



# COMUNE DI CERTALDO

## PROVINCIA DI FIRENZE

# VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA

SINDACO DEL COMUNE

Dott. Andrea Campinoti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ing. Roberto Borghini

DIRIGENTE SETTORE

PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE, GOVERNO DEL TERRITORIO

Dott. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

RESPONSABILE ASSETTO DEL TERRITORIO E URBANISTICA

Dott. Arch. Carlo Vanni



PROGETTISTA

Dott. Arch. Silvia Viviani

Collaboratori:

Barbara Croci, Gerardo Cerulli



Allegato 1/27 alla deliberazione  
n. 27/CC del 09/03/08

# VALUTAZIONE AMBIENTALE E DI COERENZA

DATA FEBBRAIO 2008

## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI SULLA VALUTAZIONE

### 1.1 La direttiva europea

La direttiva 2001/42/CE sottopone a valutazione i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente

#### *Articolo 1 Obiettivi*

*La presente direttiva ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.*

La procedura di valutazione ambientale si applica per tutti i piani e i programmi «che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli» (art. 3).

Per questi piani e programmi<sup>1</sup> devono essere «individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma» (art. 5).

Il Rapporto Ambientale è il documento che descrive l'intero processo valutativo. Esso accompagna la proposta di piano nel quale sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente. Le indicazioni circa i contenuti e le finalità del Rapporto Ambientale sono fissati nell'art. 5, commi 1, 2 e 3.

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente (detti effetti devono comprendere quelli primari e secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi), compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio

<sup>1</sup> La Direttiva fa riferimento a piani e programmi senza darne una definizione rigorosa; ciò è da attribuire al fatto che all'interno degli Stati membri i due termini sono utilizzati in modo concettualmente simile.

- culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
  - h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
  - i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio dell'attuazione del piano o del programma;
  - j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

## **1.2 La valutazione nella legge regionale toscana 1/2005**

Secondo la legge 1/2005, ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della stessa legge.

Gli obiettivi cui fa riferimento la legge regionale sono:

- a) la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- b) lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
- c) lo sviluppo delle potenzialità (della montagna, della fascia costiera e) delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- d) l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
- e) la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
  - 1) la riduzione dei consumi energetici;
  - 2) la salvaguardia dell'ambiente naturale;
  - 3) la sanità ed il benessere dei fruitori;
  - 4) l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - 5) l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

La legge regionale 1/2005 definisce le risorse essenziali del territorio (art. 3):

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti della cultura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La Valutazione integrata del Piano Strutturale Comunale, secondo la legge 1/2005, ha la finalità di verificare la conformità delle scelte di Piano agli obiettivi generali della pianificazione ed agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, permettendo di evidenziare i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli.

### **1.3 La valutazione nel regolamento attuativo dell'art. 11 della L.R. 1/2005 DPGR 4R**

La valutazione integrata, definita dalla LR 1/2005 e disciplinata dal regolamento 4/R72007, comprende la valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista.

Il processo di valutazione ambientale costituisce, per i piani o i programmi rientranti nel suo ambito di applicazione, parte integrante del procedimento ordinario di approvazione.

Il processo di valutazione integrata si svolge attraverso fasi, o può essere svolta in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, motivandone la scelta nella relazione di sintesi.

La relazione di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

### **1.4 La valutazione nel nuovo Piano di Indirizzo Territoriale regionale.**

L'efficacia e la messa in opera del PIT regionale sono affidate alla coerenza dei livelli di governo territoriale e degli strumenti di pianificazione.

La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda statutaria del PIT e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano.

La valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti degli strumenti e degli atti di governo del territorio sono considerati "attività a presidio dell'efficacia" del PIT "e delle sue agende" statutaria e strategica. *"Nell'espletamento delle attività di valutazione integrata e di monitoraggio, le Amministrazioni interessate si avvalgono delle fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali, che le stesse ritengano metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio. Inoltre le stesse Amministrazioni verificano la coerenza interna di tali strumenti e atti rispetto all'agenda statutaria e strategica"* (art. 38 della Disciplina del PIT).

Ad una specifica attività di valutazione il PIT affida un ruolo di messa in opera delle sue salvaguardie: si tratta della valutazione delle quote del piano regolatore generale comunale non attuate, da assoggettare a valutazione.

Il primo comma dell'art. 36 della Disciplina del PIT dispone infatti come segue: *"Le previsioni dei vigenti Piani regolatori generali e Programmi di fabbricazione riguardanti aree di espansione edilizia soggette a piano attuativo, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa al momento della entrata in vigore del presente Pit, sono attuabili esclusivamente alle seguenti condizioni: a) a seguito di esito favorevole della relativa valutazione integrata nel procedimento di formazione del Piano strutturale, per i Comuni che tale piano non abbiano ancora adottato; b) a seguito di deliberazione comunale che -per i Comuni che hanno approvato ovvero solo adottato il Piano strutturale - verifichi e accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano strutturale, vigente o adottato, nonché alle direttive e alle prescrizioni del presente Piano di indirizzo territoriale."*

Disposto che si trova anche nell'art. 6 del Regolamento regionale 3R/2007 emanato in attuazione del Titolo V della LR 1/2005.

Recita detto articolo 6 come segue: *"Il piano strutturale contiene il resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 della l.r. 1/2005, e del relativo regolamento di attuazione.. omissis... Qualora dalla valutazione integrata ...omissis... emergano, relativamente ad uno o più contenuti del piano strutturale, elementi di contrasto o di incoerenza, il piano strutturale stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia, valide fino all'adeguamento del regolamento urbanistico"*

## **2. PARTE GENERALE**

### **2.1 La valutazione di sostenibilità ambientale**

Il concetto di sviluppo sostenibile viene introdotto per la prima volta nel 1987 con il Rapporto Brundtland (World Commission on Environment and Development, 1987) in cui viene definito sinteticamente come:

- uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;
- un processo nel quale lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico ed il cambiamento istituzionale sono tutti in armonia ed accrescono le potenzialità presenti e future per il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni umani.

Sostenibilità e sviluppo devono quindi essere reciprocamente resi coerenti, in quanto la prima è condizione indispensabile per la realizzazione di uno sviluppo duraturo, in ragione del fatto che il consumo ed il degrado delle risorse e del patrimonio naturale sono tali da impedire il perpetuarsi nel tempo del modello di sviluppo che ha caratterizzato gli anni a partire sostanzialmente dalla rivoluzione industriale, con le evidenti conseguenze che hanno avuto la diffusione e l'incremento dei consumi, della mobilità individuale, etc., in presenza della più veloce estinzione della biodiversità mai vista, di un altrettanto rapido mutamento del clima e di altri macrofenomeni che, se non completamente indotti sono senza dubbio accelerati dalla perdita di armonia tra l'ambiente, in generale ma quello urbano in particolare, e le aspettative in termini di qualità della vita dei cittadini e dei fruitori.

Da allora il concetto di sviluppo sostenibile è entrato a far parte come elemento programmatico fondamentale di una pluralità di documenti internazionali, comunitari e nazionali, fino a giungere alla "Costituzione Europea" (Roma, 29 ottobre 2004), nella quale si specifica, tra gli obiettivi, che *l'Unione si adopera per lo sviluppo sostenibile dell'Europa, basato su una crescita economica equilibrata e sulla stabilità dei prezzi, su un'economia sociale di mercato fortemente competitiva, che mira alla piena occupazione e al progresso sociale, e su un elevato livello di tutela e di miglioramento della qualità dell'ambiente* (art.1-3).

La Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio promuove, nell'ambito della Regione, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio.

*"A tal fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future."* (art. 1, comma 1)

Di rilievo i contenuti prescrittivi della legge, già citati nella presente relazione, che definiscono le risorse territoriali<sup>2</sup>, che ne condizionano l'uso<sup>3</sup>, e che limitano il nuovo impegno di suolo ai casi in cui non vi siano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, perseguendo comunque l'obiettivo di concorrere alla riqualificazione ed alla prevenzione delle situazioni di degrado funzionale e ambientale.

Le attività di valutazione e di partecipazione danno al piano caratteri di sostenibilità ambientale ai sensi della Direttiva europea in materia. Tali principi sono esplicitamente riportati in disciplina.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> *"in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività"*

<sup>3</sup> In particolare va segnalata la prescrizione in base alla quale nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente ed in ogni caso le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse del territorio

<sup>4</sup> Disciplina art 5:...omissis... Le attività di valutazione danno al presente Piano caratteri di efficienza ambientale, sostanziati:

- nel soddisfacimento di obiettivi di conoscenza ambientale, raggiunti tramite la raccolta sistematizzata e la rappresentazione narrativa e grafica della conoscenza negli elaborati del Quadro conoscitivo;
- nel soddisfacimento di obiettivi di tutela ambientale, trasformati in regole e condizioni d'uso delle risorse fissati nello Statuto della presente Disciplina e nella cartografia relativa;
- nella definizione di obiettivi ambientali prestazionali per la trasformazione e negli indirizzi per la gestione di cui alla presente Disciplina;
- nel coordinamento dei contenuti del presente Piano con altre azioni dell'Amministrazione.

## 2.2 La valutazione di coerenza

La coerenza è intesa come sistema di relazioni logiche.

Si può affermare che maggiori sono le coerenze - maggiori sono le garanzie di successo - maggiori saranno le probabilità di efficacia.

Essa aumenta anche le capacità di responsabilizzazione dei diversi attori coinvolti.

