

OGGETTO

Variante al piano di lottizzazione di tipo industriale - artigianale "2D3₂"-zona di Montebello denominata "La Madonnina"

LOCALITA'

Via Toscana, Via delle regioni – Certaldo

COMMITTENZA

Sigg. Iacopini Marco, Cameli Antonino, Falorni Alberto, Falorni Giacomo, Calosi Gina, Ceccarelli Giacomo, Scali Luciano, Lucii Marco, Cameli Roberto, Cameli Cheti, Lorini Marco.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI VERIFICA ALLA DISCIPLINA DEL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA

Poggibonsi, Febbraio 2018

Il progettista

VERIFICA ALLA DISCIPLINA DEL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA

Comune di CERTALDO (FI)

Ambito: 9 VAL D'ELSA

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'area oggetto della presente richiesta di Variante al Piano di Lottizzazione si trova inserita all'interno del PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE della Regione Toscana nell'Ambito 9 "VAL D'ELSA", che comprende i Comuni di Barberino Val d'Elsa (FI), Casole d'Elsa (SI), Castelfiorentino (FI), Certaldo (FI), Colle di Val d'Elsa (SI), Certaldo (FI), Gambassi Terme (FI), Montaione (FI), Montespertoli (FI), Poggibonsi (SI), San Gimignano (SI).

L'area non risulta essere assoggettata a nessun vincolo di tipo paesaggistico, come si evince dalla **Tavola V1a mod_PAES** estratta dalla documentazione relativa della Regione Toscana.

Il progetto di cui sopra tratta la realizzazione della variante al piano di lottizzazione ubicato all'interno della zona industriale – artigianale di Montebello, situata nell'estrema periferia cittadina a nord del Comune di Certaldo. Attualmente la zona risulta parzialmente urbanizzata, in virtù di una non completa ultimazione del precedente piano di lottizzazione, che prevedeva la realizzazione di nuove volumetrie da destinarsi ad attività produttive, oltre alla realizzazione delle strade di accesso e dei parcheggi.

L'area in oggetto si trova nel contesto dei terreni del fondovalle, contraddistinta da zone produttive, frammentate in nuclei, localizzate lungo le infrastrutture di collegamento, tra i centri di Castelfiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa e Poggibonsi. Lungo il bacino dell'Elsa le criticità generali sono da riscontrarsi nel rischio di esondazione, alleviata tuttavia dalla realizzazione delle casse di espansione.

Gli indirizzi del PIT per l'ambito in oggetto mirano alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche, geomorfologiche e idrogeologiche del territorio, oltre alla mitigazione degli interventi di ampliamento per le zone già urbanizzate. Gli interventi sul territorio devono ridurre il rischio idraulico del fondovalle; dal punto di vista paesaggistico, gli indirizzi dell'ambito mirano a promuovere la valorizzazione e la riqualificazione del paesaggio collinare, tutelandone la morfologia e limitando lo stravolgimento degli skyline rurali e dei nuclei urbani, salvaguardando la vegetazione caratteristica.

Quindi, ogni intervento di nuova edificazione (quale quello in oggetto) dovrà essere coerente al contesto paesaggistico e territoriale, mirato a non alterare in maniera sconsiderata quelle che sono le caratteristiche del tessuto esistente.

Trattandosi di un territorio di fondovalle, il Piano individua specifici indirizzi, ossia:

- avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l'espansione degli insediamenti e l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;
- adottare misure atte a mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa. Tale indirizzo deve essere perseguito anche evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato e mantenendo i varchi esistenti, con particolare riferimento alle zone industriali/artigianali, lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, all'urbanizzazione lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d'Elsa e Campiglia, lungo la SP 27, dove la zona industriale ha interessato una vasta area di pertinenza fluviale del torrente Foci;
- favorire interventi volti a mitigare l'effetto barriera causato dalla presenza di rilevanti assi infrastrutturali, come nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa o lungo la SR 429 e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante (barriere infrastrutturali principali da mitigare);
- prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;
- avviare azioni volte a riqualificare le rive fluviali nelle aree di fondovalle dell'Elsa e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;
- favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali periferiali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi), promuovendo progetti di recupero dei manufatti storico-testimoniali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici).

