistiche che consentono tale adeguamento stradale, come indicato nelle previsioni degli articoli delle NTA sopra indicati. In ogni caso, anche se fosse stata interessata tale fascia di rispetto, ai sensi dell'art.27 comma 6 delle NTA l'opera sarebbe stata consentita.

La realizzazione diretta, insieme alla viabilità interna di penetrazione, quale opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento, secondo l'articolo 16, comma 2-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con caratteristiche e modalità regolate da una apposita convenzione, sarà parte integrante e sostanziale del progetto unitario di attuazione, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, previa autorizzazione della Città Metropolitana di Firenze, ai sensi dell'art. 2 DPGR 41/R/2004.

Arch. Federico Lorenzoni



- Superficie Territoriale - Ambito 1D2
- Fascia Rispetto
 - FR_Ferrovia
 - FR_SS67
 - FR_EX SR69
- Lotto1_ Industriale/Artigianale
 - Edificio Industriale/Artigianale
 - Superficie Fondiaria
- Lotto2_ Commerciale
 - Edificio Commerciale
 - Superficie Fondiaria
- Standard Pubblici
 - Verde Pubblico
 - Parcheggio Pubblico

Collegamento pedonale
in ambito urbano con
l'abitato di San Francesco

Linea ferroviaria
Pontassieve -
Borgo San Lorenzo

Lotto Commerciale

Viabilità locale

Viabilità regionale

Lotto Industriale Artigianale

Linea ferroviaria
Firenze - Roma⁴

Viabilità nazionale



PIAN DI SIEVE

MELETO

VERBALE COMMISSIONE URBANISTICA DEL 6 SETTEMBRE

Commissione Consiliare – Assetto del Territorio”

Tale commissione è stata convocata per il giorno martedì 6 settembre ore 18.30. presso la sala della Giunta in Viale della Rimembranza, 40 – Pelago per discutere del seguente ordine del giorno:

1. VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO
2. VARIE ED EVENTUALI

Alla Commissione sono presenti:

Consigliere Filippo Cioni (con le funzioni di Presidente)

Consigliere Francesco Menchi

Consigliere Teresa Ridolfi

Consigliere Francesco Maione

Consigliere Alessandro Borgheresi

Introduce l'argomento l'Assessore Giulia Rimini lasciando successivamente la parola al Responsabile Arch. Fabio Carli la disamina degli aspetti tecnici.

Terminato il dibattito si procede successivamente alla votazione del punto 1 all'Ordine del Giorno con il seguente esito:

FAVOREVOLI 3

CONTRARI 2

Viene poi introdotto dal Gruppo di Maggioranza Siamo Pelago la richiesta di integrazione della scheda norma e più precisamente:

“Sia posta particolare attenzione all’inserimento del nuovo manufatto nel contesto circostante, anche prevedendo sistemazioni a verde che ne mitigano l’impatto visivo (dune, tetti e prospetti esterni delle tamponature verdi, ecc).

Particolare cura deve essere posta nella scelta dei materiali di finitura, e alla distribuzione architettonica e volumetrica della sagoma del/dei manufatti, con l’obiettivo di ricercare una migliore integrazione rispetto alla condizione attuale, attraverso l’utilizzo di tecnologie innovative al fine di garantire un’efficace integrazione armonizzata tra sistemazioni a verde ed

il/i manufatto/i per attuare un'integrazione complessiva con il contesto urbano e paesaggistico di inserimento dell'interno complesso.

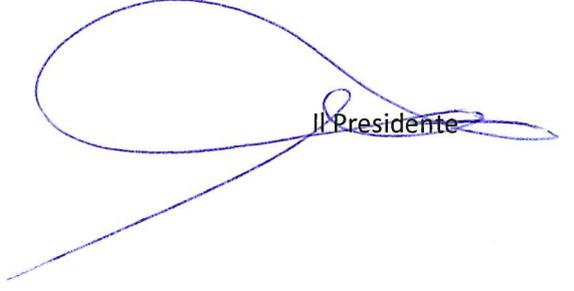
Siano ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili.

Inoltre, sia data anche particolare cura ai parcheggi per biciclette ed a presidi per la ricarica dei veicoli elettrici”

Si procede alla votazione di tale integrazione con il seguente esito

FAVOREVOLI 3

CONTRARI 2



Il Presidente

CONSUMA

Ambito 2.1 – Poggio alla Ginestra

Ambito 2.2 – eliminata

Ambito 2.3 – Poggio Tesoro

Ambito 2.4 – Villa Gerini

SCHEDA 2.1
CONSUMA – POGGIO ALLA GINESTRA
Variante 8 DCC 33/2003

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della SS. 70 in località Poggio alla Ginestra.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda il completamento di una area già in parte urbanizzata in UTOE 1.2.2. Le aree residenziali sono collocate in fregio a una viabilità esistente da allargare che collega la strada statale con l'area a verde sportivo a margine del perimetro dell'UTOE – Due zone di parcheggio sono previste agli estremi di tale viabilità e una centrale oltre a due zone di verde pubblico.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 8763 Superficie fondiaria mq 4510 SUL dell'edificabile mq 850 n° piani utili 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità, parcheggi, verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree di parcheggio per almeno 36 posti e allacciamenti alle reti tecnologiche, sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95. Preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

SCHEDA 2.3
CONSUMA – POGGIO TESORO

<i>UBICAZIONE</i>	Area tra Via Podernovo e la vicinale Consuma – Montemignaio.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda un'area libera di completamento costituita da un lotto in fregio alla vicinale Consuma – Montemignaio. Una parte dell'area è destinata alla realizzazione di un edificio residenziale mentre la rimanente è destinata alla realizzazione di un parcheggio e corridoio ambientale tra il verde pubblico ed il parco urbano. La sistemazione del tratto terminale della vicinale completa l'intervento.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 4047. Superficie fondiaria mq 893. SUL residenziale mq 150 n° piani utili 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree a verde e quelle per il parcheggio. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto.

SCHEDA 2.4
CONSUMA – VILLA GERINI I°

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della Statale 70 racchiusa nella previsione di parco urbano.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda la localizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva congressuale in adiacenza alla esistente, accessibile dall'innesto sulla statale, così da realizzare un polo turistico ricettivo.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	D sottozona D1 ai sensi del DM 02.04.68.n 1444
<i>CONSISTENZA</i>	per una SUL di mq 500.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità e parcheggio di supporto al parco, da definire in sede di convenzione
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, viabilità allacciamento reti tecnologiche sistema di smaltimento autonomo.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento Progetto Unitario Convenzionato unitario diretto convenzionato.

BORSELLI

Ambito 3.1 – Poggio Boscone

Ambito 3.2 – Poggio Fonte di Massi

Ambito 3.3 – Poggio Boscone I° REALIZZATO

Ambito 3.3 – Poggio Boscone II°

Ambito 3.3 – Poggio Boscone III°

TESTO MODIFICATO

SCHEDA 3.1

BORSELLI—LOCALITA' POGGIO BOSCONE Variante 9 DCC 34/2003

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della S.S. 70 in località Poggio Boscone.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento interessa un'area collinare a margine dell'UTOE 2.1.1 in fregio a un insediamento esistente. Le aree residenziali sono localizzate a monte delle costruzioni già realizzate e sono servite dal completamento di una viabilità esistente. L'area a verde privato ubicata fra le aree residenziali esistenti e di progetto si interpone come filtro alla consistente area boscata. Le aree di parcheggio sono previste in zona limitrofa alle nuove costruzioni.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 18352 Superficie fondiaria mq. 2878 SUL dell'edificabile mq. 650. Piani utili n. 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità e parcheggio pubblico nonché l'area occupata dal deposito acquedottistico con la relativa fascia di rispetto per una superficie complessiva non inferiore a mq. 500.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali di nuovo insediamento, viabilità, allacciamenti, aree di parcheggio.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014).
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse previa approvazione di Piano Attuativo con i contenuti di cui all'art. 109 della L.R. 65/2014. Gli edifici dovranno risultare in classe energetica "A". Il progetto unitario dovrà contenere una specifica indagine finalizzata ad individuare le aree qualificabili come bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000. E' consentito l'uso agriturismo ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 30/2003.

SCHEDA 3.2
BORSELLI – LOCALITA' FONTE DI MASSI

<i>UBICAZIONE</i>	Area in fregio alla Fonte di Massi.
<i>DESCRIZIONE</i>	Intervento relativo ad un insediamento per strutture sanitarie private convenzionate in area collinare limitrofa all'insediamento residenziale.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	F2 ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona attrezzature sanitarie.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 20560.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, sistema di smaltimento, allacciamenti, area di parcheggio per almeno 60 posti auto.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento subordinato all'approvazione preventiva di PUE con indice funzionale.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	Realizzazione sistema depurazione per l'intero insediamento di Borselli.
<i>VINCOLI</i>	Piani Attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 5/95.