In generale, nella pianificazione, il termine evoca la possibilità di trovare e descrivere una logica nelle azioni, la consistenza delle decisioni agli obiettivi, l'assenza di contraddizioni, e, a volte, anche la stabilità (minimizzazione dei cambiamenti) nel tempo. Ma è evidente che più complesso è il piano, più soggetto a cambiamenti è l'ambiente, più aperta è la società, più ampia risulta la gamma di obiettivi che il piano vuole perseguire, e dunque più difficile diventa trovare la coerenza tra le politiche e le azioni che costruiscono il piano.

In una prospettiva valutativa il termine coerenza ha senso se può utilizzare obiettivi definiti in modo non ambiguo; ma anche quando ciò si presenta, il modo con cui viene realizzato il piano/programma può non essere giudicato coerente, perché ci può essere conflitto tra gli interessati in merito alla visione del mondo, all'interpretazione dei fatti, alla propensione al rischio, o perché manca evidenza nella via migliore per raggiungere i risultati.

La domanda di coerenza è propria del piano (non è dato come piano un corso d'azioni deliberatamente contraddittorio e incoerente), ma una semplicistica visione della coerenza, non sostenuta da una qualche forma forte di evidenza, mina la credibilità del piano.

Nel piano strutturale ad esempio, che per sua natura combina prospettive e visioni con azioni di vario tipo (per lo più affidate a successivi atti di governo) tramite un sistema di obiettivi prestabilito proiettato nel medio e lungo periodo, il rischio di incoerenza è più forte che nei piani operativi.

Da qui la attenzione che in questi piani è portata alla valutazione della loro coerenza, tanto interna, rivolta cioè alla consistenza logica e sostanziale tra azioni e obiettivi, che esterna, cioè attinente la relazione tra il piano e il sistema della pianificazione in cui è inserito.

La valutazione della coerenza pone due questioni principali:

- la definizione di coerenza, ovvero quando una politica, un obiettivo o un'azione può dirsi coerente e quando invece è incoerente,
- quale tipo di coerenza prendere in considerazione.

Per la variante in oggetto sono analizzati due tipi di coerenza:

1. coerenza tra i contenuti del PS e i contenuti della variante (coerenza interna verticale del livello comunale di governo territoriale)
2. coerenza tra il PS e i PIT regionale (coerenza esterna verticale)

### **3. "VARIANTE PER LE ATTIVITA' D'IMPRESA " DEL COMUNE DI CERTALDO**

#### **3.1 La variante al PRG vigente per le attività d'impresa del comune di Certaldo**

Gli obiettivi generali per lo strumento urbanistico in oggetto sono individuati, articolati e approfonditi in base a:

- indicazioni della commissione di garanzia e controllo per il Regolamento Urbanistico (marzo 2007);
- approfondimento del quadro conoscitivo finalizzato al RU e alla Variante in oggetto;
- quadro conoscitivo e contenuti del P.I.T. regionale.

La scelta di procedere alla formazione di uno specifico strumento urbanistico per l'industria è dovuta alla volontà dell'Amministrazione comunale di anticipare una parte dei contenuti del Regolamento Urbanistico, più precisamente quella riguardante un tema ritenuto determinante per il territorio certaldese: lo sviluppo delle attività d'impresa.

Lo sviluppo del borgo nella piana fluviale e agricola, poi cresciuto nel periodo dell'industrializzazione portando alle significative espansioni produttive, ha determinato un difficile rapporto fra residenza e industria e l'abbandono delle campagne.

Recentemente si sono anche verificati fenomeni di ripresa dell'attività agricola, spinte nel settore turistico legato alla risorsa paesistica, alle risorse agro-alimentari, all'escursionismo storico-culturale che devono convivere con le più consolidate attività artigianali e industriali.

Gli obiettivi generali individuati dal Piano Strutturale e relativi al tema dell'impresa possono riassumersi in due punti:

- riqualificazione della presenza delle attività produttive, creazione di servizi all'impresa e nuove previsioni di quote di espansione di edilizia residenziale e produttiva/commerciale;
- riconfigurazione dell'equilibrio fra investimenti produttivi e residenzialità, miglioramento della vivibilità e della sicurezza, creazione di servizi alle persone; abbattimenti degli inquinamenti acustici e atmosferici legati agli attraversamenti viari e alla presenza industriale.

Più specificatamente la variante persegue alcuni principali obiettivi:

- ricucitura e adeguamento della viabilità esistente nelle aree artigianali;
- riequilibrio degli spazi pubblici previsti dal PRG vigente nelle aree artigianali;
- ridefinizione delle funzioni ammesse con l'obiettivo di perseguire una maggiore multifunzionalità;
- adeguamento funzionale, tecnologico e miglioramento dei requisiti di sostenibilità ambientale degli stabilimenti produttivi;
- miglioramento dell'immagine urbana e delle condizioni di accessibilità e fruibilità;
- ridefinizione delle aree di margine e di contatto tra attività produttive e residenza.

Di seguito sono riportati gli indirizzi emersi dalla Commissione di garanzia e controllo del Comune di Certaldo (marzo 2007), indicati dall'amministrazione come indirizzi di variante :

- *Revisione del perimetro delle aree a diversa destinazione ,visto che in alcune aree sono state impropriamente incluse all'interno delle sottozone a destinazione produttiva edifici residenziali o ex rurali (vedasi in particolare l'edificazione esistente lungo l'attuale tracciato della SRT 429 e i nuclei residenziali posti lungo via Cecco Angiolieri);*
- *Si ritiene di dover limitare la realizzazione di nuove zone residenziali all'interno di aree produttive, valutando l'eventuale revisione delle disposizioni normative che consentono la realizzazione di abitazioni connesse ai nuovi insediamenti produttivi;*
- *Si ritiene necessario individuare dei parametri massimi di saturazione delle aree industriali, da estendere a tutte le sottozone , che consentano una più intensa utilizzazione delle superfici edificabili senza però compromettere la funzionalità delle aree pertinenziali garantendo la realizzazione degli spazi minimi a parcheggio dovuti per legge.*
- *Revisione del limite di altezza previsto per le sottozone industriali, attualmente fissato in ml 7.00.*
- *Revisione degli strumenti attuativi delle diverse previsioni urbanistiche, provvedendo ad una unificazione procedurale per ambiti territoriali significativi;*
- *Riorganizzazione delle previsioni urbanistiche pubbliche (aree a verde pubblico non attrezzato, aree a parcheggio, aree per il parcheggio degli autotreni, area per gli spettacoli viaggianti);*
- *Ampliamento della sottozona industriale, attingendo alla potenzialità edificatoria di piano strutturale;*
- *Area industriale di Montebello - scheda progetto sottozona <5D3> - allegata alle nta di PRG, necessita:*
  - *una revisione complessiva del disegno dell'area, individuando nuovi allineamenti lungo le viabilità principali ;*
  - *una revisione delle aree destinate ad attrezzature di interesse comune polivalente ed a verde pubblico non attrezzato;*
  - *una revisione del perimetro delle aree residenziali poste al margine delle aree industriali ed il ridimensionamento dei comparti industriali ricadenti in sottozona <D1> confinanti con l'area in esame*
  - *una revisione della normativa relativa alle sottozone <DF> per le aree da destinare all'esposizione di prodotti, si rende inoltre necessaria una revisione delle norme in merito alla possibilità di insediamento di attività commerciali (medie strutture di vendita) in aree a destinazione industriale.*
- *Area destinata al deposito materiale e merci, utoe 2:*
  - *perimetrale l'area entro la quale è possibile realizzare i depositi;*
  - *Valutare se consentire attività di vendita prodotti previa installazione di manufatti con struttura leggera a carattere temporaneo, legati (con atto di vincolo) allo svolgimento dell'attività;*
  - *Disciplinare: - Tipologia dei materiali da stoccare; - Tipologia e dimensionamento dei manufatti da installare;*
  - *Vietare la lavorazione e/o trasformazione di tipo industriale;*
  - *Valutare le possibili azioni di rischio che ne possono scaturire*
- *Area industriale artigianale di Bassetto, utoe 9 :*
  - *Sottozona <2D4> di espansione produttivo commerciale – prevedere l'insediamento di medie strutture di vendita;*
  - *Riconversione della destinazione d'uso di complessi produttivi dimessi in aree a carattere residenziale creando una consistente fascia di rispetto nei confronti del complesso produttivo "Casa della Cornice";*

- *Ridefinizione delle aree per le attività produttive poste al margine dell'utoe (attestate sulla dividente tra le Utoe 7 e 9)*
- *Istituzione di una sottozona a carattere commerciale ristorativa/alberghiera, previa fusione delle sottozone <B2> e <D1.*

### **3.2 Contenuti della valutazione per la “Variante per le Attività d’Impresa” del Comune di Certaldo**

La valutazione dello strumento urbanistico è contenuta nelle “schede di valutazione ambientale e della coerenza” dove sono individuate, per ogni utoe interessate da interventi significativi, le azioni di progetto che comportano trasformazione del territorio.

In riferimento ad esse sono verificati gli standard, valutati gli effetti sull'ambiente e sulla salute, la coerenza con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale, la coerenza con gli obiettivi del Pit regionale.

A conclusione della scheda sono riportate le indicazioni per gli approfondimenti e per il monitoraggio, le prescrizioni e le misure di mitigazione da attivare.

Le azioni di trasformazione individuate ai fini della valutazione sono:

#### **Scheda 1 - utoe 1**

Azione di trasformazione 1:

Ampliamento di area pertinenziale di un insediamento industriale posto in località Podere Casino Vecchio individuata con sigla “D4”.