Criticità

Dal punto di vista idrogeologico, il bacino dell'Elsa condivide le criticità generali della bassa valle dell'Arno, aggravato dall'espansione degli insediamenti nel Fondovalle. La realizzazione di grandi casse d'espansione ha contribuito ad alleviare i problemi ma resta la suscettibilità a deflussi ed erosione dei versanti.

Altre criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, tra il confine nord dell'ambito e Colle Val d'Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme, ed in misura minore del T. Pesa.

Nel fondovalle si concentrano soprattutto le aree produttive, - talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate - in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. In alcuni casi, la localizzazione di insediamenti produttivi ha interessato contesti fluviali particolarmente sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico con la riduzione e alterazione delle fasce ripariali, un abbassamento del livello di qualità delle acque e l'incremento del rischio di esondazione.

In particolare risultano rilevanti i processi di consumo di suolo agricolo e di urbanizzazione nella pianura alluvionale tra Ponte a Elsa (Empoli) e Castelfiorentino, tra quest'ultimo e Certaldo (con diverse zone industriali in corso di saldatura nella pianura in sponda destra idrografica), nella pianura attorno a Certaldo e a Poggibonsi, nella bassa pianura alluvionale del T. Foci (vasta zona industriale/artigianale), lungo il T. Staggia (Pian dei Peschi), nella pianura circostante Colle Val d'Elsa (aree industriali di San Marziale, Belvedere, Rigoni, ecc.) e presso Casole d'Elsa (Il Piano).

In tali contesti si localizzano prevalentemente gli assi infrastrutturali, con effetto di barriera ecologica particolarmente rilevante nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa, per la concomitante presenza della superstrada FI-SI (barriera infrastrutturale principale da mitigare), di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie. Tali assi, e in particolare le SP 1 e 5, costituiscono elementi di attrazione per lo sviluppo di nuove aree industriali.

Relativamente ai sistemi agro ambientali per il territorio di fondovalle, i principali problemi sono concentrati in quello dell'Elsa dove si osserva pressione da parte dell'urbanizzazione e consumo di suolo rurale (morfotipi 6 e 20), semplificazione della maglia agraria (morfotipo 6) e marginalizzazione delle attività agricole.

Coerenza col progetto

In relazione ai caratteri idro-geo-morfologici, il progetto di lottizzazione ricettiva non risulta incidere su tali aspetti in quanto la previsione insiste su un'area che non presenta situazioni di criticità da un punto di vista dei processi di erosione del suolo e dilavamento.

Sulla scorta delle criticità sopra elencate dalla scheda dell'ambito in oggetto, il progetto in questione non prevede consumo di suolo agricolo né prevede modifiche delle aree di pertinenza ed ecosistemi fluviali.

Nello specifico, l'area di intervento risulta essere interna ad un insediamento industriale esistente, l'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali la realizzazione di una nuova strada interna ad una lottizzazione industriale esistente, compreso l'installazione dell'illuminazione e di un adeguato sistema di scarico delle acque pluviali, oltre

che delle acque reflue provenienti dai futuri capannoni industriali, anch'essi oggetto della variante al piano di lottizzazione.

La realizzazione dei fabbricati ad uso industriale sarà conforme ai fabbricati esistenti, sia per materiali che per tipologia costruttiva, evitando così modifiche al contesto paesaggistico attuale. La zona, già in parte ampiamente urbanizzata, si presenta come il classico insediamento industriale di fondovalle posto nel territorio periferico della cittadina di Certaldo. Il completamento dei lotti in oggetto non andrà ad ampliare ulteriormente quella che da molti anni è da considerare la zona industriale di Certaldo: non si avrà quindi uno sfruttamento del territorio agricolo, essendo i lotti interni all'area industriale suddetta.

In relazione ai caratteri morfotipologici dei sistemi agrari esistenti, il progetto non risulta incidere direttamente sulla maglia agraria con semplificazioni o sostituzioni delle colture. Le opere verranno realizzate su un'area attualmente non coltivata, adibita a piazzali e viabilità interna all'area industriale, in parte fatiscenti e bisognosi di manutenzione.

Per quanto riguarda le criticità relative ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, il progetto risulta interno all'area di fondovalle ed interno, come già detto, ad un'area industriale esistente. Non si prevede un interessamento dei contesti fluviali.