SCHEDA 3.3
BORSELLI – LOCALITA' POGGIO BOSCONE I° REALIZZATO - II° - III°

<i>UBICAZIONE</i>	Area in fregio alla Via Poggio Boscone.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato al completamento della viabilità pubblica di raccordo alla strada provinciale n°70 della Consuma e riguarda tre aree di completamento costituite da tre lotti lungo la vicinale di Poggio Boscone ed il relativo tratto della vicinale stessa. I lotti sono destinati alla realizzazione di tre edifici residenziali; la sistemazione del tratto della vicinale completa l'intervento.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 5085 Superficie fondiaria mq. 3373, SUL residenziale mq. 150. Piani utili n. 2 per ciascuno dei tre sottocomparti.
<i>AREE DA CEDERE</i>	
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali per il nuovo insediamento, viabilità, allacciamenti alle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento, alla viabilità e sistemazione e adeguamento del tratto terminale di Poggio Boscone.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto convenzionato divisibile in tre sottocomparti.
<i>VINCOLI</i>	Intervento diretto subordinato alla preventiva realizzazione dell'intervento di sistemazione e adeguamento della viabilità su progetto da approvarsi dall'amministrazione comunale.

LEGENDA

LIMITE DELLE AREE DESTINATE A :

1	<i>Lotti edificabili</i>
2	<i>Verde pubblico</i>
3	<i>Parcheggi</i>
4	<i>Viabilità</i>
5	<i>Attrezzature per attività collettive / istruzione</i>
6	<i>Attrezzature turistiche</i>
7	<i>Parco fluviale</i>

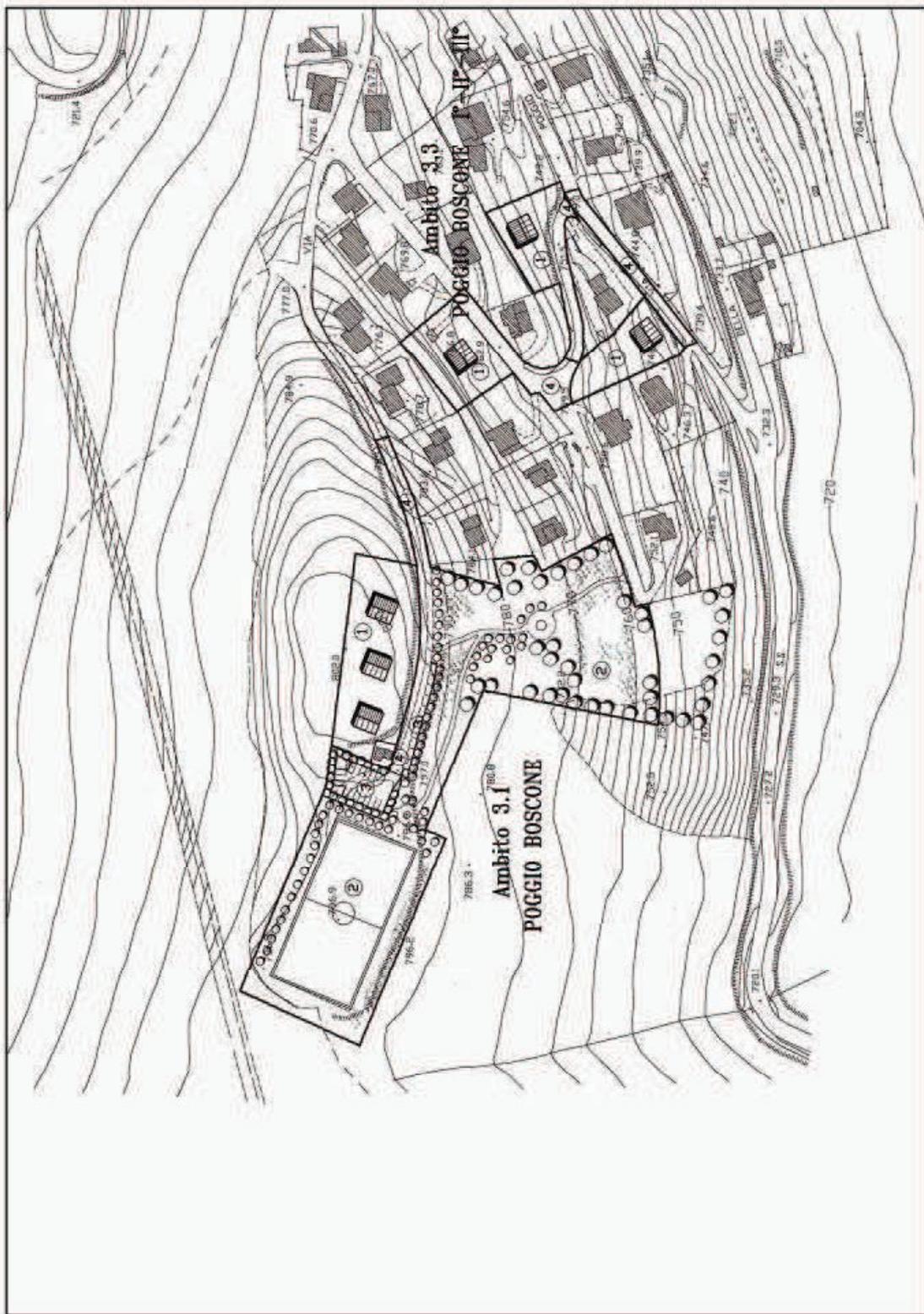
LOCALIZZAZIONE DEI FABBRICATI:

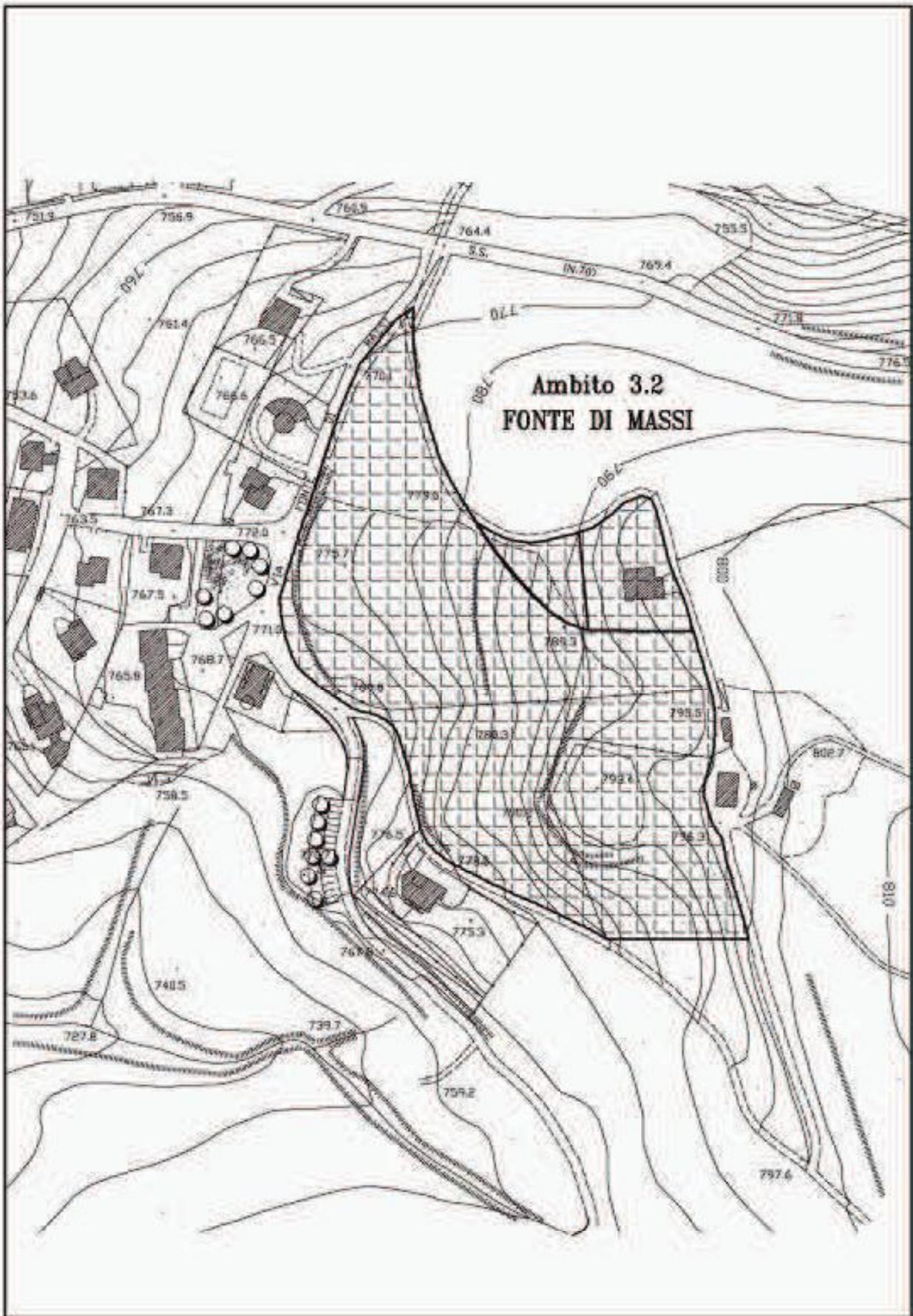
	<i>Residenziali, Turistici e Commerciali</i>
	<i>Produttivi</i>

SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	S.U.L. RESIDENZIALE MQ.	N° PIANI	S.U.L. ATTREZZATURE RICETTIVE MQ.	S.U.L. ATTREZZATURE SANITARIE MQ.	S.U.L. PRODUTTIVO MQ.
AMBITO 3.1 POGGIO BOSCONE						
18352*	2878	650	2	—	—	—
AMBITO 3.2 POGGIO FONTE DI MASSI						
24054	—	—	—	—	INDICE FUNZIONALE	—
AMBITO 3.3 POGGIO BOSCONE I° REALIZZATO						
1996	1292	150	2	—	—	—
AMBITO 3.3 POGGIO BOSCONE II°						
1438	963	150	2			
AMBITO 3.3 POGGIO BOSCONE III°						
1651	1118	150	2			

EDIFICABILITA'

SCHEDA	RESIDENZA PRIVATA			RESIDENZA PUBBLICA			ATTREZZATURA TURISTICA		SANITARIO MQ.	PRODUTTIVO MQ.
	SUL	H	V	SUL	H	V	SUL	P.L.		
3.1	650	3,2	2080	—	—	—	—	—	—	—
3.2				—	—	—	—	—	INDICE FUNZIONALE	—





DIACCETO

Ambito 4.1 – Centro Via della Chiesa - CONVENZIONATO

Ambito 4.2 – Via San Builla

Ambito 4.3 – PdR Casa al Guardia

Ambito 4.4 – La Crocellina

Ambito 4.5 – Torricella - REALIZZATO

SCHEDA 4.1
DIACCETO - LOCALITA' CENTRO VIA DELLA CHIESA
Variante 14 DCC 21/2004
CONVENZIONATO

<i>UBICAZIONE</i>	Abitato a valle della Strada Regionale 70 nel centro della frazione
<i>DESCRIZIONE</i>	<p>L'intervento riguarda una vasta area racchiusa tra il vecchio insediamento lungo la strada statale e i due agglomerati recenti della Crocellina, e dei cosiddetti Villini in toponimo Minuti. L'intero intervento si articola attorno a una nuova viabilità che collega la zona della Crocellina con la zona dei Villini attraversando in senso longitudinale tutta l'area. Lungo detta viabilità si dispone una piazza ad uso commerciale mentre in basso di fronte alla Chiesa è prevista una vasta area verde attrezzata.</p> <p>Una consistente area di parcheggio è attestata a valle dell'edificato sotto la strada Regionale mentre numerose aree di minor sviluppo sono dislocate lungo la nuova viabilità. Le aree verdi si interpongono tra il vecchio e il nuovo insediamento e un'area per nuova struttura turistica ricettiva conclude l'area verde centrale sul lato opposto della Chiesa.</p>
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ed F ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 con sottozone D1
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 101532, Superficie fondiaria mq 44970 di cui mq 9600 residenziale e commerciale e mq 1400 turistica. SUL residenziale mq 9600 di cui mq 4025 per edilizia residenziale sovvenzionata/convenzionata. n° piani utili 2/3. SUL commerciale mq 800. Attrezzatura ricettiva mq 1400 di SUL n° piani utili 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità, parcheggi, verde pubblico e aree per attrezzature collettive. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: viabilità nuova e adeguamenti della esistente, percorsi pedonali oltre parcheggio (mq 9777).
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato. Detto Piano sarà articolato in tre Stralci successivi triennali. Il citato ordine sarà meglio e più dettagliatamente specificato in fase di convenzione con apposito cronoprogramma.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda.

SCHEDA 4.2
DIACCETO – VIA S. BULLA
Variante 14 DCC 21/2004

<i>UBICAZIONE</i>	Area posta fra Via S. Builla ed il vecchio centro abitato della frazione di Diacceto.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda un'area libera di completamento costituita da due lotti in fregio alla comunale di S. Builla. Una parte dell'area è destinata alla realizzazione di due edifici residenziali mentre la rimanente è destinata alla realizzazione di un parcheggio e di due aree verdi.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	SUL di edifici residenziali mq 937,50 n° piani utili 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree a verde e viabilità e quelle per il parcheggio. Dette aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento. Dovrà essere realizzata la strada pubblica interna al comparto, oltre il parcheggio e verde pubblico attrezzato solo per la quantità di superficie derivante dalla verifica degli standards di cui all'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto convenzionato per le opere di urbanizzazione.

SCHEDA 4.3 PdR CASA AL GUARDIA
DIACCETO VIA CASENTINESE

<i>UBICAZIONE</i>	Area a margine del nucleo di Casa al Guardia in fregio alla via Casentinese regionale 70.
<i>DESCRIZIONE</i>	Il Piano di recupero si inserisce in un intervento già attuato dall'amministrazione per la sistemazione del percorso pedonale in fregio alla regionale 70 percorso inesistente con grave pericolo per gli abitanti in ragione del sempre crescente aumento di traffico. Il PdR dell'edificio esistente per destinazione residenziale con incremento della volumetria definito in RU è finalizzato alla realizzazione di un area di parcheggio pubblico a servizio dell'intero nucleo urbano dell'area ed a completamento dell'intervento di cui in narrativa, interessa un edificio esistente e l'ambito circostante.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	A ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 sottozona A2
<i>CONSISTENZA</i>	Ambito interessato dal PdR Volumetria esistente con incremento fino ad una volumetria max realizzabile di mc 1200 su due piani utili per una SUL max di 375 mq. Superficie a parcheggio pubblico mq 650 oltre parcheggi privati in ragione di due posti per unità abitative del recupero.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per parcheggio pubblico.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Realizzazione del parcheggio pubblico, allacciamento alle reti tecnologiche e ai pubblici servizi.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Piano di recupero.

SCHEDA 4.4

DIACCETO – LA CROCELLINA

<i>UBICAZIONE</i>	Area in fregio alla strada comunale Pelago - Diacceto.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato alla sistemazione dell'area tra il nuovo insediamento di via della Chiesa e la vecchia lottizzazione della località Crocellina. L'intervento prevede la realizzazione di una rotatoria a tre braccia per lo smistamento del transito veicolare proveniente dagli insediamenti residenziali di recente costruzione (ambito via della Chiesa ex lottizzazione Crocellina) e la direttrice Diacceto – Pelago e riguarda un'area di completamento B2 costituita da un lotto destinato alla realizzazione di un singolo edificio residenziale.
	<i>ZONA OMOGENEA</i> B ai sensi del D.M. 02.04.68 n 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 2315. Superficie fondiaria mq 1996. S.U.L. residenziale mq 150. Piani utili n. 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree relative alla costruzione di nuova rotatoria e fascia di rispetto stradale.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo lotto di completamento consistenti in allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento diretto
<i>VINCOLI</i>	Intervento diretto subordinato alla preventiva cessione dell'area per la rotatoria e fascia di arredo stradale e al versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al contributo sul costo di costruzione.