Azione di trasformazione 2 :

Modifica normativa dell'articolo 23 bis delle NTA vigenti (aree di pertinenza delle attività produttive). Il deposito delle merci non è più consentito nell'utoe.

#### **Scheda 2 - utoe 2**

Azione di trasformazione 1:

Individuazione di una fascia di rispetto lungo Via Toscana lato sud individuata con la sigla “FR”.

Azione di trasformazione 2 :

Modifica normativa dell'articolo 23 bis delle NTA vigenti (aree di pertinenza delle attività produttive). Il deposito delle merci non è più consentito genericamente nell'utoe ma solo in un'area appositamente individuata per il deposito dei materiali contrassegnata dalla sigla “DM”.

#### **Scheda 3 - utoe 9**

Azione di trasformazione 1:

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 sottozone D1b, D1c e D1d.

Azione di trasformazione 2 :

Individuazione di un'area di saturazione per autolavaggio D1e.

Azione di trasformazione 3:

Ridefinizione della zona di espansione produttiva di Avanella individuata con sigla D3b.

Azione di trasformazione 4:

Riperimetrazione di sottozone D5 (D5.4, D5.5, D5.6, D5.7)

#### **Scheda 4 - utoe 13**

Azione di trasformazione 1:

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 sottozone D1b e D1c.

Azione di trasformazione 2 :

Individuazione di un'area lungo Via Matteotti per la collocazione di una struttura commerciale e di un parcheggio indicati rispettivamente con le sigle "F2.1" e "L1".

#### **Scheda 5 - utoe 14**

Azione di trasformazione 1:

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 zone D1b, D1c e D1d.

Azione di trasformazione 2 :

Ridefinizione delle zone di completamento produttive individuate con sigla D2 (da D2.1 a D2.7).

Azione di trasformazione 3:

Ridefinizione della zona di espansione produttiva di Montebello individuata con sigla D3a.

Azione di trasformazione 4:

Ampliamento di area artigianale D1 lungo Via delle Regioni.

Azione di trasformazione 5:

Individuazione di tratti di nuova viabilità interni alle aree artigianali come individuato nella tavola di progetto PR1a.

#### **Scheda 6 - utoe 7 e 17**

Azione di trasformazione 1:

Riperimetrazione di sottozone esistenti D5 (D5.2 nell'utoe 17, località S. Maria a Sciano e D5.4 nell'utoe 7, località Aia Murata).

I contenuti delle schede di valutazione sono:

#### **- Foto aerea con individuazione del limite di utoe**

##### **1. DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE**

- Caratteristiche della Utoe
- Superficie totale Utoe
- Vincoli presenti e prescrizioni
- Criticità e fattori di rischio

##### **2. OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE**

- Obiettivi generali (di sistema e di subsistema)
- Obiettivi specifici per l'Utoe

##### **3. INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE**

- Trasformabilità (azioni di trasformazione individuate nel PS)

##### **4. RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE**

#### **- Individuazione cartografica degli interventi**

##### **5. VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)**

- Indirizzi di variante
- 1 (descrizione sintetica delle azioni)
- 2 ...

##### **6. TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS**

- Tabella con i dati a confronto

##### **7. VERIFICA DEGLI STANDARD**

- Verde mq
- Parcheggi mq

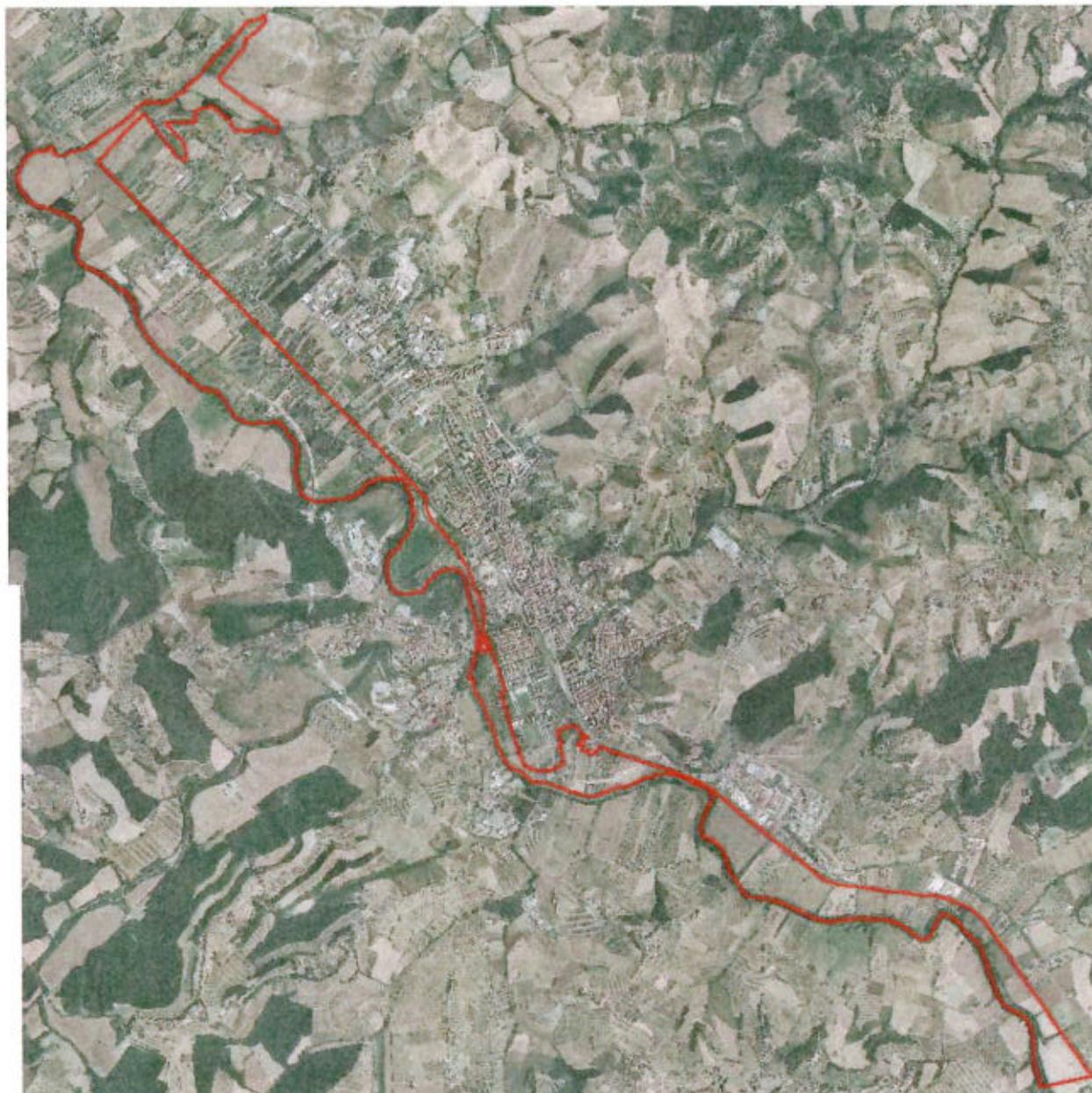
#### 8. VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

- Tabella di valutazione degli effetti ambientali (cond. positive, incerte, negative, non valutabile)
- Tabella di valutazione rispetto agli obiettivi di piano( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)
- Coerenza con il PS vigente
- Coerenza con il PIT vigente
- Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni

### 3.3 Schede di valutazione ambientale e della coerenza

<b>Numero scheda</b>	<b>Utoe</b>	<b>Sistema</b>
<b>Scheda 1</b>	Utoe 1 Di Parco	Sistema di Valle Subsistema dell'Elsa
<b>Scheda 2</b>	Utoe 2 Di Piano	Sistema di Valle Subsistema dell'Elsa
<b>Scheda 3</b>	Utoe 9 Bassetto	Sistema di Valle Subsistema urbano
<b>Scheda 4</b>	Utoe 13 Fraille	Sistema di Valle Subsistema urbano
<b>Scheda 5</b>	Utoe 14 Montebello	Sistema di Valle Subsistema urbano
<b>Scheda 6</b>	Utoe 7 Sciano Utoe 17 Poggio ai Grilli	Sistema di Valle Subsistema delle pendici collinari Sistema della collina Intermedia Subsistema Case di Sciano

## SCHEDA 1 - UTOE 1 "DI PARCO"



### Superficie

MQ. 2.965,39

### Sistemi Territoriali

Sistema di Valle e Subsistema dell'Elsa

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche della Utoe

L'ambito dell'utoe presenta caratteristiche diverse nella sua estensione dal confine comunale meridionale a quello settentrionale, è contiguo all' aggregato urbano e definibile ad economia agricola debole.

Il primo tratto, fino al punto dove il fiume Elsa si accosta alla linea ferroviaria Empoli - Siena, in corrispondenza della Fattoria Bassetto, è privo di presenze edilizie e ha dimensioni trasversali piuttosto limitate; può definirsi un territorio a prevalente funzione agricola, nel quale è da valorizzare il presidio ambientale.

Il secondo tratto è costituito da aree residuali lungo la parte dell'abitato del capoluogo che si è sviluppata a occidente della linea ferroviaria: si possono considerare aree di corredo insediativo.

Il terzo tratto è di ampie dimensioni trasversali e segnato da una struttura insediativa di nuclei e case sparse. Una larga parte dell'ambito è occupata da orti per l'autoconsumo.

### Vincoli presenti e prescrizioni

Fascia di rispetto ferroviaria e presenza di due linee di metanodotto nella parte nord.