Si allega sotto estratto della **Tavola V1a mod_PAES**

Legenda



Confine comunale



Siti archeologici



Aree tartufigene



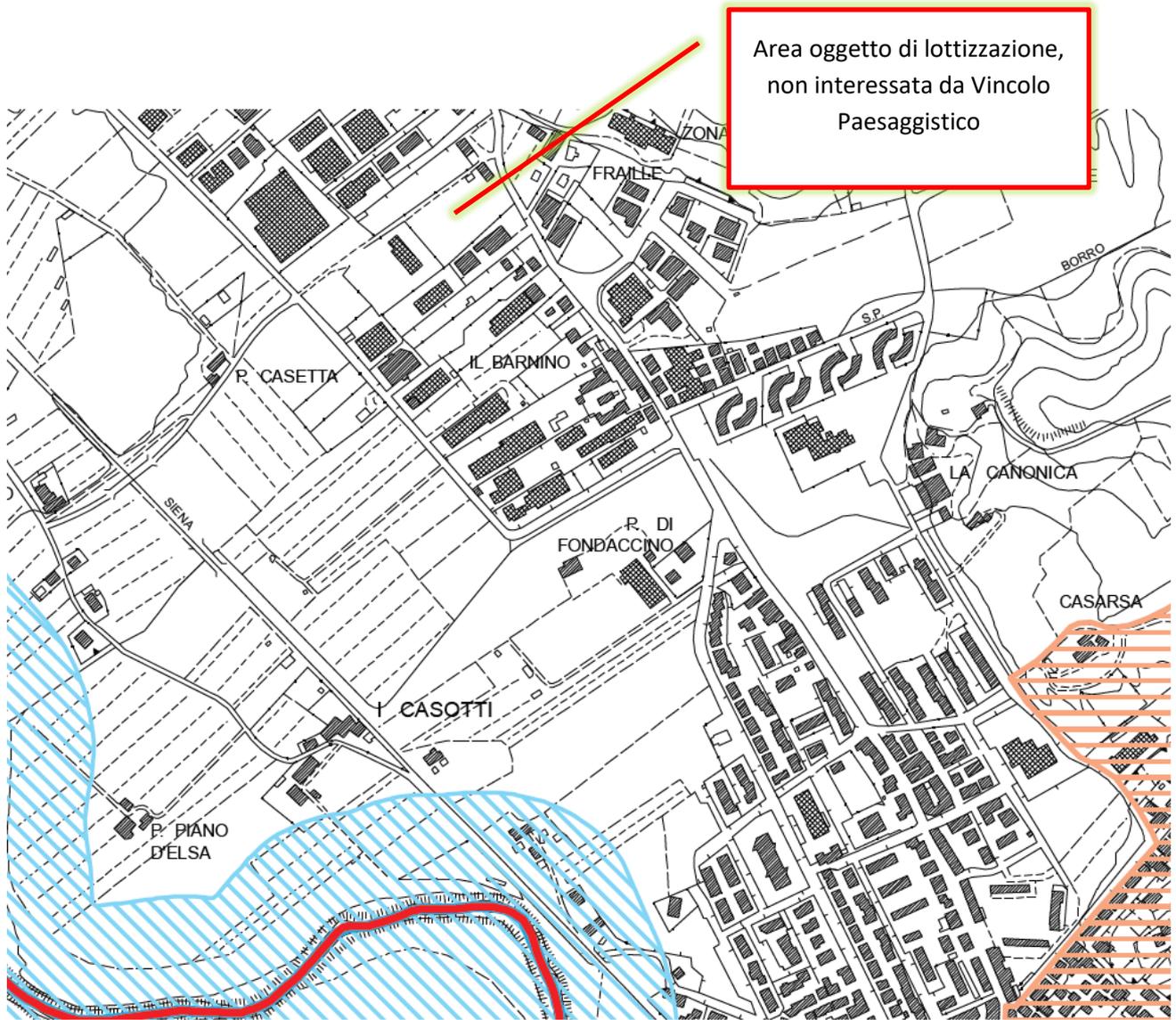
Ambito soggetto a vincolo paesaggistico
Capo II- Parte III- Titolo 1°DLgs 42/2004 (ex L. 1497/39)



Aree tutelate per legge- Art. 142 lettera C Dlgs 42/2004 (ex L.431/85)