SCHEDA 4.5
"TORRICELLA"
VIA CASENTINESE - DIACCETO
REALIZZATO

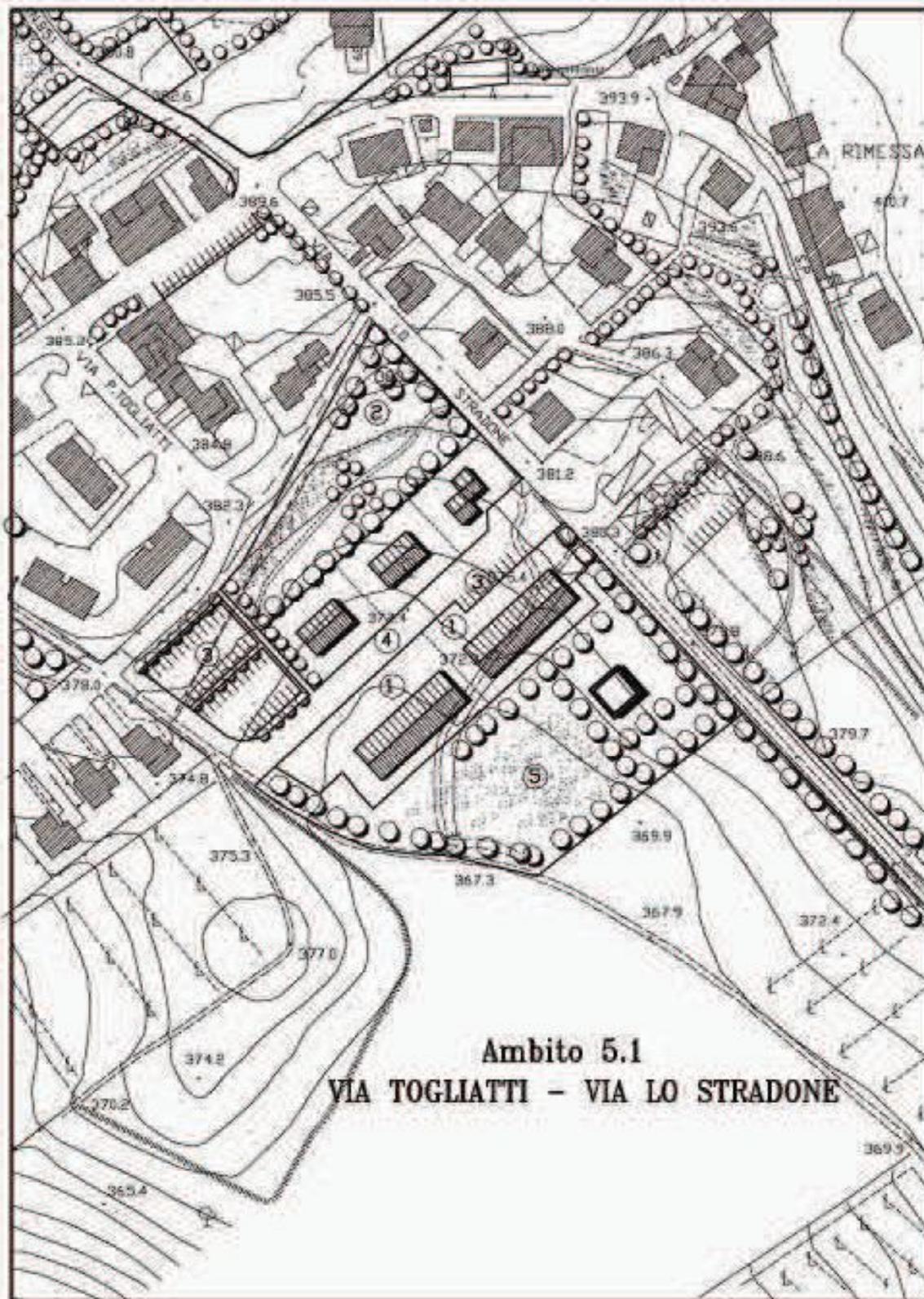
<i>UBICAZIONE</i>	Area a margine della strada Regionale 70 o via Casentinese
<i>DESCRIZIONE</i>	Il PdR comprende due edifici di remota costruzione dei quali il principale sarà soggetto a ristrutturazione con aumento di unità immobiliari mentre l'edificio accessorio sarà sottoposto a demolizione e ricostruzione nella sagoma preesistente con formazione di nuovo fabbricato comprendente n. 2 unità immobiliari ad uso di civile abitazione.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del D.M. 02.04.68 n 1444, sottozona B1
<i>CONSISTENZA</i>	Ambito interessato dal PdR mq 1647. Volumetria esistente senza incremento e con mantenimento della sagoma esistente per il fabbricato secondario da demolire e ricostruire.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Da monetizzare in quanto non reperibili nell'area di recupero.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Allacciamento alle reti tecnologiche ed ai pubblici servizi.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Piano di Recupero convenzionato

PATERNO

Ambito 5.1 – Via Togliatti, Via Lo Stradone - CONVENZIONATO

SCHEDA 5.1
PATERNO – VIA TOGLIATTI
CONVENZIONATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area a valle della comunale di Campicuccioli.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda il completamento di un'area urbanizzata con la previsione di nuovi edifici residenziali, zone verdi, viabilità, parcheggi pubblici e attrezzature sportive.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona attrezzature sanitarie.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 19566 Superficie fondiaria mq. 5470 SUL mq, 1880 n° piani utili max. 3.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità, parcheggi pubblici verde pubblico e attrezzature collettive. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allargamento e arredo di Via lo Stradone per il tratto modificato, due aree di parcheggio pubblico per almeno 65 nuovi posti auto, gli allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse nella procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 5/95.



Ambito 5.1
VIA TOGLIATTI - VIA LO STRADONE

FONTISTERNI

Ambito 6.1 – Fontisterni

Ambito 6.2 – PdR Fontisterni II - REALIZZATO

SCHEDA 6.1
FONTISTERNI

<i>UBICAZIONE</i>	Abitato di Fontisterni.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda un'area confinata tra il cimitero e il centro dell'abitato . L'ambito di trasformazione comprende un'area residenziale , un'area di parcheggio lungo il fosso nonché l'individuazione di un'area verde pubblico.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	SUL residenziale mq. 625 edilizia convenzionata SUL commerciale mq. 250.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per verde pubblico e quelle per i parcheggi. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: allargamento viabilità, aree di parcheggio (20 posti auto), allacciamenti alle reti tecnologiche.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento sottoposto a preventiva approvazione di PUE

SCHEDA 6.2
“FONTISTERNI II”
Loc. Fontisterni
REALIZZATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area a tergo dell’abitato di Fontisterni a monte della strada comunale omonima
<i>DESCRIZIONE</i>	Il Piano di recupero comprende un edificio ad uso magazzino di vecchia costruzione nonché una tettoia ed alcuni annessi oggetto di sanatoria edilizia. Di tali immobili si prevede la completa ricostruzione a parità di S.U.L. con uso di civile abitazione. È ammessa la formazione di pertinenze (piscina, etc.) nell’area agricola di proprietà posta a monte dell’area di recupero e fuori dall’UTOE di Fontisterni.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444, sottozona B1
<i>CONSISTENZA</i>	SUL esistente mq 220 da recuperare su due piani utili.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Da monetizzare in quanto non reperibili all’interno dell’area di recupero.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Allacciamento alle reti tecnologiche e pubblici servizi.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Piano di Recupero Convenzionato

VICANO

Ambito 9.1 – Selvaccia

Ambito 9.2 – Pietrella - CONVENZIONATO

SCHEDA 9.1
VICANO – SELVACCIA

<i>UBICAZIONE</i>	Area produttiva a monte della SR. 69 riva sinistra del torrente Vicano di Pelago
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda la ristrutturazione e l'ampliamento di due unità produttive esistenti su aree già destinate ad insediamenti produttivi. L'intervento è finalizzato alla riorganizzazione della trama urbana con localizzazione di parcheggi, spazi verdi e aree per attrezzature collettive in coerenza con le previsioni di Parco Fluviale del Vicano.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	D ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 sottozona D2.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 79369 Superficie fondiaria mq 40540 per lotto in ampliamento; superficie coperta nei limiti di 10000 mq aggiuntivi, h max 10 mt, come in progetti depositati.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità parcheggi verde pubblico, la quota di area ricompresa nel Parco Fluviale del Vicano e l'area per attrezzature collettive.. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	L'ampliamento e la ristrutturazione potranno essere eseguiti per stralci funzionali, da definire in P.U.C. subordinatamente alla realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali, viabilità, aree parcheggio per almeno 260 nuovi posti auto; allacciamenti alle reti tecnologiche sistema smaltimento liquami e depurazione autonomi.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento con preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art 31 del la LR 5/95.

**SCHEDA VARIATA A SEGUITO DEL PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI:
SCHEDA DI AMBITO 9.2. VICANO - PIETRELLA**

- UBICAZIONE** *Area produttiva a monte della SR. 69 riva destra del torrente Vicano di Pelago.*
- DESCRIZIONE** *L'intervento è relativo a una previsione del RUC vigente come previsto dal previgente vecchio PRG per area industriale di nuovo impianto che consente la realizzazione di capannoni destinati alla logistica. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali al Parco del Vicano, prevede: insieme ai capannoni destinati alla logistica, aree a verde di arredo e mitigazione paesaggistico ambientale, viabilità interna e di accesso all'area. I lotti edificabili saranno collocati a monte della struttura produttiva esistente e circondati da fasce di verde di arredo e di mitigazione in modo da potenziare le aree dei corridoi ecologici.*
- ZONA OMOGENEA** *D ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona D2 di nuovo insediamento per la realizzazione di edifici destinati alla logistica.*
- CONSISTENZA** *Superficie territoriale mq 81.342,00 a seguito delle prescrizioni della conferenza dei servizi ai fini della realizzazione della rotatoria sulla SR 69 e opere complementari nel rispetto dei pareri del settore strade della Regione e della Città Metropolitana di Firenze; SUL max edificabile per l'intero comparto mq 14.160 con un massimo di mq. 13.017,00 a Destinazione Produttiva per logistica con un piano fuori terra e un massimo di mq 1.850,00 per destinazioni Direzionali/commerciali e alloggi destinati alla guardiania con un numero massimo dei piani n. 3; altezza lorda massima (HL art. 20 del Regolamento 24.07.2018, n. 39/R della Regione Toscana) dal piano di calpestio all'intradosso delle travi di copertura ml 12,00. E' escluso dal calcolo dell'altezza il basamento del piano di carico delle baie dalla quota del piazzale esterno finito alla quota pavimento del capannone nonché il pacchetto del solaio di copertura.*
- AREE DA CEDERE** *Le aree pubbliche previste dal DM 02.04.1968 n. 1444 potranno essere monetizzate ai sensi del comma 10 dell'art. 4 delle NTA del RUC, fermo restando la realizzazione delle aree per la sosta privata (L.122/89); per il calcolo ai fine della determinazione della superficie delle aree di sosta privata, si dovrà assumere il volume virtuale (VV) come definito dall'art. 24 del Regolamento 24.07.2018 n. 39/R della Regione Toscana, moltiplicando la Superficie Edificata (SE) per l'altezza virtuale di ml 3,5. L'Amministrazione in sostituzione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà prevedere nella convenzione allegata al PUC opere esterne al comparto da realizzare da parte del proponente a scomputo degli oneri previsti.*
- CONDIZIONI PARTICOLARI** *La viabilità di servizio interno, dovrà essere arredata a verde con alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento dell'accesso all'area nel rispetto del Codice della Strada e secondo le disposizioni impartite dalla Città Metropolitana Ente gestore della strada. Intervento subordinato alla realizzazione di un sistema di depurazione per l'intero insediamento.*