L'utoe coincide quasi interamente con l' ambito individuato dal PTCP per l'istituzione di parchi (art. 10) e risulta in parte area sondabile indicata come area sensibile sempre dal PTCP (art. 3).

### Criticità e fattori di rischio

Sono presenti numerose strutture precarie adibite a rimesse di macchine e attrezzature agricole.

L'insediamento è prevalentemente sparso, condizionato dalla presenza delle infrastrutture viarie stradali e ferroviarie.

Rischio idraulico anche legato alle discontinuità della rete drenante generata dalle infrastrutture viarie.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

Di Sistema:

- ...
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento della circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

Di Subsistema:

- Assoggettamento delle aree di sub - sistema alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica;
- Redazione di un piano di assetto e di uso di parte del subsistema ai fini della formazione del parco dell'Elsa, costituente settore del parco fluviale comprensoriale.

### Obiettivi specifici per l'Utoe

Oltre alla tutela e alla valorizzazione del tessuto insediativo, si perseguono azioni di:

- riqualificazione dell'attività agricola, confermando tuttavia la forma part - time e di autoconsumo, attraverso il riassetto dell'uso del suolo, l'organica dotazione di annessi, la disciplina dei percorsi e delle recinzioni. Deve essere valutato il reperimento e l'uso dell'acqua di irrigazione, favorendo tecnologie di risparmio del consumo idrico.

## 3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

### Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)

Redazione di un piano di assetto e di uso ai fini della formazione del piano dell'Elsa, costituente settore del parco fluviale comprensoriale. L'utoe non ha dimensionamento.

## 4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE

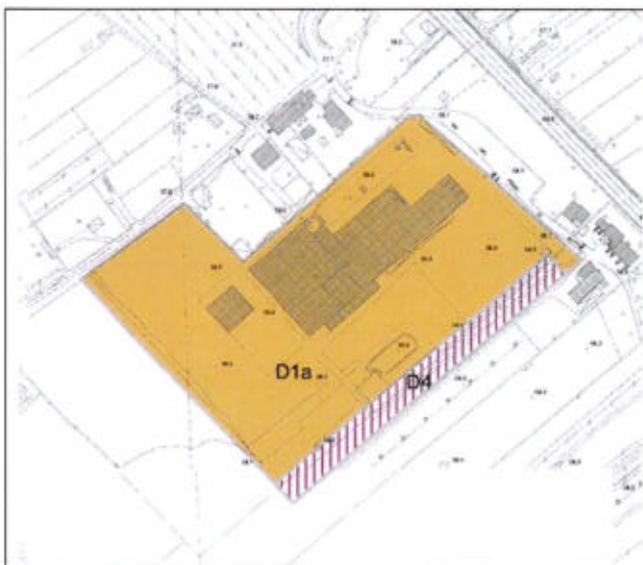
Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscani del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il PIT individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statuari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

## LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



**AZIONE 1:**  
Ambito oggetto di variazione grafica e normativa

**AZIONE 2:**  
Ambito oggetto di variazione normativa

## 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

### Azione di trasformazione 1:

Ampliamento di area pertinenziale di un insediamento industriale posto in località Podere Casino Vecchio individuata con sigla "D4".

### Azione di trasformazione 2 :

Modifica normativa dell'articolo 23 bis delle NTA vigenti (aree di pertinenza delle attività produttive). Il deposito delle merci non è più consentito nell'utote.

## 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'utote)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale mq SUL	Dimensionamento PS Attrezzature mq SUL	Quantificazione Industriale mq SUL	Quantificazione Attrezzature mq SUL	Incidenza Sul dim. Del PS
1	--	--	--	--	NO
2	--	--	--	--	NO

## 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zona di nuova previsione	Attrezzature mq Zona di nuova previsione	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--
2	--	--	--	--

## 8 - VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

Tabella con gli effetti ambientali e sulla salute (migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1</b>		
Suolo e sottosuolo	L'intervento prevede interessamento di suolo ma senza l'assegnazione di ulteriori indici edificatori	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 2</b>		
Suolo e sottosuolo	Vi è riduzione del consumo (potenziale) di suolo agricolo per attività di deposito	Migliora
Acqua	Vi è riduzione del consumo (potenziale) di acqua	Migliora
Rete fognaria	Vi è riduzione del carico (potenziale)	Migliora
Rifiuti	Vi è riduzione del carico (potenziale)	Migliora
Inquinamento atmosferico	Vi è riduzione delle emissioni dovute al traffico indotto (potenziale)	Migliora
Inquinamento acustico	Vi è riduzione delle emissioni dovute all'attività e al traffico indotto (potenziale)	Migliora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	normato da legislazione vigente in materia	--

Valutazione rispetto agli obiettivi di Piano( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)

Principali obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
redazione di un piano di assetto e di uso di parte del subsistema ai fini della formazione del parco dell'Elsa	Indifferente
riqualificazione dell'attività agricola	Indifferente

### Coerenza con il PS vigente

Articolo 18 comma 1: "In attesa del piano del parco fluviale esteso alla utoe 1 "di parco" in tale utoe sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, alterazioni del suolo, nuove infrastrutture, impianti, reti energetiche e di telecomunicazioni. Sono ammessi unicamente i manufatti precari per la conduzione di fondi agricoli per l'autoconsumo".

### Coerenza con il PIT vigente

La Variante in oggetto attua l' indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

### Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni

- Assoggettamento di tutte le aree interessate da interventi di trasformazione alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica.
- Assoggettamento delle aree industriali alle disposizioni legislative vigenti in materia rischio industriale.

- Nelle aree D4 non è consentita la costruzione di edifici ne' eventuali ampliamenti di edifici esistenti.
- Le aree D4 non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici.

## SCHEDA 2 - UTOE 2 "DI PIANO"



### Superficie

MQ. 853.065,61

### Sistemi Territoriali

Sistema di Valle e Subsistema dell'Elsa

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche della Utoe

L'ambito dell'utoe coincide con un'area a economia agricola debole, contigua all'aggregato urbano, caratterizzata da colture miste ad alta frammentazione. Una notevole porzione dell'ambito è interessata da orti per l'autoconsumo..

### Vincoli presenti e prescrizioni

Fascia di rispetto ferroviaria e stradale, presenza di due linee di metanodotto nella parte nord.

### Criticità e fattori di rischio

Segni diffusi di degrado e disordine fondiario legato alla diffusione delle strutture precarie, artigianali e/o industriali. Colture miste ad alta frammentazione, tipiche delle aree di frangia urbana. Rischio idraulico anche legato alle discontinuità della rete drenante generata dalle infrastrutture viarie.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

Di Sistema:

- ...
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali..
- ...
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- ...
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento della circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

Di Subsistema:

- Assoggettamento delle aree di sub - sistema alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica;
- Redazione di un piano di assetto e di uso di parte del sub - sistema ai fini della formazione del parco dell'Elsa, costituente settore del parco fluviale comprensoriale.

### Obiettivi specifici per l'Utoe

Oltre alla tutela e alla valorizzazione del tessuto insediativo, si perseguono azioni di:

- riqualificazione dell'attività agricola, confermando tuttavia la forma part - time e di autoconsumo, attraverso il riassetto dell'uso del suolo, l'organica dotazione di annessi, la disciplina dei percorsi e delle recinzioni. Deve essere valutato il reperimento e l'uso dell'acqua di irrigazione, favorendo tecnologie di risparmio del consumo idrico.

## 3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

### Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)

E' ammessa attività di deposito di materiali e merci all'aperto, in prossimità di via Toscana, a conferma della relativa indicazione della strumentazione urbanistica vigente (Art. 55, comma 3).

## 4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE

Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscani del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il Pit individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statuari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

## LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



AZIONE 1 e 2:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

## 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

### Azione di trasformazione 1:

Individuazione di una fascia di rispetto lungo Via Toscana lato sud individuata con la sigla "FR".

### Azione di trasformazione 2 :

Modifica normativa dell'articolo 23 bis delle NTA vigenti (aree di pertinenza delle attività produttive). Il deposito delle merci non è più consentito genericamente nell'utote ma solo in un'area appositamente individuata per il deposito dei materiali contrassegnata dalla sigla "DM".

## 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'utote)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale mq SUL	Dimensionamento PS Attrezzature mq SUL	Quantificazione Industriale mq SUL	Quantificazione Attrezzature mq SUL	Incidenza Sul dim. Del PS
1	--	--	--	--	NO
2	--	--	--	--	NO

## 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zone di nuova previsione	Attrezzature mq Zone di nuova previsione	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--
2	--	--	--	--

## 8 - VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute (migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1</b>		
Suolo e sottosuolo	Non significativi	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	--	--
<b>Azione 2</b>		
Suolo e sottosuolo	Vi è riduzione del consumo (potenziale) di suolo agricolo per attività di deposito	Migliora
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Riduzione del traffico potenziale legato alle attività di deposito	Migliora
Inquinamento acustico	Riduzione del traffico potenziale legato alle attività di deposito	Migliora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Non valutabile

Valutazione rispetto agli obiettivi di Piano (favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)

Obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
Riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
Tutela e valorizzazione del tessuto insediativo e dell'insediamento storico	Favorevole
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole

**Coerenza con il PS vigente**

Articolo 55 comma 4: "E' ammessa attività di deposito di materiali e merci all'aperto, in prossimità di Via Toscana, a conferma della relativa indicazione della strumentazione urbanistica vigente".

**Coerenza con il PIT vigente**

La Variante in oggetto attua l' indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

**Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni**

- Le prescrizioni e le mitigazioni relative all'inserimento delle attività di deposito sono dettagliate nell'art. 23bis delle NTA Stato variato.