Aree boscate



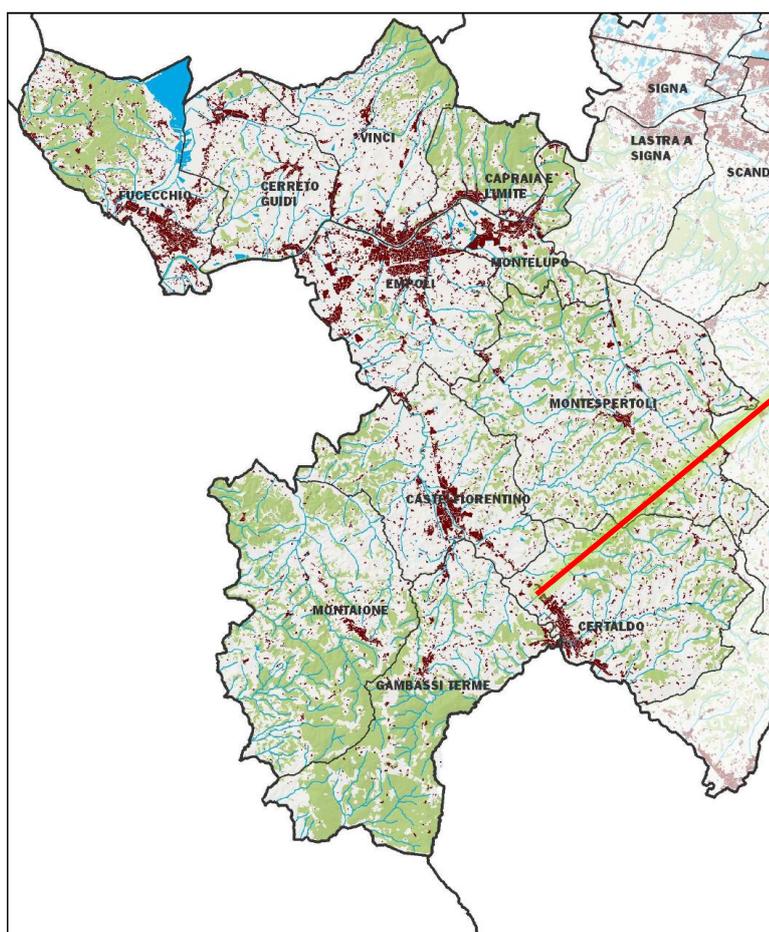
VERIFICA ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Comune di CERTALDO (FI)

Ambito Territoriale: Valdelsa Fiorentina

La zona oggetto della presente nota risulta censita nel Sistema Territoriale "VALDELSA".