- OPERE DI URBANIZZAZIONE** *Dovranno essere realizzate: le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree parcheggio previste dalla Legge 122/89 considerando 1mq ogni 10mc di volume virtuale e un sistema di smaltimento di forte valenza ecologica. Come definito in precedenza il PUC potrà prevedere la monetizzazione totale o parziale delle aree di verde pubblico e parcheggi di cui all'art. 5 commi 1 e 2 del DM 02.04.1968 n. 1444.*
- STRUMENTO DI ATTUAZIONE** *Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato.*
- VINCOLI** *Ai fini della progettazione del comparto si dovranno prevedere le seguenti opere:*
- *innesto sulla SR 69 in conformità del Codice della Strada e delle indicazioni della Città Metropolitana di Firenze ente gestore;*
 - *ampie aree di verde ai fini della mitigazione paesaggistica e ambientale con essenze di alto fusto e arbustive tipiche del territorio;*
 - *previsione di un'isola ecologica facilmente raggiungibile;*
 - *un sistema di depurazione che preveda anche più impianti privilegiando la evapotraspirazione o la fitodepurazione;*
 - *una corretta regimazione delle acque drenanti e meteoriche;*
 - *garantire il 25% di aree permeabili sull'intero comparto;*
 - *illuminazione dell'area di tipo catoff con led.*
- DEROGHE E PROCEDURE DI ATTUAZIONE** *L'intervento, nelle more di validità della convenzione, potrà essere realizzato per stralci funzionali che verranno definiti con il progetto definitivo per la richiesta del permesso a costruire; fermo restando i parametri delle consistenze indicate nel precedente paragrafo, con il progetto definitivo di costruzione dell'opera si potranno apportare modifiche non sostanziali all'assetto dell'area previsto dal PUC.*
- PRESCRIZIONI** *La realizzazione dell'intervento dovrà rispettare le prescrizioni stabilite e introdotte dalla conferenza dei servizi decisoria indetta e svoltasi in forma semplificata e sincrona ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e art. 8 del D.P.R. 160/2010, conclusasi con esito positivo - Determinazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive Associato dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve del 17.04.2019. Inoltre dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al procedimento VAS conclusosi con provvedimento in data 11.04.2019 registrato al prot. 4992 del 12.04.2019, che ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS della Variante SUAP.*

PALAIE

Ambito 10.2 – Lastro - CONVENZIONATO

Ambito 10.3 – Cafaggiolo - REALIZZATO

Ambito 10.4 – Lucente - CONVENZIONATO

SCHEDA 10.2
PALAIÈ – IL LASTRO
CONVENZIONATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della Statale 70 estesa dal toponimo Lucente al toponimo Podere il Lastro
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato al miglioramento e completamento dell'assetto urbano nella fascia di valle lungo la statale. Riguarda l'attuazione di una previsione di PRG precedente relativa a una porzione dell'area in toponimo il Lastro e per la quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria. La destinazione residenziale è riservata a tale area. L'altra porzione di area, in fregio alla statale, a meno di una fascia per l'ampliamento della carreggiata, è riservata a verde pubblico da arredare con percorsi pedonali ed aree di sosta, realizzando una continuità di aree verdi risalenti fino a monte dell'insediamento. Un tratto di viabilità con parcheggio richiude l'anello di servizio all'antico impianto urbano di Lucente.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68.n 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 23200. Superficie fondiaria mq 11880, SUL residenziale mq. 3160 di cui 1580 per edilizia privata e 1580 per edilizia convenzionata. Piani utili n° 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità parcheggi verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	La porzione di area a verde pubblico interessata da precedenti impegni convenzionali non partecipa alla potenzialità del comparto e su di essa dovrà essere realizzato l'arredo secondo progetto da predisporre d'intesa con l'Amministrazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate, oltre il completamento delle urbanizzazioni esistenti, le opere funzionali all'insediamento:viabilità interna, area di parcheggio, verde, allacciamenti alle reti tecnologiche e di smaltimento. Dovranno essere realizzati il tratto di raccordo a Via di Lucente, il parcheggio pubblico per almeno 30 posti auto.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Subordinato alla preventiva approvazione del Progetto Unitario convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95. Preventivo completamento delle urbanizzazioni.

SCHEDA 10.3
PALAIE – CAFAGGIOLO
REALIZZATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area localizzata a chiusura del tratto terminale della Via di Cafaggiolo.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento completa l'urbanizzazione della zona richiudendone la viabilità che viene completata con un parcheggio terminale. A monte della strada è collocata un'area edificabile. A valle un'area a verde attraversa trasversalmente l'edificato
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68.n 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 5831 Superficie fondiaria mq 3.518 Sul residenziale mq 790 Piani utili 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità parcheggio pubblico e verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: completamento della viabilità con parcheggio terminale di almeno 20 nuovi posti auto, allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso P.U.E. convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95.

SCHEDA 10.4
PALAI - LUCENTE
CONVENZIONATO

UBICAZIONE	Area a margine dell'abitato in toponimo Lucente ricomprendente il nucleo della Chiesa la viabilità della regionale 70 e l'area a monte della viabilità tra l'edificio scolastico e il nucleo residenziale
DESCRIZIONE	<p>L'intervento mutua e modifica la precedente previsione che era finalizzata al recupero urbano dell'area dell'edificio esistente e l'ambito circostante racchiuso tra la Chiesa, la strada statale e l'area a verde pubblico. L'obiettivo della modifica è quello di utilizzare l'area a monte della regionale (già zona F) per individuare un ambito di Recupero Urbano sostenuto dalla realizzazione di una centralità urbana, attualmente inesistente nella frazione. Il comparto è articolato attorno alla previsione di una piazza/rotonda a corone circolari costituite da una rotonda di viabilità un anello di parcheggi e un anello di verde pubblico di filtro e arredo urbano Il volume esistente è ricollocato incrementandolo in area esterna a una zona di frana mentre a monte della regionale sono collocati due nuovi edifici ridisegnando la zona F e l'arredo urbano intorno alla Chiesa con piazza e area di parcheggio.</p> <p>ZONA OMOGENEA F e zona B ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 articolata in PdR sottozona B2 e sottozone F1 e F2.</p>
CONSISTENZA	Superficie territoriale mq 16855 Superficie fondiaria mq 4870 Urbanizzazioni mq 11985 di cui mq 2526 F1, mq 1420 F2, mq 2764 parcheggio, mq 5275 viabilità, piazze e arredo. Volume esistente con ampliamento fino a un totale di ambito di 5000 mc di completamento Piani utili n° 2/3; suddivisibili in PDR volume esistente ampliato fino a mc 2000 su 3 piani, sottozona B2 I° mc 1000 su due piani, sottozona B2 II° mc 2000 su 3 piani.
AREE DA CEDERE	Dovranno essere cedute le aree per parcheggio e verde pubblico e le aree per la realizzazione della piazza/rotonda
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Allacciamenti alle reti tecnologiche e di smaltimento, completamento della viabilità interna e realizzazione della piazza e parcheggio fronte Chiesa .
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	PUE Convenzionato articolabile in sottocomparti subordinato alla approvazione di Piano Guida.

CONDIZIONI SPECIALI

Obbligo di copertura del 50 % del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili.

VINCOLI

Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse nella procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95 e successive.