## SCHEDA 3 - UTOE 9 "BASSETTO"



### Superficie

MQ. 966.639

### Sistemi Territoriali

Sistema di Valle e Subsistema Urbano

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche della Utoe

L'ambito dell'utoe, occupato da numerosi complessi edilizi artigianali e industriali che si attestano sulla SRT 429, di Val d'Elsa, si estende dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino Val d'Elsa, a via S. Michele; risulta stretta tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari.

Nelle zone non occupate da insediamenti industriali e urbani, i suoli sono destinati a seminativo semplice, sono presenti anche piccoli appezzamenti di vigneto e colture miste ad alta frammentazione.

### Vincoli presenti, limitazioni d'uso e prescrizioni

In corrispondenza del Borro dell'Avanella è presente un'area di vincolo paesaggistico (Dlg. 490/99 titolo II) e un'area sensibile individuata dal PTCP (art. 3).

### Criticità e fattori di rischio

Lo stato di conservazione attuale dei terreni agricoli è modesto ed esistono fattori di rischio legati alle discontinuità della rete scolante generate dalle numerose infrastrutture viarie e ferroviarie.

Rischio idraulico introdotto dal Borro della Giuncaia.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

#### Di Sistema:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali di cui al precedente art. 16.
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale;
- la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- ...
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

#### Di Subsistema:

- interventi di ristrutturazione negli isolati;
- sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità;
- utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.

### Obiettivi specifici per l'Utoe

- trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi artigianali esistenti;
- formazione di aree di parcheggio, manovra dei mezzi e spazi per l'immissione del traffico sulla statale a servizio delle industrie;
- recupero dei complessi in disuso a fini turistico-ricettivi.

## 3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

#### Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)

"Sono ammesse azioni di trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti, completamenti in terreni urbanizzati e incrementi volumetrici, assicurando la più intensa utilizzazione del suolo. Gli interventi dovranno assicurare adeguate aree di parcheggio e di manovra dei mezzi, migliorando l'immissione del traffico sulla statale, eventualmente con la formazione di strade di servizio parallele alla strada stessa."

#### 4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE

Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscani del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il Pit individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statutari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

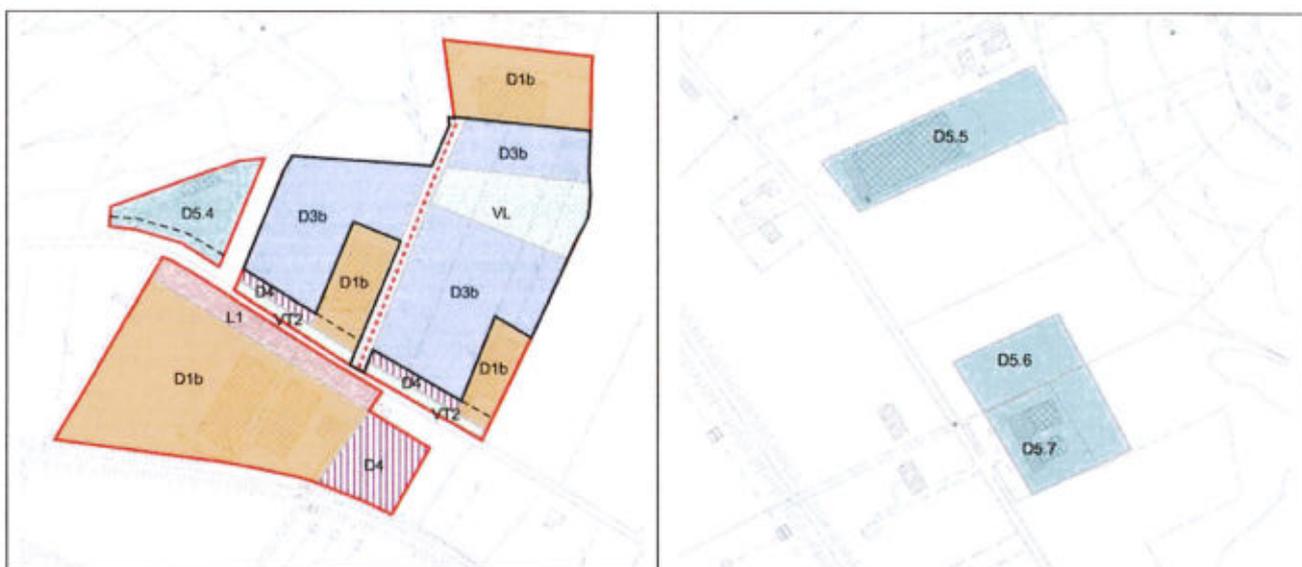
Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



AZIONE 1 e 2:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa



AZIONE 1 e 3:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

AZIONE 4:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

#### 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

**Azione di trasformazione 1:**

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 sottozona D1b, D1c e D1d.

**Azione di trasformazione 2 :**

Individuazione di un'area di saturazione per autolavaggio D1e.

**Azione di trasformazione 3:**

Ridefinizione della zona di espansione produttiva di Avanella individuata con sigla D3b.

**Azione di trasformazione 4:**

Riperimetrazione di sottozona D5 (D5.4, D5.5, D5.6, D5.7)

#### 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'utoe)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale Mq	Dimensionamento PS Attrezzature mq (SUL)	Quantificazione Industriale mq (SUL)	Quantificazione Attrezzature mq (SUL)	Incidenza Sul dim. Del PS
1	5.000 mq di nuova previsione 28.241 mq non attuato	--	--	--	NO
2	5.000 mq di nuova previsione 28.241 mq non attuato	--	1.713	--	SI
3	5.000 mq di nuova previsione 28.241 mq non attuato	--	21.549 mq	--	SI
4	5.000 mq di nuova previsione 28.241 mq non attuato	--	2.900	--	SI
TOT.	33.241 mq	--	26.162 mq	--	SI

## 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zona di nuova previsione	Attrezzature mq Zona di nuova previsione	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--
2	5.710 mq (Rc max 30%)		571mq	571mq
3	33.152 mq (Rc max 65%)	--	3.315 mq	3.315 mq
4	--	--	--	--

## 8 - VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

Tabella degli effetti ambientali e sulla salute  
(migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1</b>		
Suolo e sottosuolo	La densificazione è prevista in aree ad elevata edificazione sature o quasi sature dunque gli incrementi dovuti all'indice Rc 60% invece che 50% saranno molto limitati	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	--	Non valutabile
<b>Azione 2</b>		
Suolo e sottosuolo	Saranno realizzabili solo strutture destinate all'attività prevista con un rapporto di copertura contenuto (Rc 30%)	Stabile \ poco influente
Acqua	Aumento di carico	Peggiora
Rete fognaria	Necessità di smaltimento di acque trattate	Peggiora
Rifiuti	Produzione di fanghi di spurgo, oli minerali e sostanze tensioattive	Peggiora
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Aumento di emissioni	Peggiora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 3</b>		
Suolo e sottosuolo	Consumo di suolo fino ad un massimo di 26.192 mq di Sul	Peggiora
Acqua	Aumento di carico	Peggiora
Rete fognaria	Aumento di carico	Peggiora
Rifiuti	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento atmosferico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento acustico	Aumento di emissioni	Peggiora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 4</b>		
Suolo e sottosuolo	Limitati ampliamenti della superficie coperta delle attività esistenti in territorio aperto	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile

**Tabella di valutazione rispetto agli obiettivi di Piano  
( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)**

Principali obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
<b>Azione 1</b>	
Riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
Rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Favorevole
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Stabile \ poco influente
<b>Azione 2</b>	
Riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Stabile \ poco influente
Rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Stabile \ poco influente
<b>Azione 3</b>	
Riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
Rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole
<b>Azione 4</b>	
Riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
Rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Favorevole
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole

**Coerenza con il PS vigente**

Art. 64 comma 3: "Fatti salvi gli incrementi ai fabbricati industriali e artigianali esistenti per miglioramenti funzionali e tecnologici, precisati dal regolamento urbanistico, si prescrive la soglia dimensionale di mq. 5.000 di SUL, confermato quanto normato dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree D5 e il piano di recupero 4D1.14".

**Coerenza con il PIT vigente**

La Variante in oggetto attua l' indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

**Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni**

- Assoggettamento di tutte le aree interessate da interventi di trasformazione alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica.
- Assoggettamento delle aree industriali alle disposizioni legislative vigenti in materia rischio industriale.
- Assoggettamento dell'attività di autolavaggio alle disposizioni di legge vigenti in materia.
- La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006".
- L'attuazione degli interventi previsti nelle sottozone D3b avverrà mediante la redazione di specifico piano attuativo esteso anche alle aree D4 parallele alla S.R. 429 ed alla fascia VT di Verde di Tutela privato lungo la S.R.429. Nell'ambito del piano attuativo dovranno essere verificati gli allacciamenti alle reti pubbliche necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per i consumi idrici ed energetici. I progetti dovranno essere corredati dei nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.
- Rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale, all'Art. 17 delle NTA Stato Modificato, dove con il progetto dell'intervento si richiede anche la certificazione energetica dell'edificio e l'installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente.

## SCHEDA 4 - UTOE 13 "FRAILLE"



### Superficie

MQ. 599.017

### Sistemi Territoriali

Sistema di Valle e Subsistema Urbano

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche della Utoe

L'ambito è costituito in maggioranza da edilizia residenziale di recente realizzazione. Vi sono grossi complessi scolastici e spazi verdi di notevole interesse paesaggistico e ambientale. Una parte insediativa, prevista dal P.R.G. vigente, non completamente realizzata, risale al borro del Vicariato.