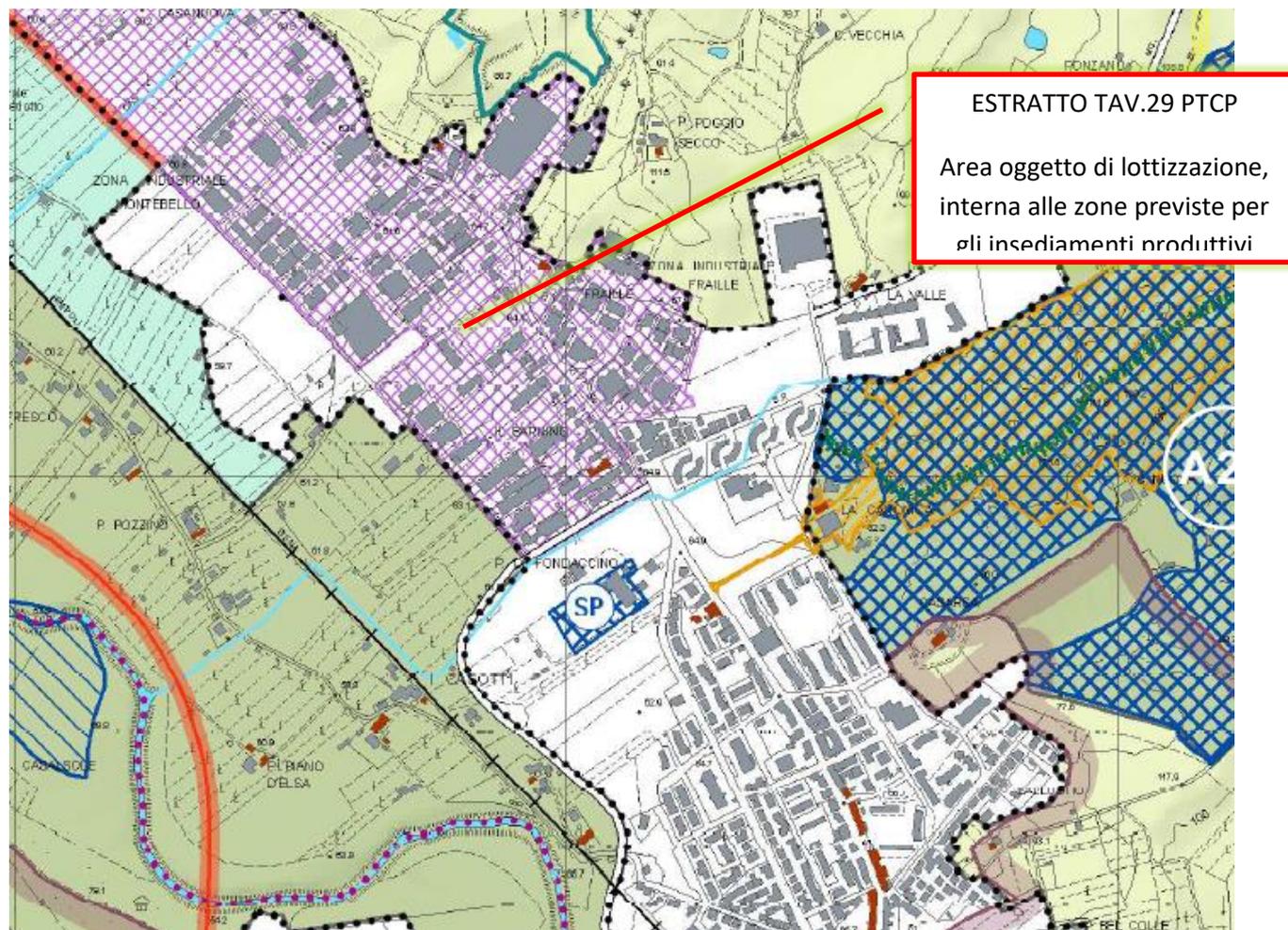
Il sistema territoriale della Valdelsa include i comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme, Montaione e Montespertoli, confinante con la provincia di Siena e Pisa. Si presenta per la maggior parte del territorio con morfologia ondulata con piccole balze o scarpate di erosione e a qualche solco vallivo più incassato nelle parti alte. Le pendenze sono quasi sempre sotto il 20% e le dorsali sono larghe e pianeggianti sino ad assumere talora l'aspetto di pianori. Tra le colline si inseriscono le pianure alluvionali quaternari e poco terrazzate, lungo il fiume Elsa e lungo i corsi minori. Le pianure di fondovalle presentano problemi di ristagno delle acque e di inondazioni, che si ripetono con una certa frequenza. L'area, favorita da buone comunicazioni interne e da nuove arterie stradali, confluisce oggi soprattutto su Firenze e su Empoli, attraverso la ormai insufficiente strada di fondovalle.



CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Area oggetto di lottizzazione,
interna al Circondario
Empolese Valdelsa

Nello specifico, l'area di lottizzazione in oggetto si trova inserita in area produttiva, come previsto dal Circondario Empolese Valdelsa, nel comune di Certaldo, nella zona industriale di Montebello. L'area produttiva di Montebello è situata a nord del centro abitato di Certaldo. La sua estensione rende Montebello il principale polo produttivo del comune di Certaldo.



Gli insediamenti produttivi della Provincia di Firenze sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito estratte dal **Documento di Piano approvato in data 10/01/2013**.

Art. 23 - Criteri per gli insediamenti produttivi.

1. *Gli insediamenti produttivi sono le parti degli insediamenti specializzate per la produzione di beni e servizi. Gli SU dei Comuni definiscono il dimensionamento degli insediamenti produttivi in conformità ai criteri di cui allo Statuto del territorio, Titolo III.*
2. *La Provincia aggiorna e approfondisce il quadro conoscitivo degli insediamenti produttivi di livello sovracomunale, indicati, con finalità ricognitive, nella Carta dello Statuto del territorio e descritti in apposito repertorio, documento QC 15 (Aree produttive), del quadro conoscitivo.*
3. *La formazione degli strumenti della pianificazione territoriale è coordinata al fine di: a) razionalizzare la localizzazione degli insediamenti produttivi e contenere il consumo di suolo; b) rafforzare prioritariamente gli insediamenti di livello sovracomunale che presentano collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e scarse limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale; c) ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili, promuovendo la costituzione di "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) di cui al successivo art. 26; d) innalzare la qualità degli insediamenti produttivi dal punto di vista funzionale e formale.*

4. Gli SU dei Comuni disciplinano gli insediamenti produttivi in base a quanto previsto dal comma precedente, dagli artt. 18 e 19 della Disciplina di piano del PIT e ai criteri dettati al paragrafo 3.4 del Titolo III dello Statuto del territorio.