LEGENDA

LIMITE DELLE AREE DESTINATE A :

1	<i>Lotti edificabili</i>
2	<i>Verde pubblico</i>
3	<i>Parcheggi</i>
4	<i>Viabilità</i>
5	<i>Attrezzature per attività collettive / istruzione</i>
6	<i>Attrezzature turistiche</i>
7	<i>Parco fluviale</i>

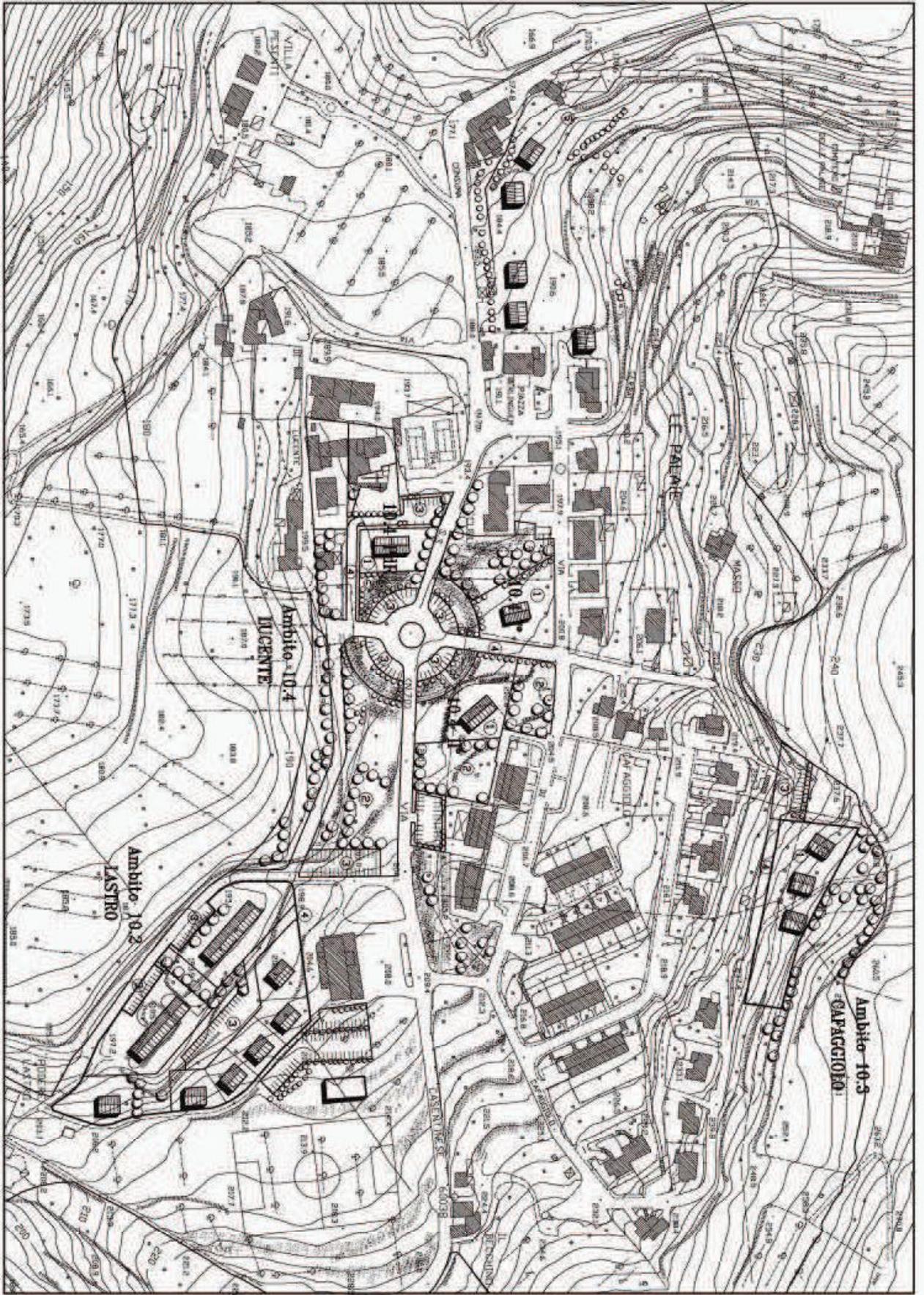
LOCALIZZAZIONE DEI FABBRICATI:

	<i>Residenziali, Turistici e Commerciali</i>
	<i>Produttivi</i>

SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	S.U.L. RESIDENZIALE MQ.	N° PIANI	S.U.L. ATTREZZATURE RICETTIVE MQ.	S.U.L. COMMERCIALE MQ.	S.U.L. PRODUTTIVO MQ.
AMBITO 10.2 LASTRO						
23200	11880	3160	2	-	-	-
AMBITO 10.3 CAFAGGIOLO						
5831	3518	790	2	-	-	-
AMBITO 10.4 LUCENTE						
16855	4870	1562,50	2/3	-	-	-

EDIFICABILITA'

SCHEDA	RESIDENZA PRIVATA			RESIDENZA PUBBLICA			ATTREZZATURA TURISTICA		TERZIARIO MQ.	PRODUTTIVO MQ.
	SUL	H	V	SUL	H	V	SUL	P.L.		
10.1	1340	3,2	4288	-	-	-	-	-	-	-
10.2	1580	3,2	5056	1580	3,2	5056	-	-	-	-
10.3	790	3,2	2528	-	-	-	-	-	-	-
10.4 RU	625 PdR	3,2	2000	-	-	-	-	-	-	-
	937,5 B2		3000							



PELAGO

Ambito 11.1 – Valle Vecchia

Ambito 11.2 – Bagno - CONVENZIONATO

Ambito 11.3 – Case Fanfani - REALIZZATO

Ambito 11.4 – Ponte Vecchio

Ambito 11.5 – Casellina - REALIZZATO

Ambito 11.6 – Morgena

SCHEDA 11.1

PELAGO - LOCALITA' VALLE VECCHIA

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della provinciale Traversa di Pelago n° 91 in toponimo Valle Vecchia
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda la sistemazione di una area già in parte urbanizzata con destinazione produttiva. Il prolungamento di via A. O. Romero con innesto terminale sulla provinciale conclude l'insediamento consentendone la doppia accessibilità. Un'area a verde pubblico in zona centrale oltre a costituire corridoio ambientale collega il nuovo con l'esistente.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	D ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 sottozona D2
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie coperta mq 2600 H max 6,50 n° piani utili 1
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per la viabilità parcheggi e verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: completamento della viabilità esistente fino alla strada provinciale, viabilità interna, aree di parcheggio, allacciamenti e sistema di smaltimento.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE. Convenzionato.

SCHEDA 11.2

PELAGO - LOCALITA' IL BAGNO
Variante 19 DCC 73/2005 – 3 R.U. anno 2014
CONVENZIONATO (fine lavori 10.10.2019)

UBICAZIONE	Area a coronamento dell'insediamento esistente compresa tra la comunale per Diacceto ed il confine dell'UTOE ed il Borro di Ribottoli.
DESCRIZIONE	<p>L'intervento completa l'urbanizzazione della zona di frangia dell'abitato di Pelago capoluogo verso Diacceto. Le aree edificabili sono dislocate sul prolungamento e ramificazione della viabilità esistente, anche in considerazione delle prescrizioni impartite dal genio Civile di Firenze con nota prot. 31.680,8727, 8910 9058 Il FAZ del 21.04.2000.</p> <p>Tali prescrizioni, per l'edificabilità comportano che sia mantenuta la distanza di mt.10 dal ciglio di sponda dei due corsi d'acqua che attraversano la zona in esame e che sia esclusa dall'edificazione la porzione di terreno posta a meno di 20 mt. dal ciglio superiore di scarpata e/o corona di frana causata dall'erosione del Fosso di Ribottoli.</p> <p>In considerazione delle superfici soggette alle suddette prescrizioni parte della viabilità a servizio del comparto viene reperita esternamente al comparto medesimo e fuori dall'UTOE.</p>
ZONA OMOGENEA	C ai sensi del DM 02.04.68 n 1444
CONSISTENZA	<p>Superficie territoriale mq 20.283 Superficie fondiaria mq 7757 SUL residenziale mq 2780 di cui mq1320 edilizia libero mercato, mq 1460 edilizia convenzionata, n° piani utili 2 SUL a destinazione commerciale mq 190 per attività di ristorazione SC a destinazione produttiva mq 400 per la realizzazione di un centro benessere e di una sala per centro congressi</p>
AREE DA CEDERE	Dovranno essere cedute le aree per la viabilità e fra queste anche quella esterna al Comparto e all'UTOE per il congiungimento della strada Comunale di Via del Bagno con la strada Pelago - Diacceto nonché parcheggi percorsi pedonali oltre al verde pubblico e alle aree per attrezzature collettive.
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: viabilità, aree di parcheggio pubblico per circa 80 posti auto, allacciamenti alle rete tecnologiche di approvvigionamento e smaltimento. Dovranno inoltre essere realizzate le opere relative alla sistemazione del verde pubblico e di percorsi pedonali nonché interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana esterni al comparto.
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento subordinato alla approvazione preventiva di Progetto Unitario Convenzionato.

VINCOLI

Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 111 della L.R. 65/14.



SCHEDA 11.2 IL BAGNO

LEGENDA

- 1 Lotti edificabili*
- 2 Verde pubblico*
- 3 Parcheggi*
- 4 Viabilità*
- 5 Attrezzature per attività collettive/istruzione*

SCHEDA 11.3

PELAGO - LOCALITA' CASE FANFANI REALIZZATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della provinciale 91 a margine dell'insediamento del capoluogo.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato alla eliminazione di un edificio esistente per allevamento, al recupero ambientale della zona, al miglioramento delle infrastrutture di parcheggio e di aree verdi tra la provinciale e il torrente Vicano. L'intervento è da condurre con Piano di Recupero che preveda la internazionalizzazione abitativa dell'edificio esistente con incremento volumetrico non superiore a 900 mc pari a SUL 280 mq desunti dalla dotazione di Piano Strutturale.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Volumetria esistente con incremento di SUL di mq 280 n° di piani 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per l'allargamento e prolungamento della viabilità esistente, le aree per parcheggio nonché l'area per verde pubblico marginale al Parco Fluviale.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: allargamento viabilità, aree di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto oltre alla dotazione propria della nuova residenza gli allacciamenti alle rete tecnologiche e di smaltimento la sistemazione dell'area a verde
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso Piano di Recupero convenzionato.
<i>VINCOLI PARTICOLARI</i>	L'intervento è subordinato al recupero ambientale della zona perimetrata attraverso l'eliminazione degli annessi precari ancorché condonati, delle coltivazioni improprie con intervento di rimboschimento del crinale.

SCHEDA 11.4
PELAGO CAPOLUOGO – LOCALITA' PONTE VECCHIO PRU
Variante 4 DCC 5/2002

<i>UBICAZIONE</i>	Area ricompresa tra torrente Vicano, provinciale, margine del centro storico.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è finalizzato al recupero di aree e immobili per la riqualificazione e valorizzazione dell'abitato. L'intervento unitario prevede inoltre un cambio di destinazione d'uso di parte delle volumetrie esistenti, la localizzazione di parte delle volumetrie assegnate in Piano Strutturale all' UTOE 2.2.1 con l'individuazione di aree verdi, di aree per attrezzature collettive, viabilità e parcheggi. Il piano di intervento prevede inoltre opere di riqualificazione del Centro Storico.
<i>CONSISTENZA</i>	<p>Recupero della volumetria produttiva esistente per un max di 17000 mc. Localizzazione di mq 600 della dotazione di Piano Strutturale per nuove costruzioni.</p> <p>A–Ripartizioni volumi dotazione Piano Strutturale per nuove costruzioni nel sottocomparto I: mq 600 per residenza oltre volumi esistenti urbanisticamente legittimati. Sottoposto a progetto unitario convenzionato</p> <p>B–Recupero delle volumetrie produttive esistenti nel sottocomparto II: mc 17000 Sottoposto a progetto unitario convenzionato</p> <p>mc 17000 destinati a residenza/3,20 equivalenti a mq 5.310 di SUL E' possibile realizzare strutture commerciali nella misura massima del 10% della SUL o strutture e/o attrezzature di interesse pubblico e socio-sanitario nell'ambito del volume e della SUL prevista. Altezza massima 2 piani fuori terra oltre un piano seminterrato con il lato di monte non superiore a mt. uno fuori terra e quello di valle con altezza netta interna non superiore a mt.2,40 (modifica a seguito dell'osservazione generale dell'U.T. n. 8)</p>
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per attrezzature collettive, verde pubblico, viabilità, parcheggi, nonché quote dell'area ricompresa nel costituendo Parco del Vicano.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Piano Guida unitario di iniziativa privata con divisione in due ambiti sottoposti a Progetto unitario convenzionato (Osservazioni n. 14 e n. 35)
<i>VINCOLI PARTICOLARI</i>	<p>Integrazione dell'intervento con la confinante struttura storica urbana. Il Piano Guida potrà prevedere la realizzazione delle opere di interesse pubblico e/o la cessione di altre aree ricomprese nel piano attuativo.</p> <p>Il Piano Guida nel precisare la divisione dei due sottocomparti e l'assetto generale dell'area, così come richiamato ai punti precedenti, dovrà, in particolare indicare per il comparto A:</p>

- 1.- l'area effettiva di pertinenza rispetto a quella riportata in cartografia del RUC come indicativa;
- 2.- mantenere un varco di almeno mt. 20 lungo via dei Renai in corrispondenza del verde pubblico con la previsione di percorsi ciclo/pedonali;
- 3.- l'altezza degli edifici dovrà comunque essere verificata in rapporto agli edifici del centro storico;
- 4.- la soluzione architettonica proposta dovrà prevedere una soluzione che non preveda una barriera continua edificata verso la valle ma garantendo adeguati varchi per una maggiore visibilità della parte storica a monte. **(Osservazione n14 e n.35)**

SCHEDA 11.5

PELAGO CAPOLUOGO – CASELLINA
Variante 4 DCC 5/2002
REALIZZATO

<i>UBICAZIONE</i>	Area in toponimo Casellina confinata tra la nuova strada Comunale di Diacceto, il borro di Ribottoli e la ex lottizzazione Boccalini.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento è relativo alla localizzazione di una area di espansione residenziale ERP sovvenzionata in fregio alla strada comunale di Diacceto corredata da uno spazio a verde pubblico compreso fra la zona di espansione ed il borro di Riobottoli ed un parcheggio dal lato opposto alla nuova edificazione e sempre in fregio alla Strada Comunale.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68. n° 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 4400 Superficie fondiaria mq 1680 SUL mq 830 n° piani utili 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per parcheggi e verde pubblico in quanto la strada già risulta di proprietà comunale. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema fognario, parcheggi per almeno 25 nuovi posti auto e sistemata la viabilità comunale.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento sottoposto a PUE di cui all'art.76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e precisamente attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica di cui all'art.13 della legge 1150/42.
<i>CONDIZIONI PARTICOLARI</i>	/
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95.

SCHEDA 11.6
PELAGO - LOCALITA' MORGENA

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della provinciale 91 a margine dell'insediamento del capoluogo tra Valle Vecchia e Case Fanfani
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento utilizza una previsione di zona F restringendone l'estensione per realizzare l'effettivo completamento della trama urbana tra l'insediamento produttivo misto di Valle Vecchia e il nucleo di case Fanfani ed è finalizzato alla realizzazione di una viabilità pedonale ora inesistente che consenta di percorrere l'intero abitato dai margini ovest fino al nucleo del centro storico collegando i diversi nuclei edificati a monte della provinciale 91. L'intervento è da condurre con Progetto Unitario Convenzionato esteso a sottozona B2 ed F1 che preveda la realizzazione di due edifici in margine al prolungamento della viabilità di monte con residua area sulla provinciale sistemata a verde pubblico e percorso pedonale di collegamento tra la viabilità di Valle Vecchia e Case Fanfani.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	B ed F ai sensi del DM 02.04.68 n° 1444.
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 11704 Superficie fondiaria mq 2030, SUL dell'edificabile mq 600. Piani utili n° 2
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree di zona F incluso il percorso pedonale.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento: allargamento e prolungamento della viabilità di monte fino al margine di comparto di intervento, aree di parcheggio di relazione per almeno 4 posti auto oltre alla dotazione propria della nuova residenza gli allacciamenti alle reti tecnologiche e di smaltimento la realizzazione del percorso pedonale su progetto da approvare da parte dell'amministrazione comunale.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso Progetto Unitario.
<i>VINCOLI PARTICOLARI</i>	L'intervento è subordinato al recupero dei terrazzamenti nell'area in zona F da cedere e alla realizzazione del percorso pedonale lungo la provinciale n°83.

SUL e S.C. impegnate con il nuovo Regolamento Urbanistico

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO		S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Prproduttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)			
		TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	N.POSTI LETTO MAX.
SISTEMA MONTANO		4.760,00	1.260,00	3.500,00	-	-	-	-	-	-	7.500,00	500,00	7.000,00	
SISTEMA DI COLLINA		23.487,50	8.812,50	14.675,00	3.000,00	3.000,00	-	1.540,00	940,00	600,00	-	-	-	
SISTEMA DI PIANURA		9.334,00	2.240,00	7.094,00	13.400,00	13.400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-	
TOTALE COMUNALE		37.581,50	12.312,50	25.269,00	16.400,00	16.400,00	-	2.490,00	940,00	1.550,00	7.500,00	500,00	7.000,00	
1- SISTEMA MONTANO														
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)	U.T.O.E. - CONSUMA	1.260,00	1.260,00		-	-		-	-		500,00	500,00		
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	-	-		-	-		-	-		-	-		
	TERRITORIO APERTO	2.500,00	-	2.500,00	-	-	-	-	-	-	7.000,00	-	7.000,00	200
	TOTALE SUBSISTEMA	3.760,00	1.260,00	2.500,00	-	-	-	-	-	-	7.500,00	500,00	7.000,00	200
TOTALE SISTEMA MONTANO		4.760,00	1.260,00	3.500,00	-	-	-	-	-	-	7.500,00	500,00	7.000,00	200
2 - SISTEMA DI COLLINA														
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	1.250,00	1.250,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-	-	
	TOTALE SUBSISTEMA	1.250,00	1.250,00	-	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7.200,00	2.400,00	4.800,00	3.000,00	3.000,00	-	690,00	190,00	500,00	-	-	-	
	U.T.O.E. - DIACCETO	2.162,50	1.787,50	375,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PALAIE	2.950,00	1.950,00	1.000,00	-	-	-	100,00	-	100,00	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE SUBSISTEMA	13.812,50	6.137,50	7.675,00	3.000,00	3.000,00	-	790,00	190,00	600,00	-	-	-	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PATERNO	800,00	800,00	-	-	-	-	300,00	300,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	250,00	250,00	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	7.000,00	-	7.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE SUBSISTEMA	8.425,00	1.425,00	7.000,00	-	-	-	550,00	550,00	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		23.487,50	8.812,50	14.675,00	3.000,00	3.000,00	-	1.540,00	940,00	600,00	-	-	-	-
3 - SISTEMA DI PIANURA														
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO	8.544,00	1.450,00	7.094,00	2.400,00	2.400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-	
	U.T.O.E. - VICANO	-	-	-	11.000,00	11.000,00	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - STENTATOIO	790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI PIANURA		9.334,00	2.240,00	7.094,00	13.400,00	13.400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-	-

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA MONTANO" - INTERVENTI PREVISTI

SISTEMI / SOTTOSISTEMI E UTOE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA				
			TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	POSTI LETTI	
			SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUP. COPERTA	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	n. MAX	
MONTANO (1)	AREA MONTANA (1.2)	RISERVA FORESTALE CONSUMA (1.1)	1.000,00		1.000,00											
		R4-Cupole Borselli														
		2.3 - Poggio Tesoro	BL	150,00	150,00											
		2.4 - Villa Gerini I			-							500,00	500,00			
		B2 - via Poggio al Frate	B2	150,00	150,00											
		B2 - via Poggio al Frate	B2	150,00	150,00											
		B2 - via Poggio Tesoro	B2	100,00	100,00											
		B2 - via Poggio Tesoro (intervento già realizzato)	B2	140,00	140,00											
		B2 - via Piero Palagi	B2	120,00	120,00											
		B2-via Poggio al Frate1	B2	150,00	150,00											
		B2-via Poggio al Frate2	B2	150,00	150,00											
		B2-via Poggio al Frate3	B2	150,00	150,00											
		TATALE Consuma		1.260,00	1.260,00	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	
		Raggioli (1.2.2)														
		R3 - R3" - Camperigi-Lavacchio		2.000,00		2.000,00										
		R5 - Eremo di Campiglioni											7.000,00		7.000,00	
		Altri interventi nel territorio aperto		500,00		500,00										
		TATALE territorio aperto		2.500,00	-	2.500,00	-	-	-	-	-	-	7.000,00	-	7.000,00	
		TATALE SUBSISTEMA AREA MONTANA		3.760,00	1.260,00	2.500,00	-	-	-	-	-	-	7.500,00	500,00	7.000,00	
		TOTALE SISTEMA MONTANO		4.760,00	1.260,00	3.500,00	-	-	-	-	-	-	7.500,00	500,00	7.000,00	

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA COLLINARE" - INTERVENTI PREVISTI																	
SISTEMI/ SOTTOSISTEMI E UTILE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento sanitario (Z)	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA					
			TOTALE SUE mq	NUOVA EDIFICAZIONE SUE mq	RECUPERO SUE mq	TOTALE SUP. COPERTA	NUOVA EDIFICAZIONE SUP. COPERTA	RECUPERO SUP. COPERTA	TOTALE SUE mq	NUOVA EDIFICAZIONE SUE mq	RECUPERO SUE mq	TOTALE SUE mq	NUOVA EDIFICAZIONE SUE mq	RECUPERO SUE mq	POSTI LETTO n. ANNI		
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA (2.1)	Boscoli (2.1.1)	3.1-Poggio Boscone	C	650,00	650,00												
		3.3-B2-Poggio Boscone II	BL	150,00	150,00												
		3.3-B2-Poggio Boscone III	BL	150,00	150,00												
		B2-Vis Arellini	B2	150,00	150,00												
		B2-Vis Fonte di Mazzi	B2	150,00	150,00												
		TOTALE Poggio		1.250,00	1.250,00												
		R2 - Villa Calfarilli (Territorio aperto)										200,00		200,00			
		TOTALE SUBSISTEMA		1.250,00	1.250,00							200,00		200,00			
		AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.2)	Poggio (2.2.1)	11.1-Valle Vecchia	D				2.600,00	2.600,00							
				11.4-Ponte Vecchio + Recupero + Ponte Vecchio	PS+RE	5.400,00	600,00	4.800,00						500,00		500,00	
11.6-Mogea	BL			600,00	600,00												
B2-Vis Nenni	B2			150,00	150,00												
B2-Vis L. Cusi	B2			150,00	150,00												
B2-Vis Valombrosa	B2			150,00	150,00												
B2-Vis SP Traverso-Viale della Rimembranza	B2			150,00	150,00												
D2-Vis Oscar Alfonso Romaro	D2			300,00	300,00												
B2-Vis di Diaceto	B2			300,00	300,00												
TOTALE Poggio				7.200,00	3.400,00	4.800,00	2.600,00	2.600,00				500,00		500,00			
Diaceto (2.2.2)	4.2-Vis Saa Builla			BL	937,50	937,50											
	4.3-PDR Casa al Gardia			RE	375,00		375,00										
	4.4-La Crocellina			BL	150,00	150,00											
	B2-Vis I Villini			B2	150,00	150,00											
	B2-Vis Statosi			B2	400,00	400,00											
Pabie (2.2.3)	B2-Vis Saa Builla	B2	150,00	150,00													
	TOTALE Diaceto		2.162,50	1.787,50	375,00												
	B2-Vis Capellone	B2	2.000,00	1.000,00	1.000,00						100,00		100,00				
Pabie (2.2.4)	HoCo-Vis di Cafaggiolo	C	1.350,00	1.350,00													
	TOTALE Pabie		3.350,00	1.950,00	1.000,00						100,00		100,00				
	Altri interventi nel territorio aperto		1.500,00														
TOTALE SUBSISTEMA		14.812,50	6.137,50	7.875,00	2.600,00	2.600,00				600,00		600,00					
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.3)	Paterae (2.3.1)	B2-Vis Campiccioli-Vis Lo Stradone	B2	300,00	300,00						200,00		200,00				
		B2-SP di Valombrosa	B2	100,00	100,00												
		B2-Vis Campiccioli	B2	400,00	400,00							100,00		100,00			
		TOTALE Paterae		800,00	800,00							300,00		300,00			
		Fontistera (2.3.3)	6.1 Fontistera	C	625,00	625,00							250,00		250,00		
			TOTALE Fontistera		625,00	625,00							250,00		250,00		
R2-Altomera (Territorio aperto)		1.000,00					1.000,00										
TOTALE SUBSISTEMA		4.425,00	1.425,00	1.000,00			2.000,00				550,00		550,00				
TOTALE SISTEMA DI COLLINA		24.487,50	8.812,50	14.675,00	2.600,00	2.600,00				1.350,00		750,00		600,00			

COMUNE DI PELAGO "SISTEMA DELLA PIANURA" - INTERVENTI PREVISTI																
SISTEMI / SOTTOSISTEMI E UTOE	Ambito e Lotti del Regolamento Urbanistico	Zona omogenea e/o Ambito di intervento unitario	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			DESTINAZIONE PRODUTTIVA			DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE			DESTINAZIONE TURISTICA				
			TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	POSTI LETTI	
			SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	n. MAX	
PIANURA (3)	AREA FLUVIALE DELL'ARNO E DELLA SIEVE (3.1)	San Francesco (3.1.1)	1B.2 – Loc. Il Tirolo	D				2 400,00	2 400,00							
			1B.3 – Via Forlivese	BL	150,00	150,00										
			1B.4 – PdR ex Manifattura di Pontassieve	RE	2 244,00		2 244,00									
			1B.5 – PdR ex segheria MAGLIONI	RE	850,00		850,00			950,00		950,00				
			B2 Ex 1B.6– Via Forlivese - Via il Tirolo	B2	150,00	150,00										
			B2 – Via il Tirolo	B2	150,00	150,00										
			B2 – Via Forlivese	B2	100,00	100,00										
			B2 – Via VIII Marzo	B2	450,00	450,00										
			B2 – Via Torre	B2	450,00	450,00										
			A.P.P. (interventi perequativi)		4 000,00		4 000,00									
	TATALE		8 544,00	1 450,00	7 094,00	2 400,00	2 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	-		
	Vicano (3.1.2)**	9.1 – Selvaccia	D				10 000,00	10 000,00								
		D2 - Via Vicano	D				1 000,00	1 000,00								
		TATALE		-	-	-	11 000,00	11 000,00	-	-	-	-	-	-	0	
	Stentatoio (3.1.3)	1A.4 Stentatoio	C	790,00	790,00											
		TATALE		790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE SISTEMA DI PIANURA				9 334,00	2 240,00	7 094,00	13 400,00	13 400,00	-	950,00	-	950,00	-	-	