In posizione centrale rispetto al perimetro dell'utoe, tra il centro abitato e l'area artigianale di Montebello, si trova il complesso sportivo con piscina, del quale si prevede un completamento e una riorganizzazione anche a fini ricreativi e sociali.

### Vincoli presenti, limitazioni d'uso e prescrizioni

--

### Criticità e fattori di rischio

Lo stato di conservazione attuale dei terreni liberi non è buono, sono presenti ampie aree in via di abbandono o di rinaturalizzazione.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

#### Di Sistema:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali di cui al precedente art. 16.
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale;
- la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- ...
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

#### Di Subsistema:

- interventi di ristrutturazione negli isolati;
- sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità;
- utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.

### Obiettivi specifici per l'Utoe

- completamento degli insediamenti per la residenza e il commercio;
- completamento e riorganizzazione del complesso sportivo e ricreativo della piscina;
- tutela delle aree libere, in particolare quelle necessarie a dar vita a cannocchiali prospettici verso il Parco della Canonica.

### 3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

#### Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)

Completamento degli insediamenti residenziali e commerciali; posizionamento di una media struttura commerciale o grande struttura nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita presenti sul territorio comunale; completamento del complesso sportivo e ricreativo della piscina. Il dimensionamento corrisponde al residuo del PRG vigente.

### 4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE

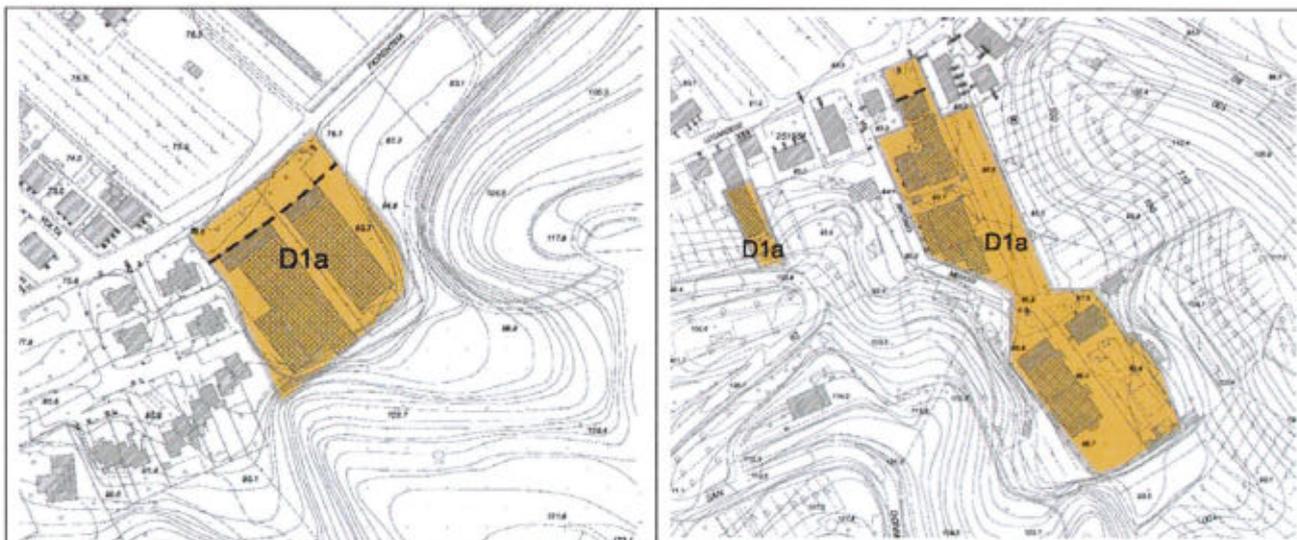
Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscare del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il Pit individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statutari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

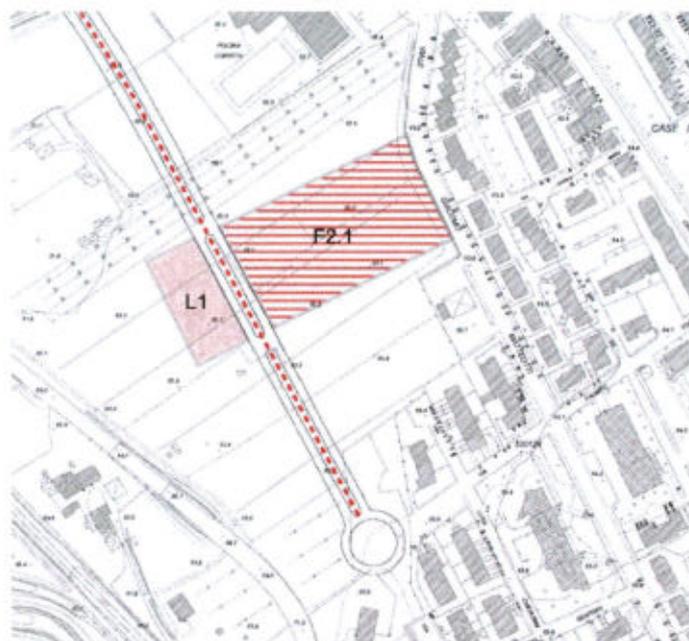
- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

### LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



AZIONE 1:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

AZIONE 1:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa



**AZIONE 2:**  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

#### 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

**Azione di trasformazione 1:**

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 sottozona D1b e D1c.

**Azione di trasformazione 2 :**

Individuazione di un'area lungo Via Matteotti per la collocazione di una struttura commerciale e di un parcheggio indicati rispettivamente con le sigle "F2.1" e "L1".

#### 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'uteo)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale mq (SUL)	Dimensionamento PS Attrezzature mq (SUL)	Quantificazione Industriale mq (SUL)	Quantificazione Attrezzature mq (SUL)	Incidenza Sul dim. Del PS
1	2.285 mq non attuato	23.561 mq non attuato	--	--	NO
2	2.285 mq non attuato	23.561 mq non attuato	--	5.600 mq	SI
TOT.	2.285 mq non attuato	23.561 mq non attuato	--	5.600 mq	SI

#### 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zona di nuova previsione	Attrezzature mq Zona di nuova previsione	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--
2	11.200 mq (Rc max 50%)	--	--	2.978 mq (DM 1444/68, st.min. 2.240 mq)

## 8 - VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

**Tabella degli effetti ambientali e sulla salute  
(migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)**

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1</b>		
Suolo e sottosuolo	La densificazione è prevista in aree ad elevata edificazione sature o quasi sature dunque gli incrementi dovuti alla modifica dell'indice saranno molto contenuti.	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Non valutabile
<b>Azione 2</b>		
Suolo e sottosuolo	Consumo di suolo a margine dell'abitato residenziale	Peggiora
Acqua	Aumento di carico	Peggiora
Rete fognaria	Aumento di carico	Peggiora
Rifiuti	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento atmosferico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento acustico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile

**Tabella di valutazione rispetto agli obiettivi di Piano  
( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)**

Principali obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
<b>Azione 1</b>	
la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
completamento degli insediamenti per residenza e commercio	Stabile \ poco influente
completamento e riorganizzazione del complesso sportivo e ricreativo della piscina	Stabile \ poco influente
tutela delle aree libere	Stabile \ poco influente
<b>Azione 2</b>	
la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva	Stabile \ poco influente
completamento degli insediamenti per la residenza e il commercio	Favorevole
completamento e riorganizzazione del complesso sportivo e ricreativo della piscina	Stabile \ poco influente
tutela delle aree libere	Stabile \ poco influente

### Coerenza con il PS vigente

Art. 68 comma 3: "Sono confermate le previsioni del vigente P.R.G. relativamente alle aree 5.3CF1 e 5.2CD1. Nel regolamento urbanistico sarà posizionata una media struttura commerciale o grande nel caso di trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita esistenti o attive sul territorio, da collocare nell'area lungo viale Matteotti, destinata dal P.R.G. vigente a mercato".

### Coerenza con il PIT vigente

La Variante in oggetto attua l' indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

### Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni

- Assoggettamento di tutte le aree interessate da interventi di trasformazione alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica.
- Assoggettamento delle aree industriali alle disposizioni legislative vigenti in materia rischio industriale.
- Rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'Art. 17 delle NTA Stato Modificato.

- La realizzazione della nuova struttura commerciale di media o di grande distribuzione sarà subordinata alla contestuale realizzazione della strada di collegamento e del parcheggio L1 riportati nella cartografia di variante.
- In merito alle articolazioni ed alle caratteristiche funzionali dei parcheggi si richiamano le precisazioni del Regolamento Regionale n. 4/99 di attuazione della L.R. sul commercio, relative al progetto delle aree di sosta (fruibilità, percorsi pedonali, alberature...).

## SCHEDA 5 - UTOE 14 "MONTEBELLO"



### Superficie

MQ. 806.090

### Sistemi Territoriali

Sistema di Valle e Subsistema Urbano

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche della Utoe

L'ambito dell'utoe, occupato da insediamenti in prevalenza a carattere urbano, presenta anche vaste aree agricole residue caratterizzate da colture miste ad alta frammentazione e da seminativi semplici. Sono presenti anche appezzamenti di arboricoltura da legno, ma di modeste dimensioni.

### Vincoli presenti, limitazioni d'uso e prescrizioni

Fascia di rispetto stradale e ferroviaria.