5. Le previsioni che comportano nuove localizzazioni produttive o un'espansione degli insediamenti esistenti caratterizzata da effetti che interessano più Comuni sono ammessi esclusivamente per esigenze di livello sovracomunale non altrimenti soddisficibili, sulla base di accordi con la Provincia e i Comuni del medesimo sistema territoriale. Detti accordi devono contenere: a) la motivazione di ulteriori espansioni, per esigenze non soddisficibili all'interno degli insediamenti produttivi esistenti; b) l'assetto di massima ipotizzato e le eventuali determinazioni relative agli altri insediamenti produttivi nel Comune che risultino necessarie per assicurare coerenza complessiva alle scelte di pianificazione; c) le misure di perequazione territoriale, di cui al successivo art. 38, direttamente connesse alla realizzazione delle trasformazioni urbanistiche.

6. I piani e programmi di settore della Provincia assumono come obiettivi essenziali di riferimento per gli insediamenti produttivi: a) il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana, ai sensi degli articoli da 17 a 19 della disciplina del PIT; b) la razionalizzazione e riqualificazione degli insediamenti produttivi, secondo i criteri indicati ai precedenti commi.

7. Allo scopo di innalzare la qualità degli insediamenti produttivi di livello sovracomunale, la Provincia, mediante i piani e programmi di settore, promuove la realizzazione di interventi: a) sulla rete viaria, per migliorare l'accessibilità tramite il trasporto pubblico, la percorrenza ciclopeditonale, la sicurezza dei pedoni; b) sugli spazi pubblici, per incrementare la dotazione di aree verdi e attrezzature a servizio dei lavoratori quali mense, asili nido, spazi ricreativi e simili; c) sulle aree contermini agli insediamenti, per migliorarne l'inserimento paesaggistico, mitigare l'impatto sugli ecosistemi, contenere l'impatto acustico ed elettromagnetico; d) sulle reti e impianti di smaltimento dei rifiuti, prevedendo misure prioritariamente per il recupero e il riuso e, secondariamente, per lo smaltimento; e) sulle reti e gli impianti di captazione e distribuzione delle acque, prevedendo le opportune misure per il contenimento dei consumi e il riciclo delle acque; f) sulle reti e gli impianti di approvvigionamento dell'energia, per incentivare l'impiego di fonti rinnovabili e il contenimento dell'inquinamento luminoso; g) sulle reti e gli impianti di telecomunicazione, per favorire la diffusione di sistemi innovativi di comunicazione come banda larga, wireless e simili.

Premesso tutto ciò sopra, il progetto di lottizzazione risulta in linea con la disciplina del Piano. L'intervento tutto risulta coerente a quanto stabilito dalle NTA (art.23) sopra citate in quanto il progetto prevede la variante ad Piano di Lottizzazione artigianale-industriale precedentemente approvato che non stravolge né modifica in maniera sconsiderata quelle che erano le caratteristiche tipologiche e realizzative iniziali, verranno difatti mantenute le destinazioni d'uso consentite e previste e non si prevede ulteriore sfruttamento di suolo agricolo, oltre a non ampliare l'area insediativa in oggetto, in quanto l'area di lottizzazione è interna ad una più ampia area produttiva esistente. Verranno migliorate viabilità e fruizione di tutto il contesto, oltre a realizzare le necessarie dotazioni tecnologiche quali l'illuminazione pubblica e il sistema di smaltimento dei reflui e delle acque superficiali.

Come si prevede nelle Norme Tecniche del progetto, i fabbricati che verranno realizzati saranno compatibili al sistema insediativo esistente per tipologia e caratteristiche costruttive e perfettamente inseriti ai fini di non impattare con il contesto paesaggistico.