### Criticità e fattori di rischio

L'area è caratterizzata da diffuso disordine fondiario e ambientale e necessita di una più intensa e ordinata utilizzazione del suolo.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

Di Sistema:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invariati strutturali di cui al precedente art. 16.
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale;
- la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- ...
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

Di Subsistema:

- interventi di ristrutturazione negli isolati;
- sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità;
- utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.

### Obiettivi specifici per l'Utoe

- prosecuzione e mantenimento delle previsioni di PRG a conferma della funzione strategica dall'area per lo sviluppo di Certaldo;
- raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo;
- mantenimento della polifunzionalità dell'ambito;
- riorganizzazione della penetrazione dei mezzi di trasporto dalla nuova SS 429.

### 3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

#### **Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)**

Il piano indica la prosecuzione e conferma delle previsioni di espansione e completamento del P.R.G. vigente e del P.I.P., con l'obiettivo di una migliore utilizzazione del sistema insediativo produttivo e di una più intensa utilizzazione del suolo con un incremento di circa mq. 25.000 delle esistenti previsioni.

### 4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE

Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscare del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il Pit individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statutari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

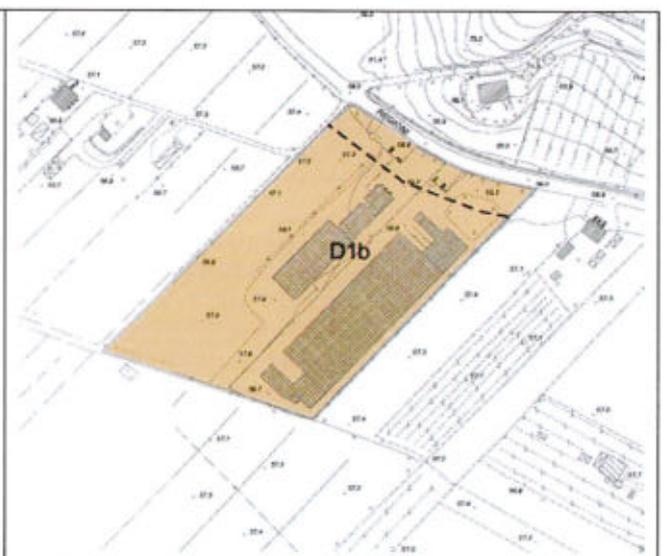
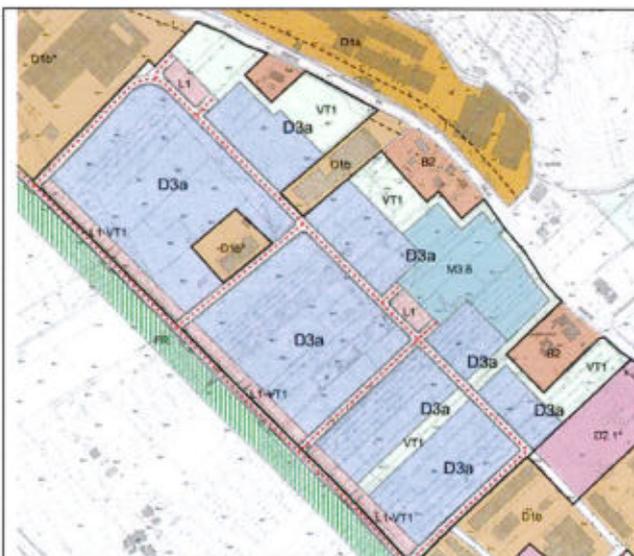
Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

## LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



AZIONI 1,2 e 5:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa



AZIONE 3:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

AZIONE 4:  
Ambiti oggetto di variazione grafica e normativa

## 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

### Azione di trasformazione 1:

Densificazione degli indici e semplificazione delle procedure di attuazione per le aree soggette a ristrutturazione e saturazione, art. 19 sottozona D1b, D1c e D1d.

### Azione di trasformazione 2 :

Ridefinizione delle zone di completamento produttive individuate con sigla D2 (D2.1, D2.2, D2.3, D2.4, D2.6 e D2.7).

### Azione di trasformazione 3:

Ridefinizione della zona di espansione produttiva di Montebello individuata con sigla D3a.

### Azione di trasformazione 4:

Ampliamento di area artigianale D1 lungo Via delle Regioni.

### Azione di trasformazione 5:

Individuazione di tratti di nuova viabilità interni alle aree artigianali come individuato nella tavola di progetto PR1a.

## 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'utote)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale mq (SUL)	Dimensionamento PS Attrezzature mq (SUL)	Quantificazione Industriale mq (SUL)	Quantificazione Attrezzature mq	Incidenza Sul dim. Del PS
1	25.000 di nuova previsione 109.414 non attuato	76.177 non attuato	--	--	NO
2	25.000 di nuova previsione 109.414 non attuato	76.177 non attuato	38.496	--	SI
3	25.000 di nuova previsione 109.414 non attuato	76.177 non attuato	76.522	16.718 (zona di nuova previsione)	SI
4	25.000 di nuova previsione 109.414 non attuato	76.177 non attuato	--	--	NO
5	25.000 di nuova previsione 109.414 non attuato	76.177 non attuato	--	--	NO
<b>TOT.</b>	<b>134.414 mq</b>	<b>76.177 non attuato</b>	<b>Mq 115.018</b>		

## 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zona di nuova previsione	Attrezzature mq Zona di nuova previsione	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--
2	59.225	--	3.048	8.796
3	117.726 (Rc max 65%)	17.342	33.516	18.498
4	--	--	--	--
5	--	--	--	--

## 8 - VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E DELLA COERENZA

**Tabella degli effetti ambientali e sulla salute  
(migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)**

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1</b>		
Suolo e sottosuolo	La densificazione è prevista in aree ad elevata edificazione saturate o quasi saturate dunque il consumo di suolo dovuto alla modifica dell'indice è contenuto	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	--	Non valutabile
<b>Azione 2</b>		
Suolo e sottosuolo	Consumo di suolo in aree già edificabili (da PRG) ricomprese tra zone artigianali edificate	Peggiora
Acqua	Aumento di carico	Peggiora
Rete fognaria	Aumento di carico	Peggiora
Rifiuti	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento atmosferico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento acustico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 3</b>		
Suolo e sottosuolo	Consumo di suolo in aree libere già edificabili (da PRG) poste a margine delle aree artigianali esistenti	Peggiora
Acqua	Aumento di carico	Peggiora
Rete fognaria	Aumento di carico	Peggiora
Rifiuti	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento atmosferico	Aumento di carico	Peggiora
Inquinamento acustico	Aumento di emissioni	Peggiora
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 4</b>		
Suolo e sottosuolo	Ridotto consumo di suolo in adiacenza ad un'attività esistente	Stabile \ poco influente
Acqua	Limitato aumento di carico	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Limitato aumento di carico	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Limitato aumento di carico	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Limitato aumento di carico	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Limitato aumento di carico	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	Normato da legislazione vigente in materia	Incerto \ non valutabile
<b>Azione 5</b>		
Suolo e sottosuolo	Limitato consumo di suolo finalizzato alla ricucitura della viabilità esistente	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	--	Stabile \ poco influente

**Tabella di valutazione rispetto agli obiettivi di Piano  
( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)**

Principali obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
<b>Azione 1</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Favorevole
miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Stabile \ poco influente
raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo	Favorevole
<b>Azione 2</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole
raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo	Favorevole
<b>Azione 3</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole
raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo	Favorevole
<b>Azione 4</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Stabile \ poco influente
raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo	Stabile \ poco influente
<b>Azione 5</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
rinnovo strutturale e funzionale complessi artigianali esistenti	Stabile \ poco influente
Miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza	Favorevole
raggiungimento di una migliore e più intensa utilizzazione del suolo	Stabile \ poco influente

#### **Coerenza con il PS vigente**

Art. 69 comma 2:

“L’utote assume una rilevante funzione strategica dello sviluppo di Certaldo, in quanto, nel caratterizzare gli aspetti industriali di questo comune, mette a disposizione ampie aree per l’espansione delle attività produttive.

A questa azione di prosecuzione e conferma delle previsioni di espansione e completamento del P.R.G. vigente e del P.I.P., il piano strutturale prevede un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo, incrementando le densità fondiari vigenti e ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche a fini di perseguire la polifunzionalità dell’ambito in un intreccio di destinazioni d’uso diverse. Per detto motivo l’utote si estende all’area tra la via del Pian di Sopra e un esistente fabbricato industriale, in modo da poter realizzare una testa funzionale all’utote, nella quale far confluire la penetrazione all’abitato proveniente dalla nuova SRT 429, con un incremento di circa mq. 25.000 delle esistenti previsioni”.

#### **Coerenza con il PIT vigente**

La Variante in oggetto attua l’indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana.

#### **Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni**

- Assoggettamento di tutte le aree interessate da interventi di trasformazione alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica.
- Assoggettamento delle aree industriali alle disposizioni legislative vigenti in materia rischio industriale.
- L’attuazione degli interventi previsti in tali sottozone avverrà mediante la redazione di uno specifico piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate nella cartografia di piano e sulla base delle indicazioni contenute nelle schede elaborate per le singole sottozone.
- La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata al rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006”.

- Rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale, di cui all'Art. 17 delle NTA Stato Modificato, dove con il progetto dell'intervento si richiede anche la certificazione energetica dell'edificio e l'installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente.

**SCHEDA 6 - UTOE 7 e 17**  
**“SCIANO” e “POGGIO AI GRILLI”**



**Superficie utoe 7**

MQ. 2.572.303

**Sistemi Territoriali**

Sistema di Valle e Subsistema Pendici collinari

**Superficie utoe 17**

MQ. 5.246.707

**Sistemi Territoriali**

Sistema della Collina Intermedia e  
Subsistema Case di Sciano

## 1 - DESCRIZIONE PIANO STRUTTURALE

### Caratteristiche delle Utoe

Utoe 7:

L'ambito dell'utoe risale dagli insediamenti artigianali di Bassetto alle adiacenti colline, dove sono presenti i nuclei storici di Santa Maria a Sciano e di Sciano. Notevoli i valori paesaggistici, dovuti a presenze di bosco e di attività agricole.

Utoe 17:

E' un ampio ambito a monte dell'Agliena, che presenta un uso del suolo prevalentemente viticolo, intervallato da seminativi e piccoli corpi olivati; zone boscate occupano i terreni di forte acclività. Si rilevano aree di abbandono e rinaturalizzazione; inoltre vi sono vari nuclei e case sparse.

### Vincoli presenti, limitazioni d'uso e prescrizioni

Utoe 7:

Lungo il Borro dell'Inferno e il Borro delle Ludiche è presente il vincolo paesaggistico di cui al Dlg. 490/99 titolo II.

Utoe 17:

L'unità territoriale è interessata da vincolo idrogeologico e forestale e attraversata da una linea di elettrodotto. Non vi sono limitazioni d'uso gravi o a carattere diffuso.

### Criticità e fattori di rischio

Utoe 7:

Lo stato di conservazione dei terreni agricoli è buono e sono rari o assenti fenomeni di abbandono. I principali fattori di rischio e limiti d'uso sono legati alla acclività di alcuni versanti e alla instabilità geologia .

Utoe 17:

Sono presenti ampie aree in via di abbandono o rinaturalizzazione, non esistono fattori di rischio di rilievo.

## 2 - OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali

Del Sistema di Valle:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- ...
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;

Del Subsistema delle Pendici Collinari:

- la tutela di un ambito territoriale di notevole valore ambientale, paesaggistico e storico, la cui presenza risulta essenziale per l'equilibrio territoriale della struttura urbana lineare;
- la valorizzazione turistica delle qualità paesaggistiche e storiche del sub - sistema;
- la tutela di suoli da considerarsi a prevalente ed esclusiva funzione agricola.

Del Sistema della Collina Intermedia:

- la tutela delle zone agricole a prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- la tutela dei paesaggi individuati dal presente piano strutturale;
- la tutela delle emergenze ambientali;
- la valorizzazione delle attività agricole, di quelle connesse, complementari e integrative, con particolare accentuazione in merito allo sviluppo turistico - ricettivo, fondato sui notevoli valori agricoli, paesaggistici, ambientali e storici del sistema;
- l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli, turistico - ricettivi e di residenza di qualità;
- la determinazione di soglie compatibili di nuova edilizia residenziale;
- la determinazione di nuove costruzioni per lo sviluppo dell'attività agricola;
- ...

Del Subsistema Case di Sciano:

- lo sviluppo delle attività agricole, comprese quelle connesse e integrative;

- il potenziamento dell'abitato di Sciano.

#### **Obiettivi specifici per le Utoe**

Utoe 7:

- tutela ambientale e paesaggistica;
- promozione e valorizzazione dell'attività agricola.

Utoe 17:

- tutela e valorizzazione delle attività agricole;
- tutela del patrimonio edilizio.

### **3 - INDICAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE**

#### **Trasformabilità (eventuali azioni di trasformazione individuate nel PS)**

--

### **4 - RIFERIMENTI AL PIT VIGENTE**

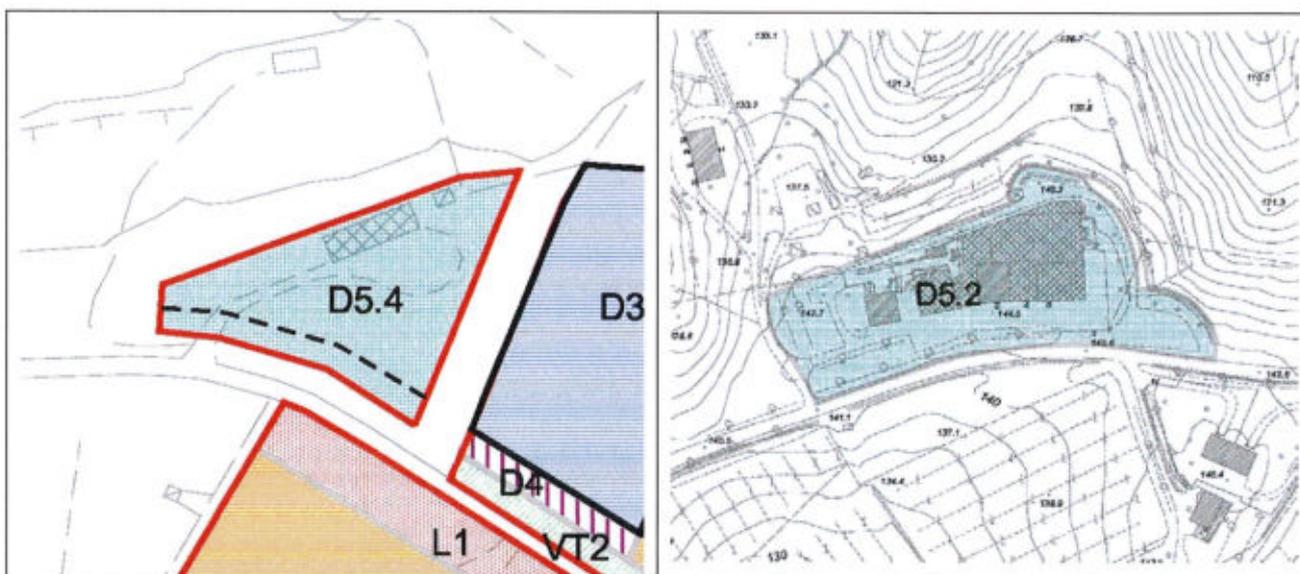
Il nuovo Pit supera la divisione in quattro Toscani del Pit vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il Pit individua capisaldi (invarianti strutturali) e obiettivi statutari:

- Primo metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"
- Secondo metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana
- Terzo metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Con il Pit la Regione costruisce la propria agenda strategica attorno ad una serie di "sistemi funzionali" con i quali pone in sintonia sia il perseguimento dei propri metaobiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale sia la costruzione di quest'ultimo con le opzioni programmatiche generali della Regione:

- Primo sistema funzionale - La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
- Secondo sistema funzionale - La Toscana delle reti
- Terzo sistema funzionale - La Toscana della qualità e della conoscenza
- Quarto sistema funzionale - La Toscana della coesione sociale e territoriale.

## LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



AZIONE 1:

## 5 - VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA - INTERVENTI PREVISTI (AZIONI)

### Azione di trasformazione 1:

Riperimetrazione di sottozone esistenti D5 (D5.2 nell'utote 17, località S. Maria a Sciano e D5.4 nell'utote 7, località Aia Murata).

## 6 - TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE AZIONI E CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PS

Tabella con i dati a confronto (il dimensionamento del PS è riferito all'utote)

Azioni	Dimensionamento PS Industriale mq (SUL)	Dimensionamento PS Attrezzature mq (SUL)	Quantificazione Industriale mq (SUL)	Quantificazione Attrezzature mq (SUL)	Incidenza Sul dim. Del PS
1 utote 7	--	--	Ampliamento diretto di superficie coperta (max 400 mq)	--	NO
1 Utoe 17	--	--	Ampliamento diretto di superficie coperta (max 800 mq)	--	NO

## 7 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Tabella con la quantificazione degli standard

Azioni	Industriale mq Zona di nuova previsione	Attrezzature mq	Verde mq	Parcheggi mq
1	--	--	--	--

**Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute  
(migliora, stabile \ poco influente, peggiora, incerto \ non valutabile)**

Risorse	Descrizione effetti	Valutazione
<b>Azione 1 – utoe 7 e 17</b>		
Suolo e sottosuolo	Limitato consumo di suolo per gli ampliamenti previsti nella tabella 1c delle norme stato variato	Stabile \ poco influente
Acqua	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rete fognaria	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rifiuti	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento atmosferico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento acustico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Inquinamento elettromagnetico	Non significativi	Stabile \ poco influente
Rischio industriale	--	Non valutabile

**Valutazione rispetto agli obiettivi di Piano( favorevole, indifferente, sfavorevole, non valutabile)**

Principali obiettivi del Piano Strutturale	Valutazione
<b>Azione 1 – utoe 7 e 17</b>	
riqualificazione e sviluppo della struttura produttiva	Favorevole
tutela e sviluppo delle attività agricole, comprese quelle connesse e integrative	Stabile \ poco influente
tutela ambientale e paesaggistica	Stabile \ poco influente

**Coerenza con il PS vigente**

Il Piano Strutturale presta particolare attenzione al mantenimento delle attività produttive esistenti, alla loro riqualificazione, all' "adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi".

**Coerenza con il PIT vigente**

La Variante in oggetto attua l' indirizzo del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

**Monitoraggio, approfondimento, prescrizioni e mitigazioni**

- Assoggettamento di tutte le aree interessate da interventi di trasformazione alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica.
- Assoggettamento delle aree industriali alle disposizioni legislative vigenti in materia rischio industriale.
- La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006".
- Rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale, di cui all'Art. 17 delle NTA Stato Modificato, dove con il progetto dell'intervento si richiede anche la certificazione energetica dell'edificio e l'istallazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente.