COMUNE DI VINCI

Provincia di Firenze

6° VARIANTE AL P.S e 12° VARIANTE AL R.U.

Area D+F Srl via Limitese

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. (art. 22 L.R.10/10)

Luglio 2021

Redattore

Architetto Chiara Benvenuti

Via Vittorio Emanuele Orlando n. 5 – 50018 Scandicci (FI) – 333/9535903 – chiabenvenuti@gmail.com

Indice

1. PREMESSA....3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA V.A.S....4
3. OBIETTIVI ED ITER PROCEDURALE V.A.S....4
4. COMPETENZE E CONSULTAZIONI SOGGETTI COMPETENTI....5
5. GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI....5
6. QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DELLA VARIANTE....6
6.1 Il quadro conoscitivo territoriale e delle risorse....21
6.1.1 Il quadro conoscitivo territoriale e delle risorse....22
7. RAPPORTO CON PIANI E PROGRAMMI....24
7.1 Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)....24
7.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC)....31
7.3 Vincoli presenti nell'ambito della variante....32
7.4 Piano Strutturale....37
7.4.1 Disposizioni comuni....43
7.5 Regolamento Urbanistico....46
8. COERENZA INTERNA ED ESTERNA ALLA VARIANTE....53
8. 1 Interventi previsti dalla variante....55
9. CONSIDERAZIONI INERENTI I PROFILI AMBIENTALI DELLA VARIANTE....66

1. PREMESSA

La variante interessa un'area produttiva contenuta sia nel P.S. che nel R.U. del Comune di Vinci per la quale in data 27.11.2019 sono state avanzate delle richieste di modifica degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sia del P.S. che del R.U., in relazione alle esigenze di sviluppo della produzione dell'azienda D+F s.r.l..

La Giunta Comunale, con D.G.C. n. 349 del 10.12.2019, ha riconosciuto la richiesta avanzata dall'azienda fondata e connotata di interesse pubblico trattandosi di necessità funzionali alla sviluppo e consolidamento di una attività produttiva di eccellenza presente nel territorio comunale e ha ritenuto opportuno di procedere alle modifiche degli strumenti urbanistici, trattandosi di variante puntuale per un'attività produttiva a edifici e previsioni esistenti che non modificano gli assetti e gli obiettivi strategici della pianificazione territoriale.

A seguito di ciò fu redatta la documentazione preliminare per l'atto di avvio e del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con la emergenza del Covid19 e con le prospettive conseguenti di breve e medio periodo dei mercati è stato necessario rivalutare il piano industriale e lo sviluppo dell'azienda cosa che ha prodotto anche una verifica di funzionalità "edilizia" del complesso precedentemente ipotizzata che sono state tradotte nella nota trasmessa al Comune in data 26.05.2020 prot. 12164 e in data 24.07.2020 prot. 16762 con le quali è stata riconfermata la necessità per l'attuazione del piano di sviluppo della azienda di procedere ad apportare alcune modifiche al P.S. e R.U. vigenti con contestuale Piano Attuativo di riqualificazione e ampliamento del complesso produttivo.

Il Comune con D.G.C. n. 96 del 09.06.2020 e con D.G.C. n. 155 del 29.09.2020 ha accolto la modifica richiesta confermando il connotato interesse pubblico della variante, trattandosi di necessità funzionali alla sviluppo e consolidamento dell'attività produttiva di eccellenza, e confermando altresì che trattasi di una variante puntuale relativa ad un'attività produttiva a edifici e previsioni esistenti che non modificano gli assetti e gli obiettivi strategici della pianificazione territoriale.

A seguito di ciò è stato adeguato l'atto di avvio del procedimento di Variante al P.S. e R.U. e di conseguenza anche il presente al fine di avviare contestualmente con l'avvio del procedimento della Variante al P.S. e R.U. anche il procedimento di V.A.S. con il Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i.

La Variante è diretta principalmente alla definizione di alcuni interventi edilizi tesi alla valorizzazione e sviluppo "produttivo" dell'azienda con un leggero incremento del carico urbanistico come dettagliato più avanti.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA V.A.S.

La disciplina urbanistica di riferimento è stata descritta nella Relazione di avvio del procedimento, dove è articolata nella storia urbanistica degli strumenti di pianificazione comunali, con particolare riferimento allo stato di attuazione di P.S. e R.U., nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinati quali il PIT-PPR e il PTC, alla quale si rinvia per i dettagli.

Con riferimento alla LRT 10/10 e s.m.i., che tra l'altro disciplina le procedure della VAS, occorre procedere ai sensi degli artt. 22 (verifica di assoggettabilità a VAS), e se poi necessario procedere ai sensi dell'art. 24 (Rapporto Ambientale), art. 25 (Consultazioni), art. 26 (Espressione del parere motivato), art. 27 (Conclusione del processo decisionale), e art. 28 (Informazione della decisione), art. 29 (Monitoraggio).

3. OBIETTIVI ED ITER PROCEDURALE V.A.S.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato in Regione Toscana con la L.R. 10/2010 e s.m.i.. Tale norma recepisce la disciplina in materia contenuta nel D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli atti di governo del territorio, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Le principali normative di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono:

• Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale

• D.lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.lgs. 4/2008 e D.lgs. 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.

• L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010, L.R. 6/2012, L.R. 30/2015) *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS

• Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R *"Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza)".*

• Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente *"Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali".*

• L.R. 6 del 17/02/2012 - *"Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005*".

• L.R. 65 del 10/11/2014 e s.m.i. *"Norme per il governo del territorio".*

• L.R. 30 del 19/03/2015 – *"Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale, Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2010 ed alla l.r. 10/2010"*.

- Legge Regionale 17/2016 *"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014".*
- Legge Regionale 25/2018 *"Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 46/2013."*

4. COMPETENZE E CONSULTAZIONI SOGGETTI COMPETENTI

Ai sensi dell'art. 12 della LRT 10/2010:

1. L'autorità competente è individuata nell'area Metropolitana Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico (A.P.P.T.S.S.)
2. L'autorità procedente è il Consiglio Comunale di Vinci.
3. L'autorità proponente è l'ufficio dell'Area 3 Assetto del Territorio.
4. I soggetti competenti in materia ambientale sono individuati in:
   - 4.1 REGIONE TOSCANA
     Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali
   - 4.2 Ufficio Tecnico del Genio Civile
   - 4.3 Città Metropolitana di Firenze
   - 4.4 Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale
   - 4.5 Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Firenze
   - 4.6 Azienda USL Toscana Centro
   - 4.7 A.R.P.A.T.
   - 4.8 ATO Toscana Centro
   - 4.9 Autorità Idrica Toscana
   - 4.10 ENEL s.p.a
   - 4.11 Acque S.p.a.
   - 4.12 ALIA S.p.a.
   - 4.13 Consorzio di Bonifica n.4 - Basso Valdarno

5. GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Il Comune di Vinci è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/05 , approvato con la D.C.C. n. 55 del 21.07.2010 e variante approvata con D.C.C. n.10 del 27.03.2014 relativa all'aggiornamento delle carte della pericolosità idraulica, della pericolosità geologica, della pericolosità sismica e conseguentemente, i relativi articoli delle NTA (Titolo XIII) oltre a piccole modifiche e precisazioni alle NTA riguardo agli standard ed al dimensionamento.

Il Comune è dotato inoltre di R.U., redatto ai sensi della L.R. 1/05, approvato con D.C.C. n. 14 del 28.2.2015 e successive varianti di cui l'ultima approvata con D.C.C. n.25 del 09.04.2019, oltre ad alcune puntuali connesse a P.A.

Con specifico riferimento alle disposizioni transitorie di cui alla legge reg. 65/2014, il Comune di Vinci rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 231, della L.R. 65/2014 e il termine dell'efficacia quinquennale ex art. 55, comma 5 e 6, L.R. 1/2005, è stato prorogato di un anno dalla L.R. 31/2020 per cui la scadenza risulta l'8.4.2021, poi ulteriormente prorogata a seguito della L.R. 15/2021 al 31.12.2021.

Per il R.U. e sue varianti "generali" che per le successive varianti puntuali sono state eseguite per alcune Valutazioni di VAS e per altre verifiche di assoggettabilità a VAS.

In sostanza tutti gli strumenti urbanistici sono stati oggetto di Valutazione nelle varie forme corrispondenti alla normativa vigente nei vari anni e in particolare le varianti al PS del 2019 e del RU nel 2019 contengono valutazioni approfondite assimilabili per i loro contenuti a quanto richiesto dalle vigenti disposizioni per la VAS.

6. QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DELLA VARIANTE

In questo contesto ricade l'area oggetto della variante ovvero la rifunzionalizzazione produttiva di due edifici produttivi adiacenti posti in area produttiva già urbanizzata facente parte della zona industriale di a Sovigliana -Spicchio, e una ridotta area per parcheggio pubblico, posta al di là di Via Limitese, che ricade ricadente nell'ambito classificato dal R.U come " territorio rurale " e rientrante nell'ambito del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 56/2014 e s.m.i.

La parte ricadente nella zona industriale è costituita dal resede dell'edificio funzionale all'attività produttiva esistente. Esternamente a questo, lungo il fiume Arno, vi è una presenza di formazioni vegetazionali riparie anche con alberi di alto fusto.

La porzione interessante l'area dove sarà realizzato il parcheggio pubblico/uso pubblico è caratterizzata dalla presenza di colture sparse ortive e parti residuali seminative agricole. Vi sono esterne all'area presenze di rari alberi di alto fusto e una strada poderale di accesso ai terreni da via Limitese contornata da doppio filare di alberi che la caratterizza come un viale le quali non sono interessate dagli interventi.
Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche salvo il fiume Arno e la vegetazione riparia lungo le sponde dello stesso.
Non sono presenti nelle immediate vicinanze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.
In merito ai vincoli paesaggistici, occorre evidenziare che l'area in oggetto non ricade all'interno di vincoli paesaggistici e non è presente alcun vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 sia della lett. **c** (ex 431/85), per la presenza del corso d'acqua, che lett. **g** aree boscate.

È presente il vincolo di cui al RD 523/1904 relativamente alla parte confinante con il fiume Arno per il quale deve essere rispettata la salvaguardia per gli eventuali interventi nell'ambito tutelato.

Area di variante

Foto N. 1

Foto N. 2

Area di variante

Via Vittorio Emanuele Orlando 5, Scandicci (FI) - Tel. 333-9535903
Codice Fiscale BNVCHR88S59D612S - P. IVA 06637620482

Foto N. 1

Foto N. 2

Foto N. 3

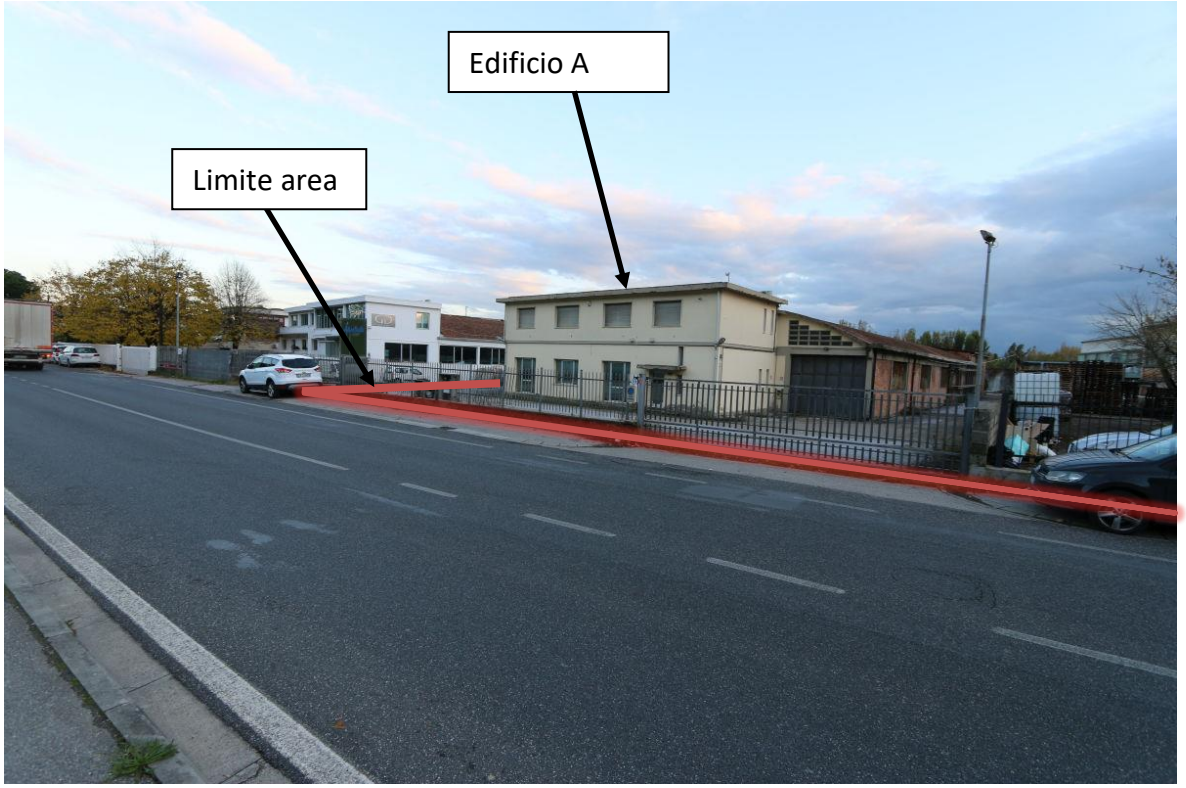


Foto N. 4 – Edificio B

Foto N. 5 – Edificio B

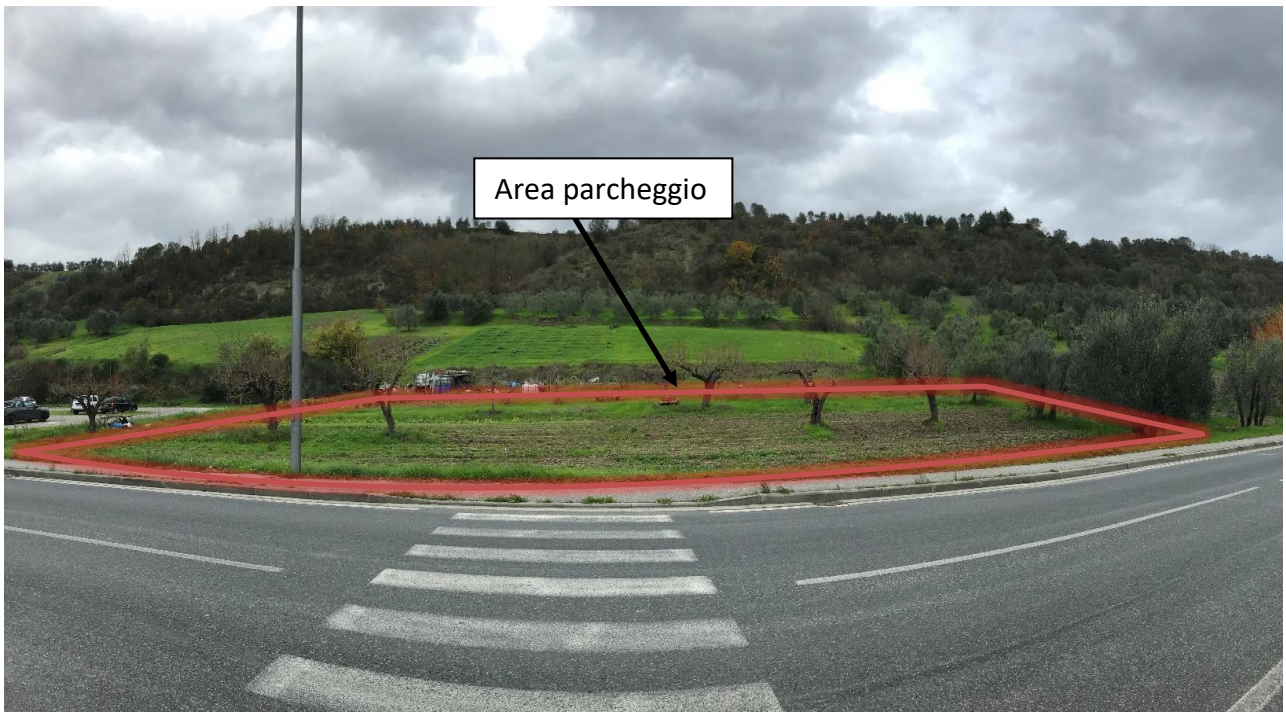
Foto N. 6 – Edificio A

Foto N. 7 – Edificio A

Foto N. 8 – Edificio A

Foto N. 9

Foto N. 10



In sintesi gli obiettivi fondanti della Variante sono:

a- La riorganizzazione di due edifici produttivi esistenti tramite:

- La ristrutturazione edilizia di una parte degli edifici esistenti
- La sostituzione edilizia di una porzione di edificio con l'introduzione di nuovi parametri urbanistici
- La nuova costruzione

Tutto ciò al fine di consentire la riorganizzazione e potenziamento del processo produttivo e della logistica della distribuzione del prodotto finito attraverso anche la realizzazione di un magazzino verticale automatizzato dei prodotti surgelati

b- La riqualificazione delle aree esterne pertinenziali e dell'ambito "verde" lungo il fiume Arno coerentemente con gli indirizzi del P.S. e R.U. vigenti e delle salvaguardie idrauliche.

c- La riqualificazione dell'area produttiva di via Limitese con l'adeguamento della viabilità e sosta sulla strada provinciale e l'incremento delle dotazioni territoriali mediante la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico con aree a verde in coerenza con il parcheggio pubblico adiacente in corso di attuazione

In relazione agli obiettivi esposti è necessaria una Variante al P.S. e al R.U., contestuale alla adozione del Piano Attuativo convenzionato, che consentirà la realizzazione dei seguenti interventi:

1) ***Ristrutturazione e ampliamento edificio* A**:

- Ristrutturazione e riqualificazione della palazzina uffici senza variazione di superfici e altezze.

- Sostituzione edilizia di tutto l'edificio produttivo senza incremento della superficie coperta con un'altezza massima di 17 mt all'interno del quale realizzare il magazzino "verticale" refrigerato a -20°C di superficie di circa 2.200 mq per il deposito di prodotti surgelati e "picking" per la loro distribuzione.,

  Attualmente, questa attività, viene svolta in una cella frigo provvisoria, installata in adiacenza al reparto produttivo, la quale ha dimensioni modeste e insufficienti tant'è che parte del prodotto deve essere immagazzinato in altre celle in affitto distanti dalla produzione con rilevanti problematiche per la conservazione del prodotto e costi logistici.

2) ***Ristrutturazione dell'edificio* B:**

Per razionalizzare gli spazi sia dei magazzini dei prodotti che delle linee di produzione esistenti senza variazione di altezze con la riqualificazione complessiva degli edifici.

3) ***Ampliamento con nuova costruzione per circa 1.000 mq***

Nuova costruzione di un edificio articolato di collegamento tra gli edifici esistenti per una superficie coperta di mq. 1.000 su più piani, per complessivi 2.000 mq di sul/se con un'altezza massima di mt. 11 fronte strada e mt. 14 sul reto (lato Arno). Tale nuova costruzione si rende necessaria per dare continuità all'attività produttiva e realizzare locali per realizzare l'area spedizioni, l'area "piking" e i locali e l'alloggiamento del complesso degli impianti tecnici funzionali all'attività produttiva nel rispetto della normativa di sicurezza e del rischio idraulico esistente come è stato già preventivamente approfondito con i tecnici ed Enti.

Con tale ampliamento la superficie coperta complessiva risulta con un rapporto con l'area scoperta del 55 % circa.

4) ***Riqualificazione complessiva e messa in sicurezza aree esterne pertinenziali***

Riqualificazione delle aree esterne con la demolizione ed eliminazione dei manufatti e edifici incongrui e sistemazione organica delle aree esterne con valorizzazione della fascia a verde lungo il fiume Arno coerentemente alle previsioni del P.S. e R.U.

5) ***Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico***

Per incrementare le dotazioni territoriali corrispondendo alle esigenze di potenziare le aree di sosta realizzando un parcheggio pubblico/uso pubblico e verde pubblico di circa 1.000 mq, per autoveicoli e camion nell'ambito residuale agricolo in prosecuzione del parcheggio pubblico in corso di attuazione in adiacenza a via Limitese (fronte gli edifici esistenti)

La variante si rende necessaria:

1 - al PS per la rimodulazione del dimensionamento tra "recupero" e "nuova edificazione" fermo restando il dimensionamento complessivo del P.S..

L'incremento si SUL/SE non produce incremento del dimensionamento complessivo previsto sia del PS che del RU in quanto le quantità per l'UTOE 3 Spicchio – Sovigliana – Mercatale sono sufficienti per l'ampliamento richiesto per la variante.

Deve essere rimodulato il dimensionamento previsto per il "recupero" e "la nuova costruzione" in quanto non è previsto alcun dimensionamento per il "recupero" e pertanto, fermo restando il dimensionamento totale, sarà incrementato il dimensionamento del "recupero" e ridotto analogamente quello della "nuova edificazione"

PS VIGENTE

DIMENSIONAMENTO PS: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	PS		
	recupero	nuova ed.	Totale
	Slp	Slp	Slp
1 Vinci			
2 Vitolini			
3 Sovigliana-Spicchio-Merc.		10.000	10.000
4 Frazioni		15.000	15.000
5 Nuclei rurali			
6 Terrirorio rurale			
Totale	0	25.000	25.000
	0%	100%	100%
Fabbisogno			25.180

PS MODIFICATO

DIMENSIONAMENTO PS: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	PS		
	recupero	nuova ed.	Totale
	Slp	Slp	Slp
1 Vinci			
2 Vitolini			
3 Sovigliana-Spicchio-Merc.	2.000	8.000	10.000
4 Frazioni		15.000	15.000
5 Nuclei rurali			
6 Terrirorio rurale			
Totale	2.000	23.000	25.000
	0%	100%	100%
Fabbisogno			25.180

2 - al R.U. per la realizzazione sia del parcheggio pubblico/uso pubblico e verde pubblico e per le modifiche dei parametri urbanistici per consentire gli interventi di sostituzione edilizia, e l'ampliamento mediante nuova costruzione e per il superamento dell'altezza massima consentita per la zona.

RU VIGENTE

RIEPILOGO UTOE				
Superficie territoriale	ha	5'440	100%	
Abitanti 2006	n°		14'320	
Abitanti 2021	n°		15'159	
Abitanti previsti (RU)	n°		**14'953**	
Abitanti incremento	n°		633	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	Slp	22'080	24'879	**46'960**
Industriale e artigianale	Slp	0	22'279	**22'279**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Slp	27.930	7'455	**35'385**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico – Ricettiva alberghiero	p.l	195	55	**250**
Turistico – Ricettiva extra alberghiero	p.l	95	20	**115**
Agriturismo	p.l	80	0	**80**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	mq		**190'567**	*12,7*
Servizi istruzione di base	mq		**73'317**	*5,0*
Attrezzature d'interesse comune	mq		**45'663**	*2,9*
Spazi pubblici attrezzati	mq		**249'212**	*16,6*

RU MODIFICATO

RIEPILOGO UTOE				
Superficie territoriale	*ha*	**5'440**	**100%**	
Abitanti 2006	*n°*		14'320	
Abitanti 2021	*n°*		15'159	
Abitanti previsti (RU)	*n°*		**14'953**	
Abitanti incremento	*n°*		633	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	*Slp*	22'080	24'879	**46'960**
Industriale e artigianale	*Slp*	2'000	20'279	**22'279**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	*Slp*	27.930	7'455	**35'385**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico – Ricettiva alberghiero	*p.l*	195	55	**250**
Turistico – Ricettiva extra alberghiero	*p.l*	95	20	**115**
Agriturismo	*p.l*	80	0	**80**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*		**191'567**	*12,8*
Servizi istruzione di base	*mq*		**73'317**	*5,0*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*		**45'663**	*2,9*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*		**249'212**	*16,6*

RU VIGENTE

DIMENSIONAMENTO RU: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	**RU**		
	recupero	**nuova ed.**	**Totale**
	Slp	*Slp*	*Slp*
1 Vinci	0	0	**0**
2 Vitolini	0	0	**0**
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	0	8'432	**8'432**
4 Frazioni	0	13'847	**13'847**
5 Nuclei rurali	0	0	**0**
6 Terrirorio rurale	0	0	**0**
Totale	**0**	**22'279**	**22'279**
	0%	*100%*	*100%*

RU MODIFICATO

DIMENSIONAMENTO RU: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	**RU**		
	recupero	**nuova ed.**	**Totale**
	Slp	*Slp*	*Slp*
1 Vinci	0	0	**0**
2 Vitolini	0	0	**0**
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	2'000	6'432	**8'432**
4 Frazioni	0	13'847	**13'847**
5 Nuclei rurali	0	0	**0**
6 Terrirorio rurale	0	0	**0**
Totale	**2'000**	**20'279**	**22'279**
	0%	*100%*	*100%*

RU VIGENTE

UTOE 3: SOVIGLIANA - SPICCHIO - MERCATALE				
Superficie territoriale	*ha*	**413**	**7.59%**	
Abitanti 2006	*n°*		8'023	
Abitanti 2021 (PS)	*n°*		8'481	
Abitanti previsti (RU)	*n°*		**8'363**	
Abitanti incremento (RU)	*n°*		340	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	*Slp*	15'686	9'538	**25'223**
Industriale e artigianale	*Slp*	0	8'432	**8'432**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	*Slp*	21'330	7'054	**28'384**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	*p.l.*	30	0	**30**
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	*p.l.*	20	20	**40**
Agriturismo	*p.l.*	20	0	**20**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*		**122'110**	*14.6*
Servizi istruzione di base	*mq*		**52'125**	*6.2*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*		**17'398**	*2.1*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*		**119'462**	*14.3*

RU MODIFICATO

UTOE 3: SOVIGLIANA - SPICCHIO - MERCATALE				
Superficie territoriale	*ha*	**413**	**7.59%**	
Abitanti 2006	*n°*		8'023	
Abitanti 2021 (PS)	*n°*		8'481	
Abitanti previsti (RU)	*n°*		**8'363**	
Abitanti incremento (RU)	*n°*		340	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	*Slp*	15'686	9'538	**25'223**
Industriale e artigianale	*Slp*	2'000	6'432	**8'432**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	*Slp*	21'330	7'054	**28'384**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	*p.l.*	30	0	**30**
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	*p.l.*	20	20	**40**
Agriturismo	*p.l.*	20	0	**20**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*		**123'110**	*14,7*
Servizi istruzione di base	*mq*		**52'125**	*6.2*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*		**17'398**	*2.1*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*		**119'462**	*14.3*

Via Vittorio Emanuele Orlando 5, Scandicci (FI) - Tel. 333-9535903
Codice Fiscale BNVCHR88S59D612S - P. IVA 06637620482

RU VIGENTE

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68

UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Totale DM1444/68	Totale PS	Totale RU
		2,5 mq/ab	6 mq/ab		4,5 mq/ab		2,0 mq/ab	2,5 mq/ab		9 mq/ab	17 mq/ab		18 mq/ab	30 mq/ab	
	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	**27'615**	7'691	**18'101**	3'418	4'273	**4'377**	15'381	29'053	**46'007**	30'762	51'270	96'100
2 Vitolini	833	2'083	4'998	**6'867**	3'749	**3'091**	1'666	2'083	**4'601**	7'497	14'161	**31'059**	14'994	24'990	45'618
3 Sovigliana....	8'363	20'908	50'178	**122'110**	37'634	**52'125**	16'726	20'908	**17'398**	75'267	142'171	**119'462**	150'534	250'890	311'095
4 Frazioni	883	2'208	5'298	**22'203**	3'974	**0**	1'766	2'208	**8'306**	7'947	15'011	**21'194**	15'894	26'490	51'703
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	**5'509**	1'791	**0**	796	995	**1'916**	3'582	6'766	**4'420**	7'164	11'940	11'845
6 Territorio rurale	0	0	0	**6'263**	0	**0**	0	0	**9'065**	0	0	**27'070**	0	0	42'398
Tot. ab. previsti	**12'186**														
Tot. DM1444/68		30'465			54'837		24'372			109'674			219'348		
Tot. Obiettivo PS			73'116					30'465			207'162			365'580	
Tot (esistente/progetto) RU				**190'567**		**73'317**			**45'663**			**249'212**			**558'759**

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc..) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.
- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.
- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

RU MODIFICATO

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68

UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Totale DM1444/68	Totale PS	Totale RU
		2,5 mq/ab	6 mq/ab		4,5 mq/ab		2,0 mq/ab	2,5 mq/ab		9 mq/ab	17 mq/ab		18 mq/ab	30 mq/ab	
	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	**27'615**	7'691	**18'101**	3'418	4'273	**4'377**	15'381	29'053	**46'007**	30'762	51'270	96'100
2 Vitolini	833	2'083	4'998	**6'867**	3'749	**3'091**	1'666	2'083	**4'601**	7'497	14'161	**31'059**	14'994	24'990	45'618
3 Sovigliana....	8'363	20'908	50'178	123'110	37'634	**52'125**	16'726	20'908	**17'398**	75'267	142'171	**119'462**	150'534	250'890	311'095
4 Frazioni	883	2'208	5'298	**22'203**	3'974	**0**	1'766	2'208	**8'306**	7'947	15'011	**21'194**	15'894	26'490	51'703
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	**5'509**	1'791	**0**	796	995	**1'916**	3'582	6'766	**4'420**	7'164	11'940	11'845
6 Territorio rurale	0	0	0	**6'263**	0	**0**	0	0	**9'065**	0	0	**27'070**	0	0	42'398
Tot. ab. previsti	**12'186**														
Tot. DM1444/68		30'465			54'837		24'372			109'674			219'348		
Tot. Obiettivo PS			73'116					30'465			207'162			365'580	
Tot (esistente/progetto) RU				191'567		**73'317**			**45'663**			**249'212**			**558'759**

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc..) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.
- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.
- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

6.1 Il quadro conoscitivo territoriale e delle risorse

Il quadro conoscitivo territoriale e delle risorse deriva dalla sintesi di numerosi dati ed informazioni reperiti come segue:

- Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale
- Quadro conoscitivo del PIT della Regione Toscana
- Quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Vinci
- Quadro conoscitivo PTC Provincia di Firenze.
- Quadro Conoscitivo del R.U. del Comune di Vinci
- Quanto noto in letteratura per l'area.

Di seguito riportiamo gli elementi significativi dello stato dell'ambiente per singolo ambito di variante e per componente rilevati informazioni riportate:

6.1.1 Il quadro conoscitivo territoriale e delle risorse

Acqua

La Relazione sullo stato ambiente nel Comune di Vinci del P.S. riporta i dati relativi al consumo di acqua potabile complessivi e l'approvvigionamento idrico.

Per l'approvvigionamento idropotabile, nell'area in questione è presente l'acquedotto pubblico la cui gestione è affidata a Acque S.p.a., ente gestore del servizio idrico integrato, conseguentemente lo stabilimento industriale per l'uso potabile è allacciato all'acquedotto pubblico.

L'area ricade nel bacino idrografico del fiume Arno e non sono presenti pozzi artesiani.

Gli scarichi delle acque reflue sono trattati con un impianto di depurazione allacciato alla fognatura comunale come autorizzato con l'AUA del 23.6.2015 attualmente ancora vigente.

Aria

Si evidenzia la mancanza di centraline di rilevazione della qualità dell'aria e quindi non vi sono dati specifici disponibili.

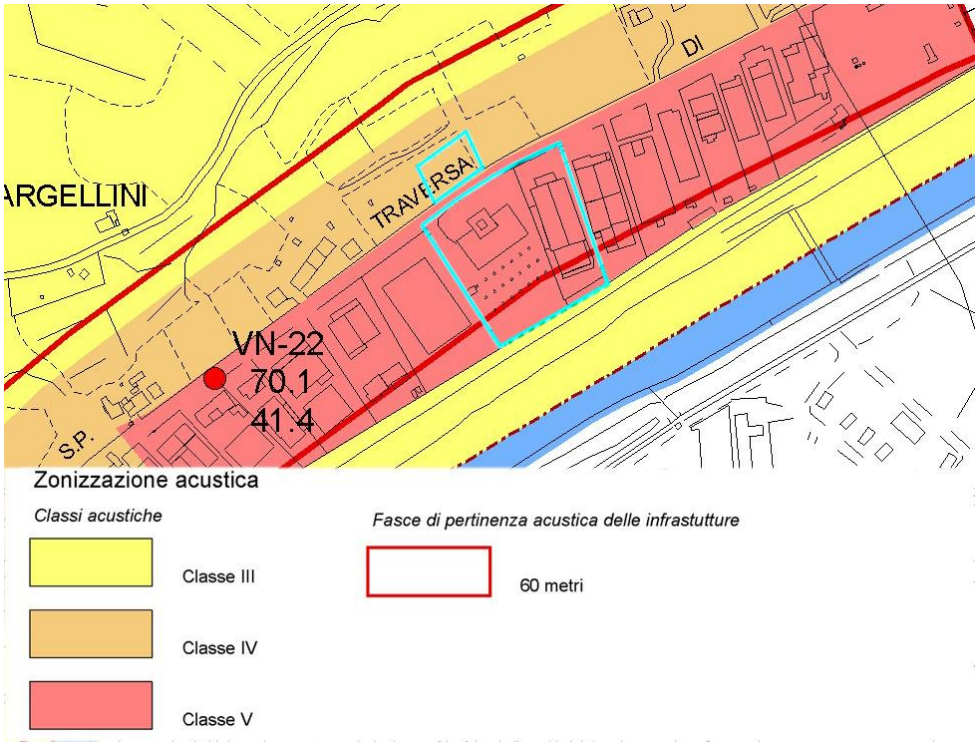
Dall'Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissione in aria ambiente (I.R.S.E.), adottato dalla Regione Toscana con Deliberazioni G.R. n. 1193 del 14.11.2000 e dal Rapporto Inquinamento Atmosferico Urbano e Salute in Toscana – A.R.P.A.T. 2005 e del progetto Patos risultano dati generali di area territoriale.
Da queste analisi emerge come l'inquinamento atmosferico e acustico sia imputabile principalmente alle emissioni da traffico veicolare dovute alla presenza di infrastrutture stradali.

A queste emissioni si aggiungono, nel periodo autunnale e invernale, quelle provenienti dagli impianti di riscaldamento e da alcune attività presenti nelle zone artigianali e industriali.

Le attività in essere producono emissioni in atmosfera per le quali è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) del 23.6.2015 prot. 13211 ancora in corso di validità.

Rumore

Il Comune è dotato di un piano di Zonizzazione Acustica, l'area oggetto di variante ricade in classe IV per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio ed in classe V per quanto riguarda la ristrutturazione degli edifici produttivi esistenti.



Energia e inquinamento elettromagnetico

Gli edifici sono forniti da una rete a media tensione (cavi interrati) e una cabina di trasformazione.

È presenta la rete di metanodotto a servizio degli attuali immobili.

Rifiuti

I rifiuti prodotti dall'attività produttiva sono differenziati in carta, legno o assimilabili e pvc/plastica, tutti smaltiti a mezzo di ditte specializzate ai fini del loro recupero attraverso sistemi di riciclo.

I residui della lavorazione degli impasti (organico) sono smaltiti secondo le normative vigenti, ovvero tramite ditta specializzata.

Suolo e sottosuolo

L'area collinare è caratterizzata da litotipi di origine marina, quindi sabbie e sabbie argillose con abbondanza di fossili pliocenici disposti in livelli ben distinti. Alle sabbie si alternano strati argillosi anche di notevole spessore (vedi area ex fornaci di Spicchio). Nel cambio di pendenza verso valle si individuano aree con depositi di versante, derivanti dall'erosione delle parti più acclivi di monte. Il fondovalle è caratterizzato da depositi di tipo fluviale: sabbie, argille limi e ghiaie disposti in strati o alternati sulla base degli eventi alluvionali che si sono succeduti nel tempo.

Caratteristiche geomorfologiche

Gli edifici dell'attività produttiva in esame occupano una porzione di area di fondovalle del fiume Arno; non sono presenti in questa situazione fenomeni di instabilità che possano in qualche modo interessare le strutture esistenti. Esistono, invece aree leggermente depresse che, in occasione di aventi alluvionali, possono risultare zone di accumulo di acque esondate. Verso monte, in corrispondenza dell'aree coltivate in prossimità di un parcheggio esistente, si osservano aree longitudinali di accumulo di sedimenti asportati dalle scarpate sub verticali del rilievo di monte. Le frane presenti, di limitata estensione, sono principalmente di colamento, il cui verificarsi è causato dall'eccessiva imbibizione dei terreni in occasione di piogge particolarmente intense. La litologia risulta essere pertanto fattore condizionante la morfologia del luogo in esame.

7. RAPPORTO CON PIANI E PROGRAMMI

7.1 Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

La disciplina del PIT/PPR approvato con Del. C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, con riferimento all'ambito della variante di cui si chiede l'avvio, si articola in due livelli:

1. Un primo livello generale che abbraccia tutto l'"*Ambito 5. Val di Nievole e val d'Arno inferiore"* che regolamenta il territorio in base ai valori propri articolati in invarianti del paesaggio e per questi individui obiettivi per le strategie delle politiche di intervento;

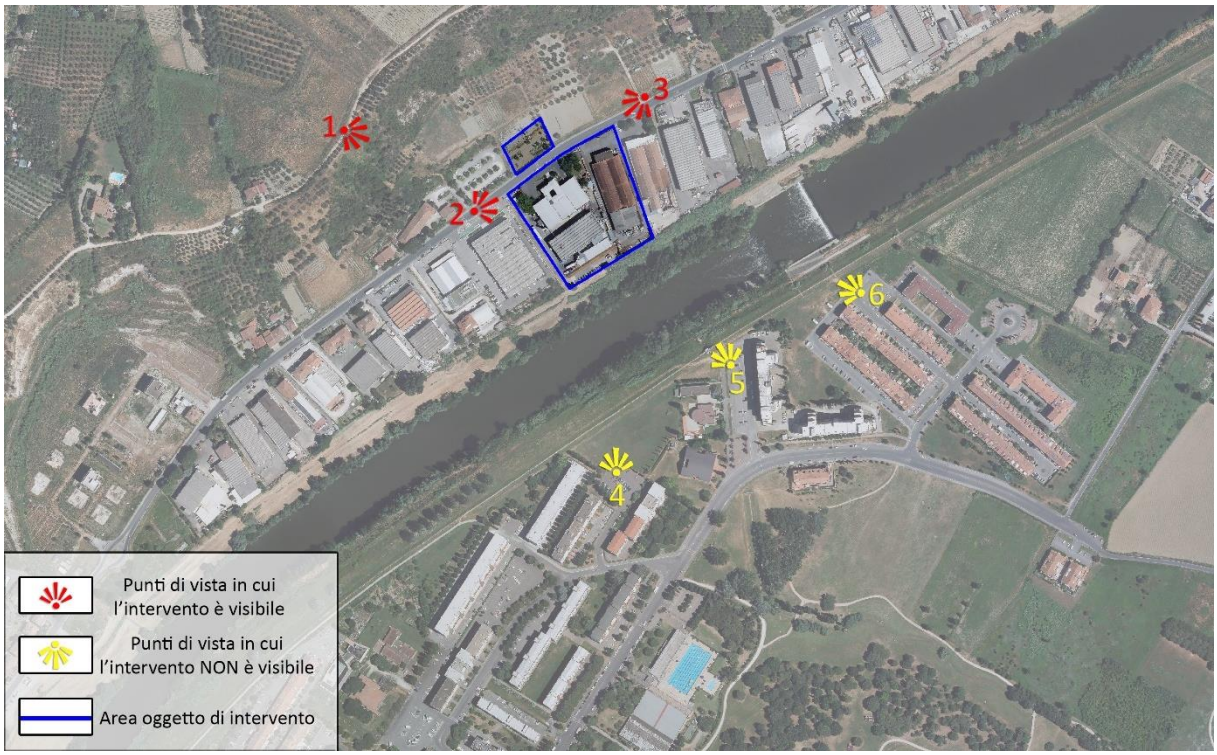


Foto N. 1

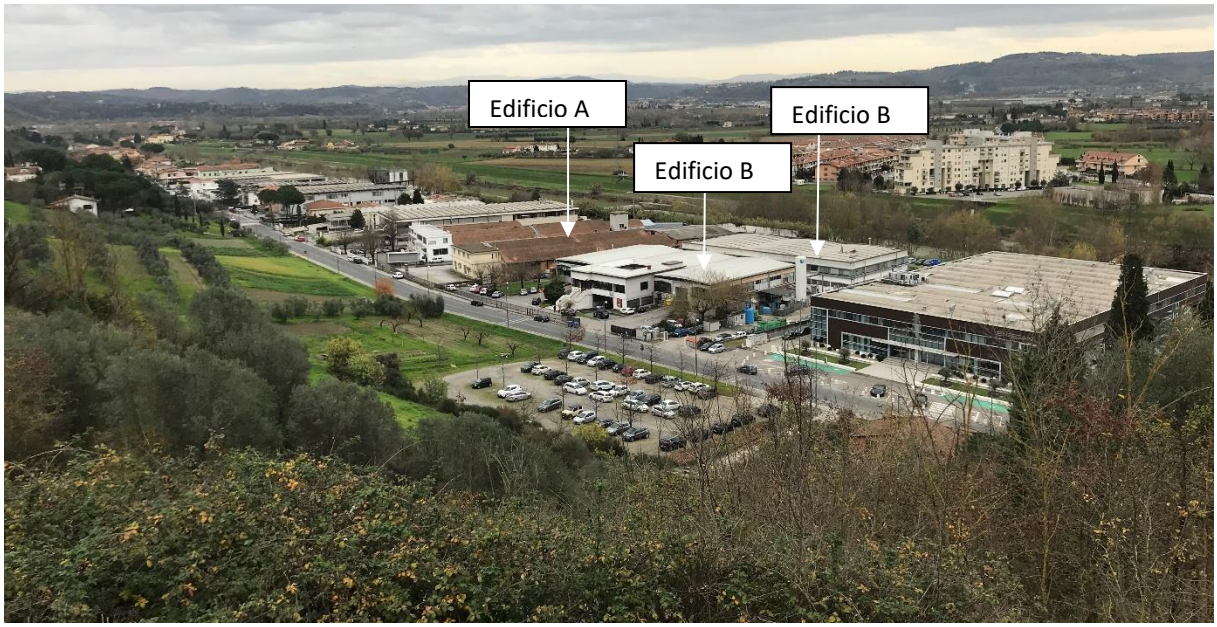


Foto N. 2

Foto N. 3

Foto N. 4

Foto N. 5

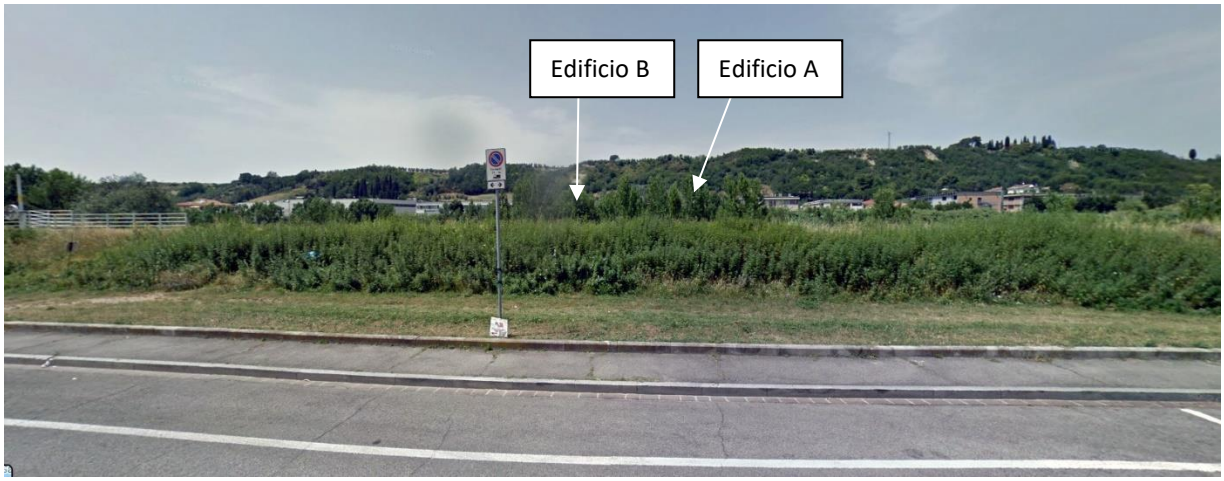
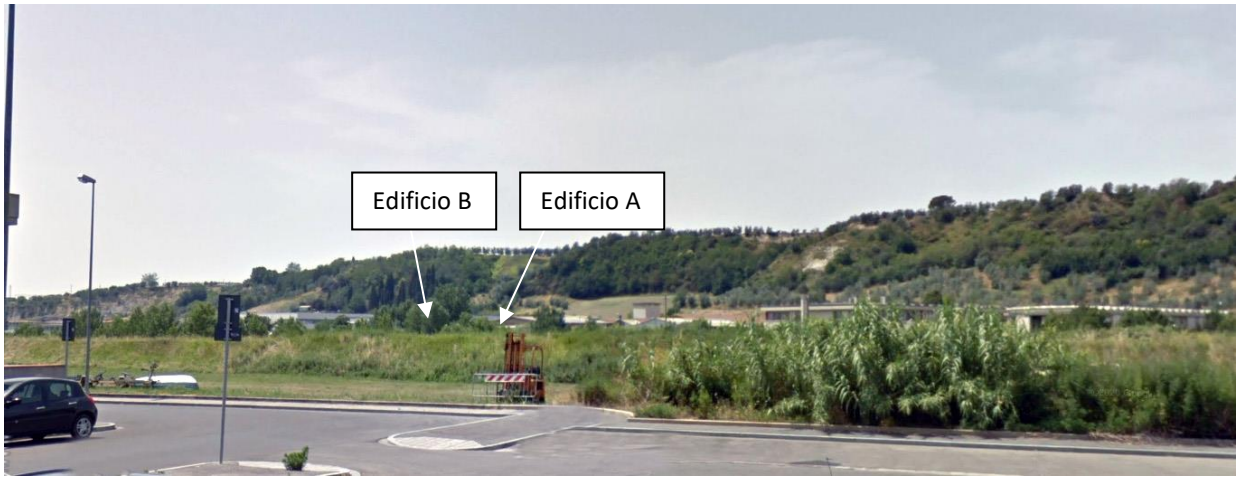


Foto N. 6



In particolare per il territorio interessato dalla variante evidenzia i seguenti elementi:

a. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

L'area, pur essendo in gran parte antropizzata, conserva diversi siti di interesse geologico, naturalistico e paesaggistico.
Sopra Vinci lungo il corso del fosso del Burrino e della Balenaia, il PTC di Firenze evidenzia la presenza di forre

b. Valori dell'entroterra

L'ambito si caratterizza per una copertura limitata degli ecosistemi forestali, sostanzialmente concentrati in tre settori ben distinti: versanti meridionali dell'Appennino pesciatino, il crinale del Montalbano e l'altopiano delle Cerbaie.
Le formazioni forestali nel corpo centrale della dorsale collinare del Montalbano sono formate da cerrete e castagneti misti a pinete di pino marittimo nel Comune di Vinci. Completano il quadro i nuclei di connessione e gli ecosistemi forestali isolati presenti all'interno della matrice agricola. La rete ecologica degli ecosistemi agropastorali si caratterizza per la presenza di estese aree di elevato valore (nodi degli agroecosistemi).
L'estensione di queste sistemazioni è notevolissima (solo sul Montalbano si sviluppano su circa 800 km di lunghezza) e se fino agli anni '60 del secolo scorso erano occupati da diversi tipi di coltura, oggi è quella dell'olivo (e secondariamente della vite), a dominare il paesaggio. Molte aree terrazzate, nelle esposizioni e pendenze più sfavorevoli, sono state nuovamente colonizzate dal bosco, mentre in altre l'originale promiscuità della coltura arborea si è mantenuta quasi intatta, al punto che si trova in quest'ambito forse la sua fisionomia più tipica e articolata a livello regionale.
Il valore si questi territori non è solo paesaggistico ma anche naturalistico perché gli ecosistemi agricoli terrazzati, grazie ad una conduzione molto spesso estensiva e poco meccanizzata, sono molto ricchi di specie faunistiche (anche di interesse conservazionistico) e floristiche.

c. Criticità

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. La carente manutenzione delle opere idrauliche minori aggrava il rischio, localmente mitigato da opere di regimazione idraulica, quali casse d'espansione, alcune delle quali non ancora realizzate. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri, mentre lungo i versanti si registra un approfondimento dei corsi d'acqua minori, che presentano in alcuni tratti una morfologia a "forra", a causa dell'erosione concentrata. Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo. Lungo le valli solcate dai corsi d'acqua nel settore della Montagna silicoclastica sono presenti dissesti che interessano le spesse coltri di alterazione dell'arenaria Macigno.

d. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti indirizzi per le politiche prevalenti:

- *prevedere interventi rivolti a minimizzare i deflussi superficiali nei sistemi rurali interessati da fenomeni di abbandono;*
- *sviluppare forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali tradizionali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi);*
- *tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;*
- *promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;*

- *tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto,*
  anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.
- *il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture*
- *soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.*

e. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti obiettivi e orientamenti prevalenti:

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1. - Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agroambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.2 - Tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui; in particolare:

• mantenere gli esigui diaframmi residuali di spazio aperto lungo la pedecollinare SR 435, fra Pescia - Santa Lucia – Borgo a Buggiano – Montecatini – Pieve a Nievole – Monsummano e da qui nella piana lungo la Autostrada A11 fino a Ponte Buggianese – Chiesina Uzzanese, anche attraverso la promozione di progetti di tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;

• mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;

• mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;

• assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

1.3 - garantire che i nuovi interventi infrastrutturali sull'asse stradale SS 436 "Francesca" non accentuino l'effetto barriera, al fine di evitare ogni ulteriore riduzione e alterazione negativa dei varchi ecologici presenti e gli effetti di isolamento del territorio agricolo;

1.4 - mantenere la permeabilità ecologica e la continuità della fascia boscata di crinale rispetto alla catena alto-collinare del Montalbano, garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali sugli assi stradali A11 e SS 435 non accentuino l'effetto barriera, al fine di tutelare il corridoio ecologico a scala regionale;

1.5 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde

dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
1.6 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
1.7 - Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
1.8 - favorire iniziative volte al recupero e al restauro multifunzionale del sistema della filiera produttiva storica della carta, degli antichi opifici e i sistemi delle strutture idrauliche contigue;
1.9 - evitare la marginalizzazione e il conseguente abbandono delle colture agricole ad opera delle nuove infrastrutturazioni o di altri interventi di urbanizzazione di carattere insediativo o produttivo/artigianale

Obiettivo 2

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

Direttive correlate

1. *- tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale:*
   - *contenendo l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;*
   - *mantenendo e ripristinando i sistemi idraulici minori;*
   - *estendendo una gestione naturalistica allargata anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio;*
   - *evitando nuovi ampliamenti del settore ortoflorovivaistico verso il Padule di Fucecchio e promuovendo una gestione o riconversione ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, alla conservazione degli spazi agricoli, dei residuali boschi planiziali e delle aree umide relittuali, al mantenimento di adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia);*

2. ***- Attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare":***
   - *favorendo l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, fasce boscate a corredo dei fossi, e della viabilità poderale (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato);*
   - *riqualificando le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali ampliando le fasce ripariali esistenti, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuendo l'artificializzazione delle sponde fluviali;*
   - *conservando i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (ArnovecchioFiabbiana- Empoli);*
3. *…….*
4. ***- tutelare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e i paesaggi fluviali correlati:***
   - ***evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;***
   - ***salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante; • riqualificando i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;***

• salvaguardando il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;
• contenendo e riducendo progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;
• mantenendo e recuperando i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
• riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce;

5. *- Controllare la diffusione delle specie aliene sia vegetali che animali come tutela dei valori paesaggistici e naturalistici (con particolare riferimento ai vallini umidi delle Cerbaie) e geologico per gli affioramenti delle Cerbaie;*

Obiettivo 3

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli

Direttive correlate

1. ***- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;***

3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";
3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;
3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;
3.5 - salvaguardare le colture tradizionali nell'intorno paesi - stico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, mantenendo un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e la riproduzione delle colture permanenti, con unità colturali non troppo estese (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20);
3.6 - favorire la salvaguardia e la conservazione degli oli - veti terrazzati d'impronta tradizionale, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neoquaternari a litologie alternate);
3.7 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Carbaie, nonché delle pinete e dei castagneti da frutto, favorendo in particolare una gestione forestale finalizzata all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;
3.8 - migliorare la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione della robinia e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;

3.9 - salvaguardare gli equilibri idrologici dell'ambiente montano e collinare, attraverso la prevenzione degli eccessi di deflusso legati all'abbandono dell'agricoltura montana (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 21, 2 e al sistema della Montagna su unità argillitiche a calcareo-marnose della "SvizzeraPesciatina").

La disciplina è infine completata dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 e 142 del Codice.

7.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC)

Con deliberazione del Consiglio Provinciale di Firenze n. 29 in data 20.2.2012 è stata adottata la variante di adeguamento de PTC che è stata approvata il 10 gennaio 2013.

Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. in scala 1:20.000 tavola n.17, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 Gennaio 2013 (pubblica sul BURT 13 Marzo 2013 n.11), la zona d'intervento ricade in:

- Art.7 – Tutela del territorio aperto;
- Art. 10 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
- Art. 22 - Gli insediamenti: criteri per i "centri storici" e per la "città esistente";
- Lambisce l'Art.30 – Strade – Provinciale esistente, Via Limitese S.P. 106;

Ai fini della coerenza con il PTCP devono essere osservate le seguenti indicazioni/criteri, secondo i principi:

1) del Titolo II dello Statuto del Territorio – Il Territorio Aperto

- **Tutela del territorio aperto:**

(…..) la perimetrazione del territorio aperto è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata (….) alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

In particolare:

Al paragrafo 2.1.2.2 "Trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie" si evidenzia:

Direttiva I

……..

(….) Nelle scelte localizzative dei nuovi insediamenti gli strumenti urbanistici privilegiano le aree limitrofe all'edificato esistente. (….)

Direttiva I

(….) Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche e siano favorite le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dei crinali, digradanti sul fondo valle, dai corsi d'acqua, dalle strade ecc.

Direttiva II

……..

Direttiva III

Gli strumenti urbanistici dei Comuni assicurano che i nuovi insediamenti sono progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale, prevedendo per ciò che riguarda il ciclo delle acque di

recupero e lo stoccaggio delle acque piovane e il trattamento reflui, ove possibile, con tecniche di fitodepurazione, che consentano riutilizzi di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori di acque di ottima qualità.

2) del Titolo I – La protezione idrogeologica

- Rischi di inquinamento delle risorse idriche sotterranee:

Si prescrive nelle aree in classe M le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti sono ammesse solo se, in seguito a specifiche indagini geologiche circa la locale situazione o d'adozione di specifiche cautele, è escluso il rischio di inquinamento.

7.3 Vincoli presenti nell'ambito della variante

Il PIT/PPR contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
  - *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
  - *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
  - *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
  - *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Da quanto emerge dalla cartografia del PIT/PPR l'ambito della variante non è interessato da vincoli specifici posti per decreti (art. 136 del Codice).

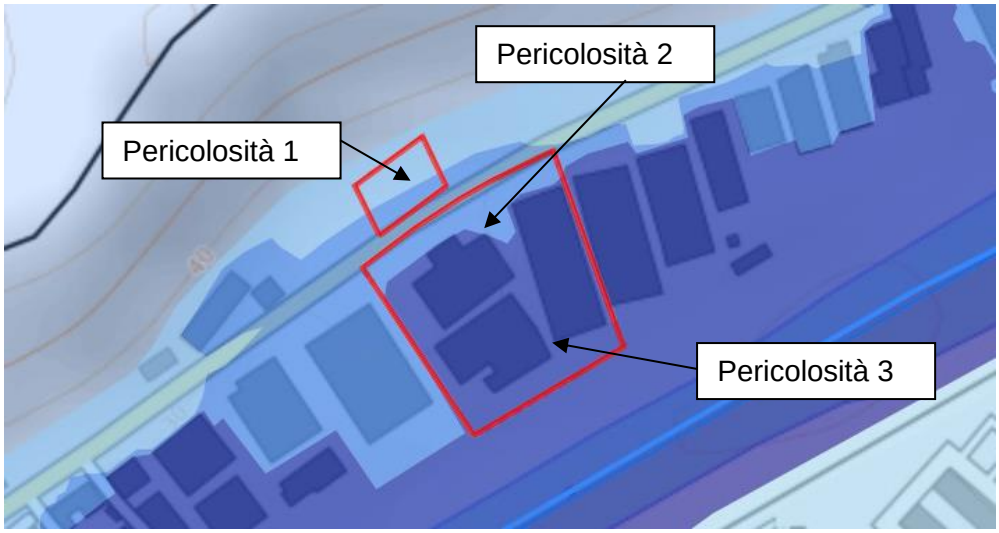
È interessato marginalmente solo dal vincolo di legge del rispetto della distanza dai corpi idrici, e, inoltre, la parte della sponda del fiume, non interessata comunque dagli interventi, rileva una presenza di vegetazione con formazioni riparie.

Salvaguardie del P.G.R.A.

L'area oggetto della variante ricade per Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA):

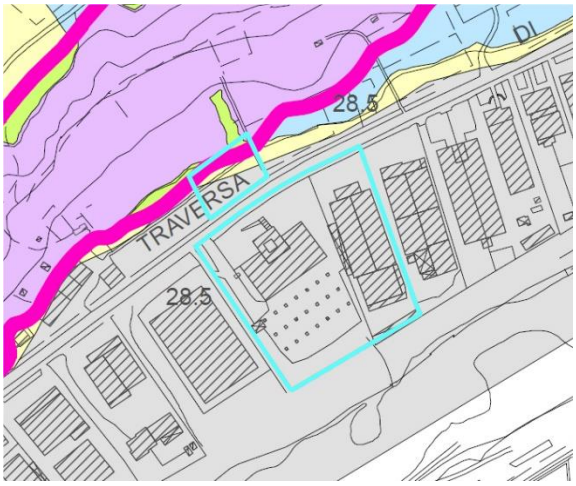
- in parte per le aree più prossime al fiume Arno ricadono all'interno del perimetro delle aree classificate P3 l: Pericolosità elevata.
- in parte per l'area più prossima alla strada provinciale ricade all'interno del perimetro delle aree classificate P2,
- in parte per le aree più prossime al rilievo collinare ricadono all'interno del perimetro delle aree classificate P1.

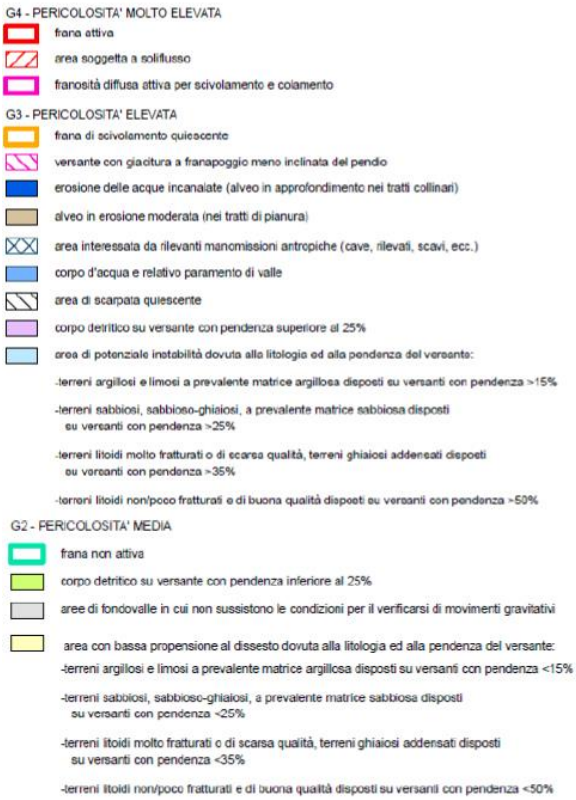
In tali aree la fattibilità degli interventi è regolata dalla Disciplina di Piano.



Salvaguardie del Piano Strutturale

Pericolosità geomorfologica

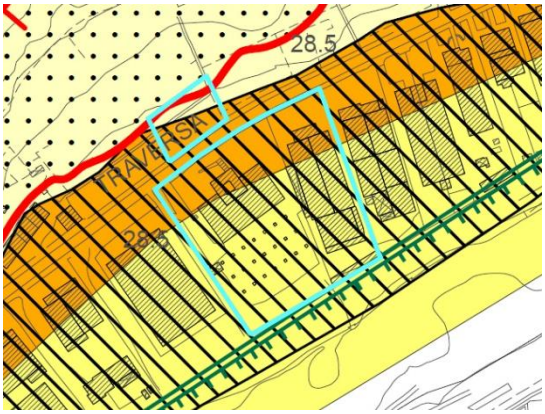




Le aree in oggetto, dalla Carta di Pericolosità geologica del Piano Strutturale, ricadono fondamentalmente in due perimetri diversi di classi di pericolosità.
La porzione compresa tra il ciglio di sponda del fiume Arno e la strada provinciale ricade in classe di Pericolosità media G2. Si tratta di aree di fondovalle in cui non sussistono le condizioni per il verificarsi di movimenti gravitativi. In questa classe sono comprese le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) e le aree caratterizzate da elementi geomorfologici, litologici e giaciturali caratterizzati da una bassa propensione al dissesto.
Il P.S. prescrive che in queste aree *la realizzazione e la previsione di nuovi interventi è soggetta ad eventuali approfondimenti di carattere geognostico da effettuare in relazione alla tipologia degli stessi ed al contesto geomorfologico in cui si inseriscono*.

La porzione di area tra la strada provinciale e la collina per un primo tratto ricade in classe di Pericolosità G2: pericolosità media. Si tratta di area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%. Successivamente, dove si assiste al primo cambio di pendenza, l'area ricade nella classe di pericolosità geomorfologica G3: Pericolosità elevata. Si tratta di aree potenzialmente instabili determinati dalla presenza di terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza >15%.
In adiacenza a tali aree, quando la pendenza aumenta ancor di più, la classe di pericolosità diventa G4 molto elevata. Si tratta di zone soggette a franosità diffusa per scivolamento e colamento.
Le opere in progetto prevedono quindi la realizzazione di un nuovo fabbricato tra la strada provinciale e il fiume Arno in area a pericolosità G2. Invece a monte della strada è prevista la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico. Quest'ultimo intervento è previsto in parte in pericolosità G2 e in parte in pericolosità G3, lambendo la pericolosità G4.
Da quanto si apprende dalla Relazione Geologica redatta dal Dott. A. Tonini la zona in pericolosità G4 nella parte iniziale di valle non presenta criticità e l'inserimento in pericolosità molto elevata è dovuto al buffer di sicurezza.
La realizzazione del fabbricato e del parcheggio quindi saranno precedute dagli studi di carattere geologico e geotecnico che stabiliranno i condizionamenti e le più corrette metodologie esecutive. Per quanto riguarda il parcheggio saranno eseguite indagini atte a verificare la stabilità del versante in relazione agli interventi previsti.

Pericolosità sismica

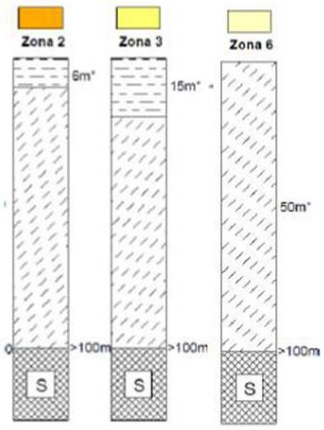


Pericolosità sismica elevata (S.3): Zone 13, 14 e 15

Pericolosità sismica media (S.2): Zone 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17 e 18

Litologia dei terreni di copertura

- ghiaie argillose, miscela di ghiaia, sabbia e argilla, da poco a moderatamente addensate, da poco a moderatamente consistenti, stratificate
- sabbie argillose, miscela di sabbia ed argilla, da poco a moderatamente addensate, da poco a moderatamente consistenti, stratificate
- argille, argille siltose ed argille limose, da poco a moderatamente consistenti, stratificate
- ghiaie e sabbie da medie a grossolane, da moderatamente addensate ad addensate, stratificate
- frammenti litoidi eterometrici in matrice sabbiosa-limosa di detrito di versante, moderatamente addensate, moderatamente consistenti



ZONE SUSCETTIBILI DI INSTABILITA' - Pericolosità sismica

Instabilità di versante

- corpo di frana attiva (S.4)
- corpo di frana quiescente (S.3)
- corpo di frana inattiva (S.2)

FORME DI SUPERFICIE E SEPOLTE

- falda detritica
- orlo di scarpata morfologica (h=10-20m)
- orlo di scarpata morfologica (h>20m)
- orlo di terrazzo fluviale (h=10-20m)

Liquefazione (S.3)

- aree con terreni sabbiosi e con superficie della falda freatica e/o delle falde in pressione inferiore a 15 metri dal piano di campagna

La Carta di Pericolosità Sismica locale del Regolamento urbanistico individua per l'area d'interesse progettuale una classe ***S3: pericolosità sismica elevata*** per rischio di liquefazione**.** Si tratta di zone suscettibili a possibili fenomeni di amplificazione locale legata alla successione stratigrafica.
In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi è soggetta ad approfondimenti mediante indagini geofisiche tese ad individuare le frequenze di sito e le categorie di suolo.

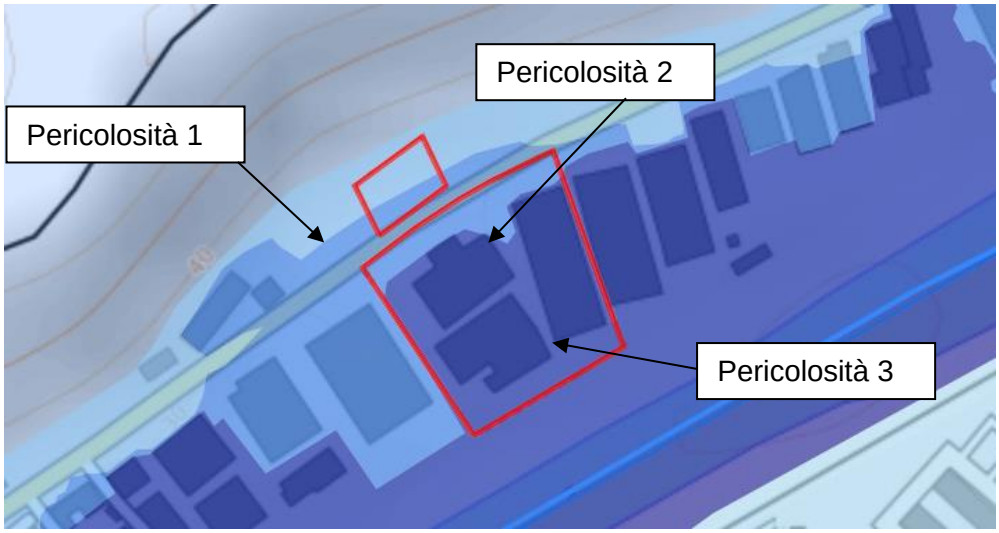
Pericolosità Idraulica

La Carta di pericolosità idraulica del Piano Strutturale individua per le aree interessate dalla variante più classi di pericolosità idraulica.

- La parte più prossima al ciglio sponda del Fiume Arno è in classe di pericolosità molto elevata I4.
- La parte di territorio più prossimo alla strada provinciale ricade in classe di pericolosità I3: pericolosità elevata.
- Infine la porzione di territorio progettuale più prossimo alla parte collinare rientra nella classe di pericolosità I2: pericolosità media.

La fattibilità degli interventi, nelle diverse aree di pericolosità, è disciplinata dalle norme del Regolamento Urbanistico e dalla legge Regionale n. 41 del 2018.
In particolare, al fine di determinare la fattibilità degli interventi in progetto è necessario individuare i battenti con tempo di ritorno Tr 200 in modo da definire la sicurezza idraulica degli interventi e da non aggravare la pericolosità ed il rischio idraulico nelle aree contermini. Lo studio di fattibilità idraulica quindi definirà le metodologie costruttive e le eventuali compensazioni.

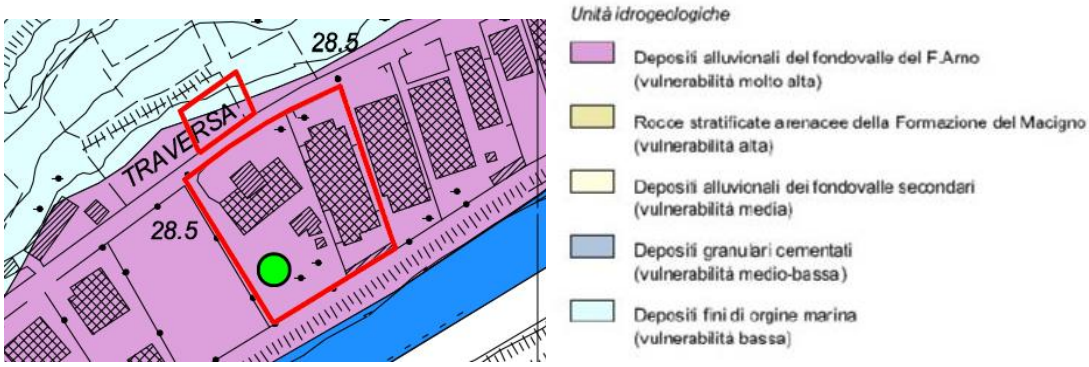
Nella cartografia del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) l'area del nuovo fabbricato è inserita in classe di pericolosità idraulica elevata P3 al passaggio con la media P2; mentre la zona del parcheggio è inserita al passaggio tra la classe di pericolosità media P2 e bassa P1. Pertanto ai sensi della LR41/18 la zona del fabbricato è posta al passaggio tra le alluvioni frequenti e le alluvioni poco frequenti. La zona del parcheggio invece viene interessata parzialmente solo dalle alluvioni poco frequenti.



Vulnerabilità Idrogeologica

La carta di vulnerabilità dell'acquifero del PTCP, perimetra l'area d'interesse progettuale all'interno della classe a vulnerabilità elevata agli inquinamenti.
In particolare la parte di territorio d'interesse compresa tra la strada provinciale ed il Fiume Arno ricade in un'area a vulnerabilità idrogeologica elevata. Pertanto la fattibilità degli interventi sarà legata ad accorgimenti necessari per proteggere la falda da potenziali fenomeni di infiltrazioni di inquinanti.
Nell'area oggetto di variante è presente un acquifero libero senza o con scarsa protezione, in cui la superficie di falda idrica coincide con il livello di base del fiume Arno. Pertanto nell'area è presente una falda idrica a modesta profondità, con un limitato spessore di terreno di copertura e un eventuale sversamento di inquinante sulla superficie del terreno può raggiungere la falda in tempi anche molto brevi, senza possibilità di azione di degradazione da parte del materiale di copertura.
Al basso grado di protezione delle falde si aggiunge la buona permeabilità degli acquiferi, se pur variabile che favorisce la migrazione degli inquinanti in falda.

Nella carta di vulnerabilità idrogeologica del PS del Comune di Vinci infatti, l'area è inserita in classe di vulnerabilità molto alta



Nella fase progettuale attraverso specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche si potrà accertare la reale vulnerabilità intrinseca delle falde.

7.4 Piano Strutturale

Art.95 - Schema Direttore 1: Il fiume, la città e gli affacci

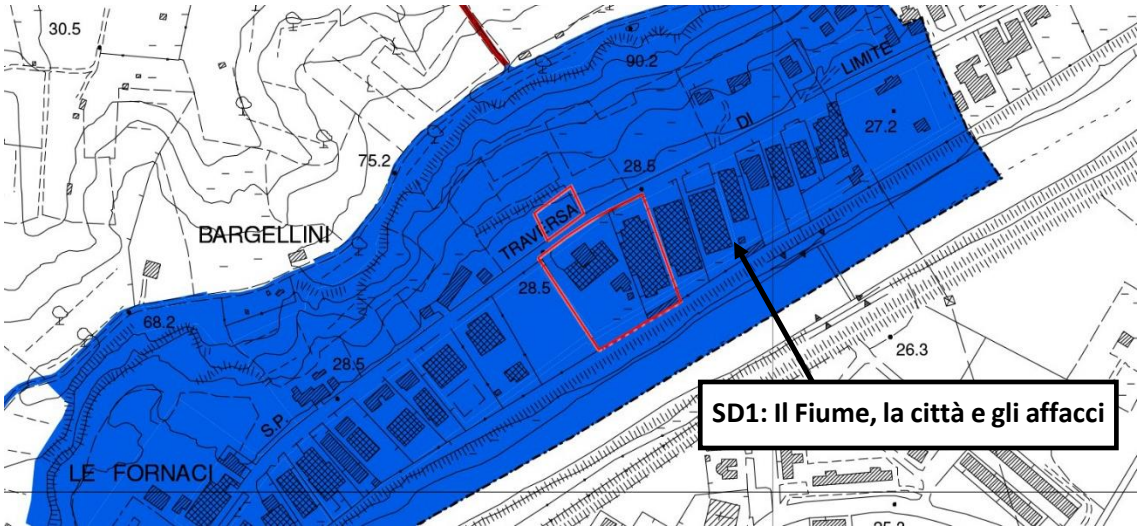
1. *L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione generale che sviluppi i seguenti temi: il recupero dell'Arno alla fruizione della città; il recupero dei contesti urbani e territoriali ad esso storicamente collegati; il progetto di nuove aree urbane poste in relazione con il fiume; il progetto di spazi verdi di connessione tra il fiume e gli insediamenti (residenziali e produttivi); il potenziamento dell'accessibilità e dello scambio tra Sovigliana-Spicchio ed Empoli; la riproposizione di un percorso pedecollinare alternativo, Limite-Sovigliana-Cerreto-Vinci, lungo la viabilità storica esistente sull'Arno.*

2. *Lo Schema Direttore interessa le aree che si affacciano sull'Arno, principalmente quelle non ancora edificate, gli insediamenti storici di Sovigliana e Spicchio, con il tratto di Lungarno che li collega, l'area industriale di Via Limitese (il cui retro confina con un tratto della golena del fiume), l'area di recupero della ex cava.*

3. *Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:*
   - recupero e riqualificazione (bonifica) delle sponde naturali e arginate, realizzazione di una serie di discese al fiume e di un percorso naturalistico di servizio lungo il fiume;
   - realizzazione di aree verdi e sportive affacciate sul fiume, in continuità con le aree di verde urbano, collegate da un percorso ciclo- pedonale (già previsto dalla Regione lungo l'Arno);
   - realizzazione di una "passeggiata verde" sul fiume, parallela al Lungarno nel tratto Sovigliana-Spicchio e di
   una "risalita" di collegamento con gli argini bassi;
   - riqualificazione e valorizzazione del Lungarno, come strada "tutelata" di connessione preferenziale fra i centri storici di Spicchio e Sovigliana, con interventi mirati alla riduzione del traffico veicolare e al potenziamento della rete commerciale, dei pubblici esercizi e degli spazi attrezzati;
   - realizzazione di una serie di percorsi (ortogonali al fiume), recuperando e riqualificando tracciati storici o spazi urbani residuali di Spicchio e Sovigliana, lungo direttrici che storicamente si relazionavano all'Arno e lungo il rio dei Morticini;
   - realizzazione nell'area industriale di Via Limitese di una serie di "varchi" per l'accesso al fiume e di una fascia verde di separazione tra gli edifici ed il fiume;
   - riqualificazione di un tratto dell'asse viario di Via Limitese, degli spazi di pertinenza e del verde di arredo e sosta;
   - riqualificazione di Via Leonardo da Vinci nel tratto Sovigliana-Petroio, con la realizzazione di una serie accessi verso il parco dell'Arno, di una pista ciclopedonale in sede propria, contigua alla strada provinciale, di collegamento tra l'urbano, il parco e gli impianti sportivi di Petroio (proseguimento di quella esistente lungo il Viale Togliatti);
   - realizzazione di un nuovo tratto di lungarno in ambito urbano;

- recupero della Fattoria di Sovigliana, dell'area di Via Maroncelli, della Corte di Spicchio 1 (piazza della Repubblica) e della Corte di Spicchio 2 (Via C. Levi);
- realizzazione dell'insediamento e delle attrezzature previste in Via della Costituente;
- rifacimento dell'attuale ponte centrale; realizzazione di una passerella pedonale di collegamento tra Via Dante Alighieri (centro storico di Sovigliana) e la sponda di Empoli, in corrispondenza dell'ospedale; verifica di fattibilità di un nuovo ponte carrabile sull'Arno (all'altezza di Via Limitese);
- realizzazione del "Sentierone" Limite-Sovigliana-Cerreto-Vinci (un percorso pedecollinare alternativo e affacciato sull'Arno); sistemazione della viabilità storica esistente, adeguamento delle parti attualmente non carrabili e rifacimento dei tratti mancanti (percorribilità pubblica).

P.S. - Tav. C5.3.1 Schemi direttori



Art.50 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

1. *Il tratto del fiume Arno che ricade nel comune di Vinci rappresenta un segmento limitato del lungo "corridoio" che attraversa la regione: in tal senso, le problematiche che investono il tratto vinciano, le azioni ed i possibili interventi debbano essere valutati nel contesto generale del bacino. La funzionalità fluviale, nel tratto compreso nel Comune di Vinci, risulta complessivamente scadente: ciò comporta la diminuzione della potenziale biodiversità dell'ambiente fluviale e della capacità autodepurativa del corso d'acqua, con conseguenti alterazioni ecosistemiche.*

2. *Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento della funzionalità dell'Arno attraverso una serie di azioni specifiche:*

- *la costituzione di zone umide perifluviali, ai bordi del fiume;*
- *la conversione da agricoltura intensiva ad agricoltura a basso impatto, di tipo biologico o biodinamico;*
- *la conversione della vegetazione perifluviale ai margini del fiume, da non riparia a riparia, adatta a crescere sulle rive del fiume;*
- *la costituzione e gestione di una fascia perifluviale, di bosco ripario, continua e consolidata di ampiezza non inferiore a 30 m;*
- *la conversione delle difese spondali in cemento o gabbionate con interventi di ingegneria naturalistica; -il monitoraggio e controllo dell'alveo fluviale;*
- *il miglioramento delle continuità eco-sistemica ed idraulica con i bacini affluenti nelle zone di confluenza delle acque;*
- *la creazione di un sistema di fruizione e di riavvicinamento al fiume attraverso la realizzazione di "affacci" discese e percorrenze ciclo pedonali, da ubicare nei luoghi più significativi dal punto di vista paesistico-ambientale, dove possibile in corrispondenza degli antichi guadi e strade collegate all'utilizzo del fiume.*

3. *La caratterizzazione funzionale dell'ambito dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali attività agricole e spazi scoperti d'uso pubblico in misura tendenzialmente esclusiva.*

4. *Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.*

5. *Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola.*

   - *Sono ammessi: gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 45 delle presenti norme.*
   - *Sono esclusi: gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 45 delle presenti norme.*

6. *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.*

   - *Sono ammessi: - gli interventi di cui al comma 6 dell'art. 45 delle presenti norme.*
   - *Sono esclusi: - gli interventi di cui al comma 6 dell'art. 45 delle presenti norme.*

7. *Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire prescrizioni e indicazioni sulla realizzazione dei seguenti elementi:*
   - *repertorio e modalità di impianto delle specie arboree e arbustive, da utilizzate nella fascia perifluviale e più in generale nell'ambito del corridoio;*
   - *esempi di possibili sistemazioni spondali con tecniche di ingegneria naturalistica;*
   - *tipi di trattamento degli spazi aperti, dei percorsi e delle aree verdi;*
   - *esempi di possibili sistemazioni di aree coltivate, coerenti con le necessità dell'ecosistema fluviale;*
   - *dimensionamento e localizzazione di aree attrezzate per la fruizione del fiume.*

Art.84 – Sistema della produzione P2: Aree industriali e artigianali

1. *Nel sottosistema sono comprese le aree produttive della città caratterizzate da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di differenti tipologie produttive.*
2. *Gli interventi dovranno favorire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso il trattamento del suolo pubblico e privato.*
3. *La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali".*

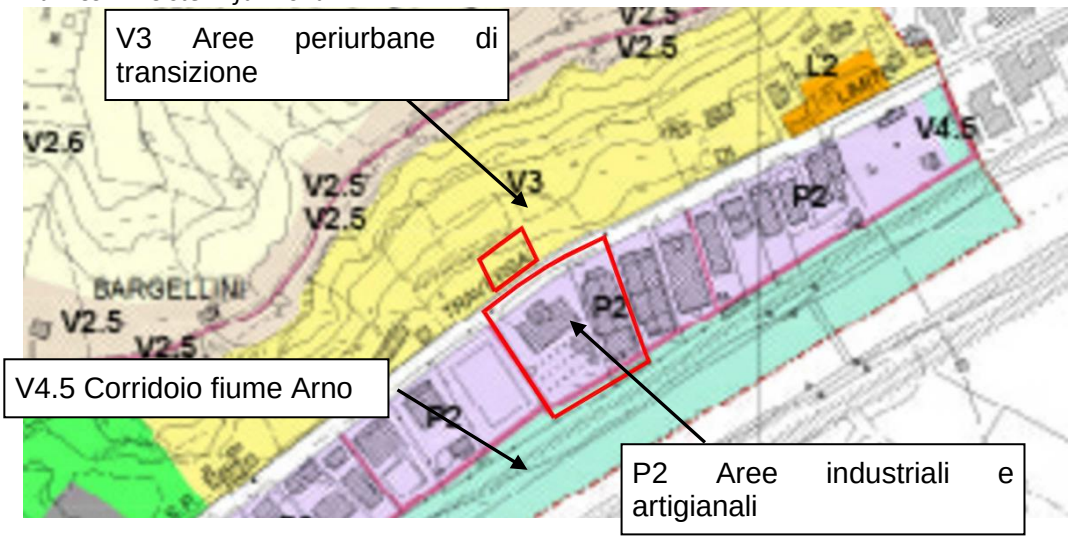
Art. 95 Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione

1. *Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico ed ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014 poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.*
2. *Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:*
   - *alla salvaguardia delle siepi e dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante opere di ri-naturalizzazione e ri-forestazione guidata;*
   - *alla sola attività di manutenzione per le aree boscate e delle siepi, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;*

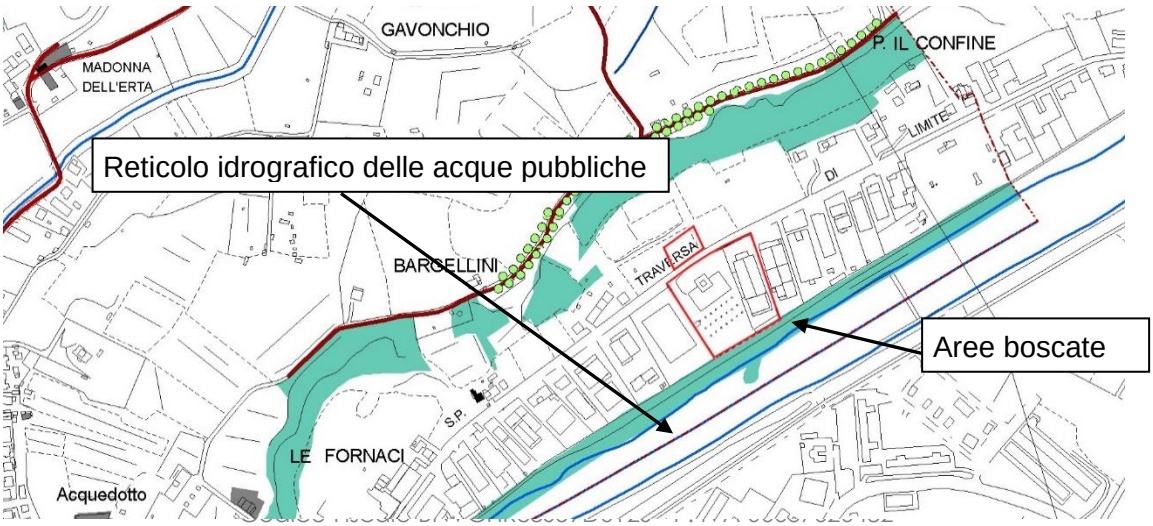
- *alla salvaguardia e al mantenimento degli impianti vegetazionali esistenti (filari alberati, alberature isolate o a macchia), dei ciglioni, delle scarpate naturali e artificiali, degli assetti agricoli di tipo tradizionale;*
- *al mantenimento e potenziamento di oliveti e vigneti, con il divieto di modificare gli assetti colturali tradizionali;*
- *al recupero delle aree agricole abbandonate;*
- *alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;*
- *alla salvaguardia e al mantenimento degli "elementi di struttura" del paesaggio, quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne;*
- *alla salvaguardia, al mantenimento e ripristino delle percorrenze lungo i crinali e di collegamento crinale-fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua;*
- *all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.*

3. *La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.*
4. *Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli* impianti *per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.*

P.S. - Tav. C5.2.1 Sistemi funzionali



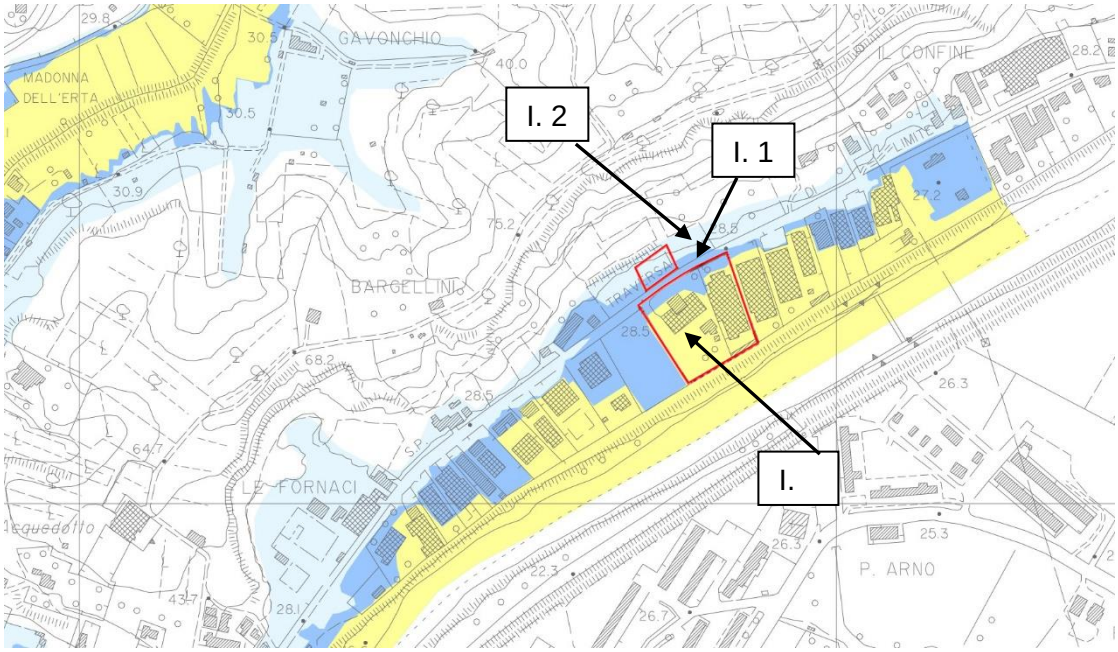
P.S. - Tav. C5.11 Invarianti strutturali e salvaguardie



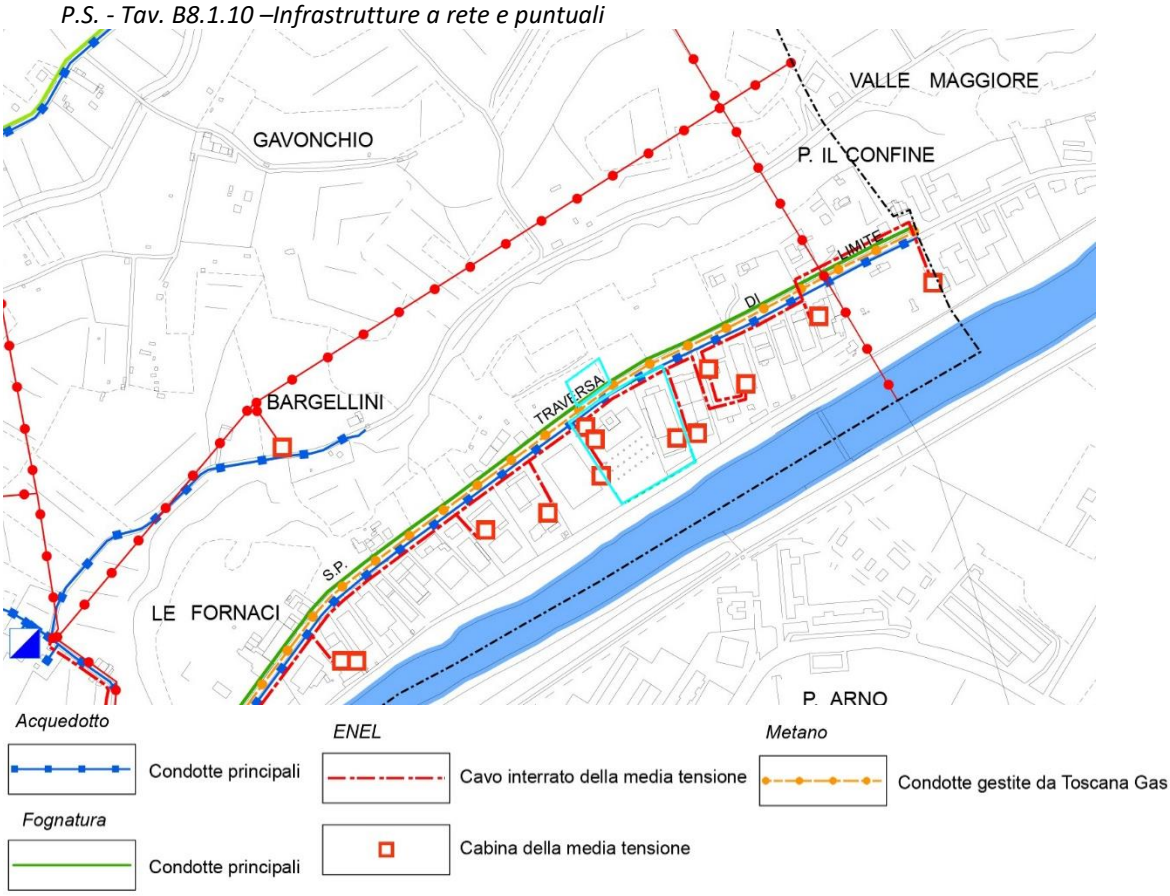
Art.19 - Reticolo idrografico delle acque pubbliche

1. *Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav C5.1.1 "Invarianti strutturali e salvaguardie": il reticolo idrografico delle acque pubbliche (rispetto al quale si applicano le normative in materia di tutela e salvaguardia delle risorse idriche e paesaggistiche). Il Piano prescrive per esse la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua, per i tratti di alveo esterni alle aree urbanizzate.*
2. *La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.*
3. *Sono ammessi interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico; sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto. È prevista la realizzazione di un nuovo tratto del rio di S. Ansano, in sostituzione di quello compreso all'interno dell'area industriale di S. Ansano.*
4. *Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle suddette fasce di rispetto previsti dalle norme di cui al RD n.523, del 25/07/1904 (successive modifiche e integrazioni), è ammesso il trasferimento di volumetrie "in uscita" in aree limitrofe, ad eccezione di quelle di edifici storici e relative pertinenze (manufatti ed opere idrauliche) individuati nella Tav C5.1.1 "Invarianti strutturali e salvaguardie", per i quali il Piano prescrive il mantenimento e la conservazione.*
5. *Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre specifiche norme per favorire e incentivare gli interventi finalizzati al recupero della naturalità dei corsi d'acqua: prevedendo l'eliminazione del degrado e delle criticità, il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica, della fruizione pubblica delle sponde. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre individuare il nuovo tracciato del rio di S. Ansano, previsto in sostituzione di quello compreso all'interno dell'area industriale, da realizzare con alveo naturale, alberature e annesso percorso di servizio.*

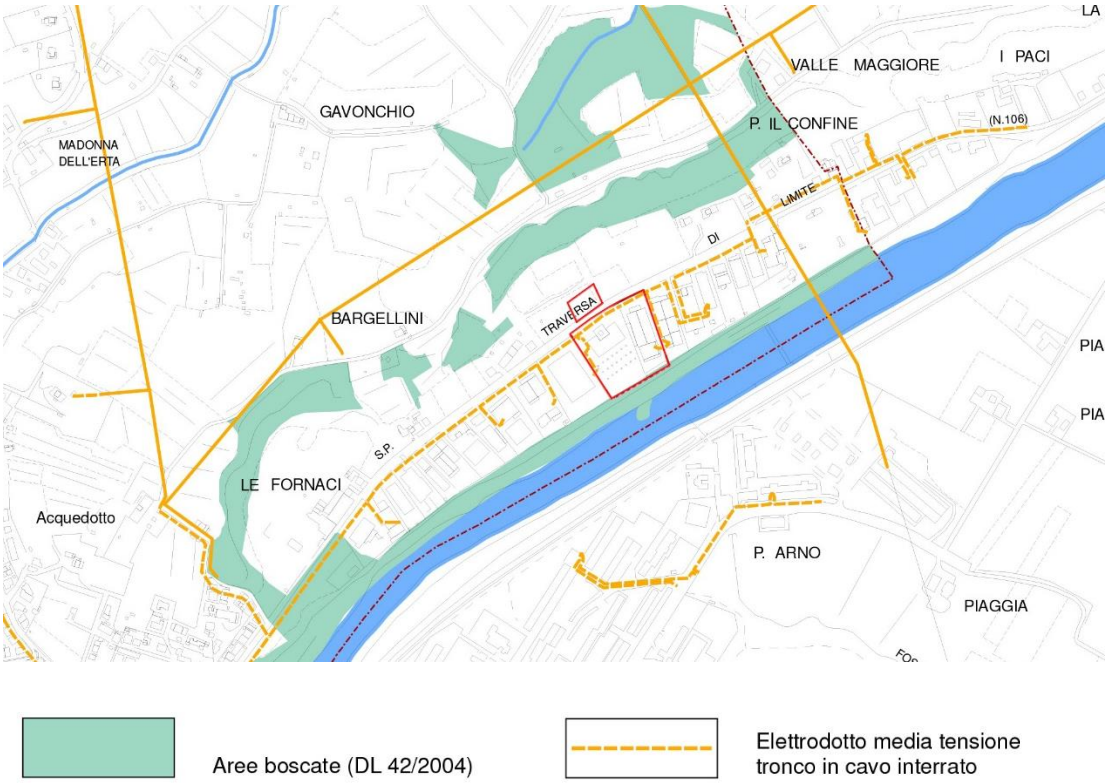
.S. - Tav. 14 Carta delle pericolosità ai sensi del DPGR 53/R



P.S. - Tav. B8.1.10 –Infrastrutture a rete e puntuali



P.S. - Tav. B8.7.1 –Vincoli statali



7.4.1 Disposizioni comuni

Titolo XIV - Attuazione del Piano Strutturale

Art.114 - Disposizioni generali

1. *Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano mediante Regolamento Urbanistico, Piani Complessi d'Intervento e Piani Attuativi, nonché gli altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.*

2. *Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).*

3. *Trasferimenti di quantità tra differenti UTOE potranno eventualmente essere consentiti in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo.*

4. *Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano e riportati nella tabella seguente, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso in riferimento alle UTOE, è espresso in metri quadrati di Superficie lorda (Slp), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne, e in numero di posti letto per le attrezzature turistico- ricettive; l'alloggio medio è stimato equivalente ad una Slp di 110 mq.*

5. *Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti dal Piano per ciascuna UTOE potranno essere incrementate utilizzando parte delle quantità previste per la "nuova edificazione".*

RIEPILOGO UTOE					
Superficie territoriale	*ha*	**5.439**	**100,00%**		
Abitanti 2006	*n°*		14.320		
Abitanti 2021	*n°*		**15.159**		
Abitanti incremento	*n°*		839		
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**	
Residenziale	*Slp*	31.390	30.850	**62.240**	
Industriale e artigianale	*Slp*	0	25.000	**25.000**	
Commerciale Media struttura di vendita	*Slp*	21.280	6.000	**27.280**	
Direzionale e attività private di servizio	*Slp*	8.450	3.000	**11.450**	
Turistico - Ricettiva alberghiero	*p.l.*	405	95	**500**	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	*p.l.*	275	20	**295**	
Agriturismo	*p.l.*	365	0	**365**	
Standards urbani		**esistenti**	**incremento**	**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*	78.385	18.501	**96.885**	*6,4*
Servizi istruzione di base	*mq*	35.448	32.767	**68.216**	*4,5*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*	27.017	14.937	**41.955**	*2,8*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*	176.945	95.724	**272.669**	*18,0*

Art.116 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi

La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti industriali ed artigianali espresse in Slp.

DIMENSIONAMENTO PS: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	PS		
	recupero	nuova ed.	Totale
	Slp	Slp	Slp
1 Vinci			
2 Vitolini			
3 Sovigliana-Spicchio-Merc.		10.000	10.000
4 Frazioni		15.000	15.000
5 Nuclei rurali			
6 Terrirorio rurale			
Totale	0	25.000	25.000
	0%	100%	100%
Fabbisogno			25.180

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO	
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.
	Slp	Slp	Slp	Slp
1 Vinci				
2 Vitolini				
3 Sovigliana-Spicchio-Merc.		10.000		
4 Frazioni		3.000		12.000
5 Nuclei rurali				
6 Terrirorio rurale				
Totale		13000		12.000
TOTALE	13.000		12.000	
	52%		48%	

Art.120 - Gli standard urbanistici

DIMENSIONAMENTO PS: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68

		parcheggi			istruzione base			attrezzature d'interesse comune			spazi pubblici attrezzati			standards urbani
UTOE	abitanti	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	TOTALE
		6 mq/ab			4,5 mq/ab			2,5 mq/ab			17 mq/ab			30 mq/ab
	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
1 Vinci	1.693	10.158	14.218		7.619	6.808	811	4.233	3.053	1.180	28.781	38.582		
2 Vitolini	835	5.010	3.864	1.146	3.758	3.223	534	2.088	2.398		14.195	19.360		
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	8.481	50.886	52.132		38.165	25.418	12.747	21.203	10.512	10.690	144.177	115.581	28.596	
4 Frazioni	889	5.334	5.960		4.001		4.001	2.223	5.969		15.113	2.392	12.721	
5 Nuclei rurali	400	2.400	0	2.400	1.800		1.800	1.000	402	598	6.800	510	6.290	
6 Terrirorio rurale	2.861	17.166	2.211	14.955	12.875		12.875	7.153	4.683	2.469	48.637	521	48.116	
Totale	15.159	90.954			68.216			37.898			257.703			454.770
Totale esistenti			78.385			35.448			27.017			176.945		
Totale incremento				18.501			32.767			14.937			95.724	
Totale esist. e incremento			96.885			68.216			41.955			272.669		479.725
			6,4%			4,5%			2,8%			18%		31,6%

- gli standards urbani minimi richiesti secondo il DM 1444/68 sono: 2,5 mq/ab parcheggi; 4,5 mq/ab istruzione di base; 2 mq/ab attrezzature d'interesse comune; 9 mq/ab spazi pubblici attrezzati
- parcheggi (le quantità dell'utoe 6 possono essere ridistribuite nelle altre utoe)
- l'istruzione di base è da verificare a livello comunale (le quantità dell'utoe 4-5-6 vanno ridistribuite nell'utoe 1-2-3) o (solo dato comunale)
- spazi pubblici attrezzati (le quantità dell'utoe 5 e 6 possono essere ridistribuite nelle altre utoe)
- negli spazi pubblici e attrezzati è compresa l'area sportiva esistente di Petroio (standards territoriale nel PRG vigente)

DIMENSIONAMENTO PS: STANDARDS TERRITORIALI ART.4 DM 1444/68											
		istruzione superiore			attrezzature sanitarie e ospedaliere			parchi e impianti sportivi			standards territoriali
UTOE	abitanti	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	TOTALE
		1,5 mq/ab			1 mq/ab			15 mq/ab			17,5 mq/ab
	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
1 Vinci	1693	2.540	565		1.693	2.517		25.395	1.409		
2 Vitolini	835	1.253			835			12.525			
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	8481	12.722			8.481	6.900		127.215			
4 Frazioni	889	1.334			889			13.335			
5 Nuclei rurali	400	600			400			6.000			
6 Terrirorio rurale	2861	4.292			2.861			42.915	2.513		
Totale	15159	22.739			15.159			227.385			265.283
Totale esistenti			565			9.418			3.922		
Totale incremento				22.174			5.741			223.463	
Totale esist. e incremento			22.739			15.159			227.385		265.283
			1,5%			1%			15%		17,5%

- gli standards territoriali minimi richiesti secondo il DM 1444/68 sono: 1,5 mq/ab istruzione superiore; 1 mq/ab attrezzature sanitarie e ospedaliere; 15 mq/ab parchi e impianti sportivi
- le aree per l'istruzione superiore sono da verificare a livello sovracomunale
- le aree per le attrezzature sanitarie sono da verificare a livello dell'ASL 11
- i parchi e gli impianti sportivi sono da verificare a livello comunale
- nei parchi e impianti sportivi è esclusa l'area sportiva esistente di Petroio (standards territoriale nel PRG vigente)

Art.124 - UTOE 3: Spicchio – Sovigliana - Mercatale

1. Si estende sulle aree urbanizzate di Spicchio e Sovigliana, delimitate dal Fiume Arno e dalle aree industriali di Mercatale, Via Pietramarina, Via Limitese. L'UTOE ha un'estensione di 413 ha, pari al 7,59% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.
2. Nell'UTOE viene confermata la previsione "PN8 Via della Costituente", soggetta a Piano Attuativo dal Prg vigente, a seguito della valutazione integrata predisposta nel procedimento di formazione del Piano Strutturale (ai sensi dell'art. 36 comma 1, punto a) del PIT).
3. L'UTOE 3 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 1 - il fiume, la città e gli affacci; SD 2 - i luoghi di connessione tra i tessuti urbani di Sovigliana e Spicchio; SD 3 - il parco agricolo di SpicchioSovigliana; SD 4 - la connessione territoriale di Streda; SD 5 - la connessione territoriale di S. Ansano; SD 8 - le percorrenze dei paesaggi vinciani; SD 9 - il nuovo accesso di Vinci capoluogo.

UTOE 3: SOVIGLIANA - SPICCHIO - MERCATALE					
Superficie territoriale	ha	419	7,70%		
Abitanti 2006	n°		8.023		
Abitanti 2021	n°		**8.481**		
Abitanti incremento	n°		458		
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**	
Residenziale	Slp	17.850	16.100	**33.950**	
Industriale e artigianale	Slp		10.000	**10.000**	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	16.480	6.000	**22.480**	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	4.850	2.100	**6.950**	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.		0	**30**	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.			**40**	
Agriturismo	p.l.			**20**	
Standards urbani		**esistenti**	**incremento**	**Totale**	mq/ab
Parcheggi	mq	52.132		**52.132**	6,1
Servizi istruzione di base	mq	25.418	12.747	**38.165**	4,5
Attrezzature d'interesse comune	mq	10.512	10.690	**21.203**	2,5
Spazi pubblici attrezzati	mq	115.581	28.596	**144.177**	17,0

7.5 Regolamento Urbanistico

R.U. approvato con D.C.C. n. 14 del 28.2.2015 e successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

1. Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, per un complesso edilizio posto in loc. Spicchio-Sovigliana – Adottata con Deliberazione del C.C. n.68 del 21.10.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 52 del 28.12.2016;

2. Piano Attuativo relativo a "Villa Fattoria Baronti-Pezzatini" con contestuale 2a variante al R.U., in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. – Approvato con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, pubblicata sul BURT n. 4 del 25.01.2017.

3. Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Del. C.C. n. 26 del 28.04.2017, pubblicata sul BURT n. 20 del 17.05.2017.

4. Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., adottata con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 20 del 16.05.2018.

5. Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da MAGIS s.r.l. e BFFG s.r.l. per un edificio posto in loc. Vitolini – adottata con Del. del C.C. n.54 del 09.11.2018, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 51 del 19.12.2018.

6. Variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, con contestuale 3ª Variante al Piano Strutturale e 6ª al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 17 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n. n. 24 del 09.04.2019 e pubblicata sul BURT n.20 del 15.05.2019, con efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT;

7. Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 17 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n.25 del 09.04.2019 e pubblicata sul BURT n.20 del 15.05.2019.

8. Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., in corso ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm. ii, proposta da Bruscaglioni Marco e Palma Paolo s.n.c. per un'area posta nel capoluogo – approvazione e pubblicazione sul BURT n° 23 del 03.06.2020

9. Variante al Regolamento Urbanistico in corso ai sensi degli articoli 25,30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da "Sammontana S.p.a." – adottata con D.C.C. n. 46 del 27.10.2020

10. Variante al Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 proposto dalla Società Apice Srl approvata con D.C.C. n. 23 del 23.2.2021

11. Variante al Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 17-19 e 231 della L.R. 65/2014 con avvio del procedimento di cui alla D.G.C. n. 128 del 22.6.2021

Per l'ambito interessato dalla variante il R.U. disciplina le seguenti zone:

Art. 62 Bande verdi naturali (Vn)

Sono bande verdi naturali le fasce boscate miste ad alta densità di impianto, con funzioni preminenti di valorizzazione e protezione degli elementi d'acqua, definizione della soglia tra l'edificato e gli spazi aperti, caratterizzazione formale dei diversi contesti.

Art. 66 Parcheggi (Pp)

1. *I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono spazi riservati alla sosta lungo i tracciati stradali e possono configurarsi anche come aree pavimentate o zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi: in tal senso il trattamento delle superfici dovrà essere diversificato secondo gli usi e le dimensioni.*
2. *Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea e preferibilmente semipermeabile (salvo diversa indicazione delle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"). Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).*
3. *Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono preferibilmente rispondere alle seguenti caratteristiche:*
   - *specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;*
   - *specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;*
   - *specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.*
4. *Nei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici e motocicli, implementando in particolare quelli riservati alle biciclette (rastrelliere).*
5. *È ammessa la presenza di piccole attrezzature di servizio (chiosco, bar, fontanello) realizzate preferibilmente con materiali naturali e/o tradizionali (laterizio, legno, ferro, vetro).*

Art. 95 Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione

1. *Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico ed ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato. In tali aree non si applicano integralmente le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R.65/2014 poiché considerate non ad esclusiva o prevalente funzione agricola.*
2. *Nelle parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati:*
   - *alla salvaguardia delle siepi e dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante opere di ri-naturalizzazione e ri-forestazione guidata;*
   - *alla sola attività di manutenzione per le aree boscate e delle siepi, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;*
   - *alla salvaguardia e al mantenimento degli impianti vegetazionali esistenti (filari alberati, alberature isolate o a macchia), dei ciglioni, delle scarpate naturali e artificiali, degli assetti agricoli di tipo tradizionale;*
   - *al mantenimento e potenziamento di oliveti e vigneti, con il divieto di modificare gli assetti colturali tradizionali;*
   - *al recupero delle aree agricole abbandonate;*

- *alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;*
  alla salvaguardia e al mantenimento degli "elementi di struttura" del paesaggio, quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne;
  alla salvaguardia, al mantenimento e ripristino delle percorrenze lungo i crinali e di collegamento crinale-fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua;
  all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.

3. *La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.*
4. *Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.*

Art. 101 Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

1. *Il tratto del fiume Arno che ricade nel comune di Vinci rappresenta un segmento limitato del lungo "corridoio" che attraversa la Toscana: in tal senso, le problematiche che investono il tratto vinciano, le azioni e i possibili interventi per la messa in sicurezza dal rischio idraulico e il recupero ambientale (in particolare nel tratto urbano) dovranno essere realizzati d'intesa con l'Autorità di Bacino. Resta il fatto, che la funzionalità fluviale del tratto compreso nel Comune di Vinci risulta scadente: ciò comporta notevoli alterazioni eco-sistemiche, un consistente abbassamento della biodiversità dell'ambiente fluviale e della capacità di auto-depurazione del corso d'acqua.*
2. *Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V4.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati al miglioramento della funzionalità del fiume Arno attraverso una serie di azioni specifiche:*
   - *la costituzione di zone umide ai bordi del fiume;*
   - *l'introduzione di vegetazione perifluviale continua (bosco ripario), di ampiezza preferibilmente non inferiore a 30 m;*
   - *la riconversione verso un'agricoltura biologica e bio-dinamica delle aree confinanti utilizzate per colture intensive;*
   - *la conversione delle difese in cemento o gabbionate con interventi di ingegneria naturalistica;*
   - *la creazione di un sistema di fruizione e di riavvicinamento al fiume, con la realizzazione di "affacci", discese e percorrenze ciclo-pedonali;*
   - *la formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale.*
3. *La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.*
4. *Sono esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali, le attività floro-vivaistiche, gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.*

Titolo VII – Sistema della produzione (P)

Art.128 - Generalità

1. *Fanno parte del "Sistema della produzione" le aree industriali della città caratterizzate da capannoni e da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di attività produttive, spazi e infrastrutture connesse. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i due Sottosistemi per i quali il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi.*
2. *Il sistema della produzione (P) si articola nei seguenti sottosistemi:*
   Sottosistema P1: "Caposaldi della produzione "

Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali "
Sottosistema P3: "Area produttiva speciale Oleificio Montalbano"

Art.129 – Usi caratterizzanti, previsti ed esclusivi

1. *Il sistema della produzione è caratterizzato dall'uso principale "Attività industriali e artigianali", Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg) e le strade funzionali al sistema: la caratterizzazione funzionale del Sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali con le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti definiti per ogni sottosistema dal Regolamento Urbanistico.*
2. *Sono escluse le "Attività agricole" e funzioni connesse; alberghi, motel, ostelli e campeggi; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante nelle aree destinate a standard.*
3. *Nel Sistema della produzione sono altresì previsti "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico ", "Residenza," "Attività terziarie".*
4. *Gli usi non espressamente citati sono da considerare ammessi.*

Art.130 – Regole per gli usi

1. *Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito come segue: - P1 "Caposaldi della produzione": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali" in misura ≥ al 80% del totale della superficie edificabile (SE); - P2 "Aree industriali e artigianali": la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura ≥ al 55% del totale della superficie edificabile (SE)*
2. *Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, dovranno garantire una superficie permeabile ≥ al 25% della superficie fondiaria.*
3. *Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Re, Tc, Tr, Tu; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie edificabile (SE).*
4. *È consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).*
5. *Le percentuali stabilite al precedente comma 1 possono essere raggiunte sia con un unico intervento che con più interventi successivi.*
6. *L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall'area investita dall'intervento proposto.*
7. *In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali (indispensabili per una particolare produzione aziendale) con un'altezza maggiore; in questi casi, l'Hmax di norma non dovrà essere superiore a 15 m.*
8. *La Superficie coperta (Sc) degli edifici (esistenti o previsti) nelle aree appartenenti al sistema della produzione può essere incrementata del 10% fino ad un max di 200 mq. per la realizzazione di strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico e/o la protezione di materie prime, a condizione che:*
   - si configurino come elementi estensibili (copertura retrattili in tessuto o materiali idonei);
   - siano comunque rispettate le altezze massime previste nel sottosistema. Qualora non sia possibile realizzare queste strutture a sbalzo dagli edifici esistenti è permesso realizzare appositi sostegni.
9. *Le strade comprese all'interno del Sistema della produzione, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms).*
10. *Negli interventi di recupero e riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente eseguite idonee verifiche ambientali: per accertare l'integrità del sito o il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi; per valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali, nonché di quanto disposto dal "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati" per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.*

11. *Gli insediamenti per la produzione dovranno essere progettati secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).*
12. *I perimetri delle "fasce di sicurezza" previste per gli insediamenti industriali definiti ai sensi del Dlgs 334/99 come "Stabilimenti a rischio di incidente rilevante" sono individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"; eventuali adeguamenti a disposizioni statali o regionali in materia di sicurezza sono effettuati dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al RU.*
13. *Per i locali di somministrazione di alimenti e vivande e per i laboratori artigianali di cui al comma 2 dell'art.1 dell'Allegato A del REC è ammessa la realizzazione di dehors su suolo privato nella superficie complessiva non superiore alla superficie esistente già destinata alla somministrazione. Per le caratteristiche, ubicazione e dimensioni si rimanda all'Allegato A del REC, salvo in caso di realizzazione del dehors sul confine di proprietà nel qual caso dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.28 comma 2.*

Art.130 bis – Regole per gli usi – Ambito P3 "Area produttiva speciale Oleificio Montalbano

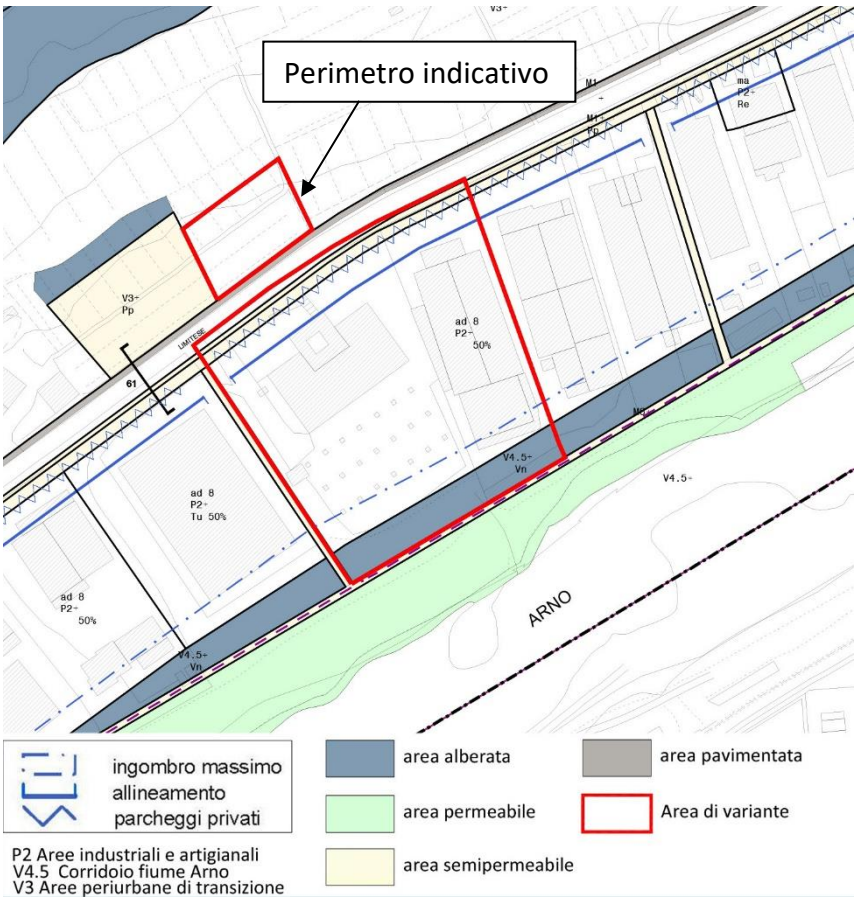
1. *La caratterizzazione del sottosistema funzionale P3 è derivante dalla presenza del complesso produttivo dell' "Oleificio Montalbano" che comprende l'insieme degli spazi destinati ad impianti e attrezzature produttive, commerciali, con le strutture complementari e di servizio (uffici, mostre, mense, spazi di esposizione, di rappresentanza e di vendita dei prodotti, alloggio del custode, ecc.) relative alle attività connesse alla trasformazione, lavorazione, deposito, produzione, commercializzazione, vendita dei prodotti della filiera agricola e di supporto all'agricoltura.*

2. *Gli interventi si attuano mediante piano attuativo convenzionato, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, è regolamentato dai seguenti parametri e condizioni:*
- Rc = 35%
- Hmax = determinabile in sede di piano attuativo in rapporto alle effettive esigenze tecnologiche delle attività produttive previste, comunque non superiore allo skyline degli edifici esistenti, salvo per motivate esigenze derivanti da norme di sicurezza o igienico-sanitarie. È consentito raggiungere l'altezza massima di mt. 11 per una porzione del fabbricato esistente purché con Sc non superiore al 5% della Sc esistente, da collocare preferibilmente in posizione centrale rispetto a tutto il complesso;
- distanza dai confini = ml 5
- Superficie permeabile 25% del lotto.
- parcheggi privati nella misura di mq. 1 ogni 10 mc. Il volume sarà calcolato vuoto per pieno con l'altezza come definita dal R.U. per i locali con funzioni ad uffici, alloggio, mostra e simili, e con un'altezza virtuale di mt. 3,50 per i locali produttivi, magazzini e simili. Sono escluse da tale calcolo le tettoie ove non sono presenti attività produttive e i locali tecnici e le strutture accessorie;

3. *Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e della Sul i locali tecnici, le strutture accessorie destinate a facilitare l'operazione di carico e scarico merci quando quest'ultime rispettino le seguenti condizioni:*
- che la complessiva superficie coperta o la Sul delle strutture accessorie non sia superiore al 5% della superficie coperta o Sul degli edifici presenti sul lotto di pertinenza a condizione:
- che le strutture accessorie consistano esclusivamente in tettoie a sbalzo o in elementi estensibili con copertura in stoffa o materiali plastici;
- che siano comunque rispettate le distanze dai confini, le distanze da altri fabbricati e le altezze massime previste dalle norme relative all'area di cui trattasi;
- che non vengano utilizzate per scopi diversi da quelli del carico e scarico merci.

4. *Indirizzi per la progettazione:*
- le caratteristiche morfologiche e tipologiche degli ampliamenti o dei manufatti dovranno essere coerenti e in armonia con quelle degli edifici esistenti;
- la progettazione dovrà tenere di conto e salvaguardare le visuali principali d'insieme e assicurare un organico rapporto tra il complesso edilizio e il paesaggio circostante;
- dovrà essere salvaguardato il corridoio ambientale lungo il torrente Streda e dovrà essere prevista una idonea riqualificazione dello stesso;
- dovrà essere prevista la riqualificazione delle aree scoperte attraverso anche un potenziamento della vegetazione arbustiva e di alto fusto con funzioni anche di mitigazione;

5. *Dovranno essere realizzate le opere di riqualificazione esterne all'area produttiva P3 previste dal RU quali i parcheggi pubblici in fregio a via Beneventi e la cessione dell'area a verde pubblico adiacente come identificati con apposito perimetro nella variante al RU.*
   Tali opere e cessioni dovranno essere realizzate a cura del soggetto attuatore del PA e i relativi costi non saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 184 della L.R. 64/2014
6. *Ai fini delle verifiche del rispetto dei parametri urbanistici, trattandosi di P.A. convenzionato, si continuano ad applicare i parametri e le definizioni urbanistico/edilizie vigenti al momento dell'approvazione del P.A. fino alla, scadenza di validità della convenzione in essere*



Art.16o – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. *I valori massimi ammissibili per gli interventi sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.*
2. *Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico sono riportate per l'intero territorio comunale e per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).*
3. *Il dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e riportati nelle tabelle seguenti, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso in riferimento alle UTOE, è espresso in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.*
   Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art.114, comma 3 delle NTA del Piano Strutturale.
4. *Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti dal Piano per ciascuna*

UTOE potranno essere incrementate utilizzando parte delle quantità previste per la "nuova edificazione", secondo quanto previsto dall'art.114, comma 5 delle NTA del Piano Strutturale.

5. *L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi per verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; dovrà inoltre redigere un rapporto di sintesi annuale sugli esiti dello stesso monitoraggio, in base al quale valutare eventuali adeguamenti in relazione a quanto consentito al comma 3.*
   Alla scadenza del quinquennio, il rapporto conclusivo sarà parte integrante dei documenti necessari alla revisione del Regolamento Urbanistico, con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista all'art.13 della L.R. 1/2005.

RIEPILOGO UTOE				
Superficie territoriale	*ha*	**5'440**	**100%**	
Abitanti 2006	*n°*		14'320	
Abitanti 2021	*n°*		15'159	
Abitanti previsti (RU)	*n°*		**14'953**	
Abitanti incremento	*n°*		633	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	*Slp*	22'080	24'879	**46'960**
Industriale e artigianale	*Slp*	0	22'279	**22'279**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	*Slp*	27.930	7'455	**35'385**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico – Ricettiva alberghiero	*p.l*	195	55	**250**
Turistico – Ricettiva extra alberghiero	*p.l*	95	20	**115**
Agriturismo	*p.l*	80	0	**80**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*		**190'567**	*12,7*
Servizi istruzione di base	*mq*		**73'317**	*5,0*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*		**45'663**	*2,9*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*		**249'212**	*16,6*

……omissis…..

8. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti industriali ed artigianali.

DIMENSIONAMENTO RU: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE			
UTOE	**RU**		
	recupero	**nuova ed.**	**Totale**
	Slp	*Slp*	*Slp*
1 Vinci	0	0	**0**
2 Vitolini	0	0	**0**
3 Sovigliana-Spicchio-Mercatale	0	8'432	**8'432**
4 Frazioni	0	13'847	**13'847**
5 Nuclei rurali	0	0	**0**
6 Terrirorio rurale	0	0	**0**
Totale	**0**	**22'279**	**22'279**
	0%	*100%*	*100%*

……omissis…..

14. *La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 3: Spicchio-Sovigliana-Mercatale.*

UTOE 3: SOVIGLIANA - SPICCHIO - MERCATALE				
Superficie territoriale	*ha*	**413**	**7.59%**	
Abitanti 2006	*n°*		8'023	
Abitanti 2021 (PS)	*n°*		8'481	
Abitanti previsti (RU)	*n°*		**8'363**	
Abitanti incremento (RU)	*n°*		340	
Funzioni		**recupero**	**nuova ed.**	**Totale**
Residenziale	*Slp*	15'686	9'538	**25'223**
Industriale e artigianale	*Slp*	0	8'432	**8'432**
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	*Slp*	21'330	7'054	**28'384**
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	*p.l.*	30	0	**30**
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	*p.l.*	20	20	**40**
Agriturismo	*p.l.*	20	0	**20**
Standards urbani			**Totale**	*mq/ab*
Parcheggi	*mq*		**122'110**	*14.6*
Servizi istruzione di base	*mq*		**52'125**	*6.2*
Attrezzature d'interesse comune	*mq*		**17'398**	*2.1*
Spazi pubblici attrezzati	*mq*		**119'462**	*14.3*

……omissis…..

18. Le tabelle seguenti verificano le quantità minime di standard urbani e territoriali previsti dal Regolamento Urbanistico per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE.

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68

UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68 2,5 mq/ab	Obiettivo PS 6 mq/ab	RU	Richiesti DM1444/68 4,5 mq/ab	RU	Richiesti DM1444/68 2,0 mq/ab	Obiettivo PS 2,5 mq/ab	RU	Richiesti DM1444/68 9 mq/ab	Obiettivo PS 17 mq/ab	RU	Totale DM1444/68 18 mq/ab	Totale PS 30 mq/ab	Totale RU
	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	**27'615**	7'691	**18'101**	3'418	4'273	**4'377**	15'381	29'053	**46'007**	30'762	51'270	96'100
2 Vitolini	833	2'083	4'998	**6'867**	3'749	**3'091**	1'666	2'083	**4'601**	7'497	14'161	**31'059**	14'994	24'990	45'618
3 Sovigliana…	8'363	20'908	50'178	**122'110**	37'634	**52'125**	16'726	20'908	**17'398**	75'267	142'171	**119'462**	150'534	250'890	311'095
4 Frazioni	883	2'208	5'298	**22'203**	3'974	**0**	1'766	2'208	**8'306**	7'947	15'011	**21'194**	15'894	26'490	51'703
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	**5'509**	1'791	**0**	796	995	**1'916**	3'582	6'766	**4'420**	7'164	11'940	11'845
6 Territorio rurale	0	0	0	**6'263**	0	**0**	0	0	**9'065**	0	0	**27'070**	0	0	42'398
Tot. ab. previsti	**12'186**														
Tot. DM1444/68		30'465			54'837		24'372			109'674			219'348		
Tot. Obiettivo PS			73'116					30'465			207'162			365'580	
Tot (esistente/progetto) RU				**190'567**		**73'317**			**45'663**			**249'212**			**558'759**

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc..) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.
- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.
- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

8. COERENZA INTERNA ED ESTERNA ALLA VARIANTE

L'allegato I del D.Lgs. 152/2006 stabilisce fra i criteri di verifica per l'assoggettabilità, la valutazione dell'influenza del piano o programma in rapporto agli altri piani o programmi, "*inclusi quelli gerarchicamente ordinati*". Si tratta di un criterio di particolare importanza nell'ambito degli atti di governo del territorio, dove le disposizioni di ciascun atto debbono

trovare coerenza rispetto agli altri piani che definiscono il quadro di riferimento in materia di pianificazione territoriale.

In particolare, in relazione al criterio di coerenza con la strumentazione urbanistica vigente (Piano Strutturale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Indirizzo Territoriale), è stata effettuata la ricognizione degli atti e delle normative applicabili alle aree e norme di R.U. oggetto di variante.

Gli interventi previsti dalla variante risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati P.I.T.-P.P.R., P.T.C.P. anche perché gli interventi di ristrutturazione e ampliamento avvengono su edifici preesistenti e senza consumo di suolo salvo 2.500 mq relativi alla realizzazione della pista ciclo-pedonabile e delle aree di sosta e verde sia pubbliche che private in un ambito di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

Per la verifica ci siamo riferiti a quelli che sono i criteri di valutazione per la Verifica di Assoggettabilità, la presente relazione motivata utilizza quanto riportato nell'Allegato1 della Legge regionale n. 10 del 2010, ovvero:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

8. 1 Interventi previsti dalla variante

Ai fini di una preliminare valutazione degli impatti delle previsioni della variante si riportano i dati della variante:

***1)Ristrutturazione e ampliamento edificio* A:**

- Ristrutturazione e riqualificazione della palazzina uffici senza variazione di superfici e altezze.

- Sostituzione edilizia di tutto l'edificio produttivo senza incremento della superficie coperta con un'altezza massima di 17 mt all'interno del quale realizzare il magazzino "verticale" refrigerato a -20°C di superficie di circa 2.200 mq per il deposito di prodotti surgelati e "picking" per la loro distribuzione.,

Attualmente, questa attività, viene svolta in una cella frigo provvisoria, installata in adiacenza al reparto produttivo, la quale ha dimensioni modeste e insufficienti tant'è che parte del prodotto deve essere immagazzinato in altre celle-magazzino in affitto distanti dalla produzione con rilevanti problematiche per la conservazione del prodotto e costi logistici.

Tale cella frigo sarà demolita al momento della realizzazione del nuovo edificio e cella frigo con le modalità e tempistiche indicate nell'Accordo Procedimentale sottoscritto tra Comune e D+F srl in data 24.6.2021 rep. priv. n. 2442.

2) *Ristrutturazione dell'edificio* B:

Per razionalizzare gli spazi sia dei magazzini dei prodotti che delle linee di produzione esistenti senza variazione di altezze con la riqualificazione complessiva degli edifici.

3) Ampliamento con nuova costruzione per circa 1.000 mq di s.c.

Nuova costruzione di un edificio articolato di collegamento tra gli edifici esistenti per una superficie coperta di mq. 1.000 su più piani, per complessivi 2.000 mq di sul/se con un'altezza massima di mt. 11 fronte strada e mt. 14 sul reto (lato Arno). Tale nuova costruzione si rende necessaria per dare continuità all'attività produttiva e realizzare locali per realizzare l'area spedizioni, l'area "piking" e i locali e l'alloggiamento del complesso degli impianti tecnici funzionali all'attività produttiva nel rispetto della normativa di sicurezza e del rischio idraulico esistente come è stato già preventivamente approfondito con i tecnici ed Enti.

Con tale ampliamento la superficie coperta complessiva risulta con un rapporto con l'area scoperta del 55 % circa.

4) Riqualificazione complessiva e messa in sicurezza aree esterne pertinenziali

Riqualificazione delle aree esterne con la demolizione ed eliminazione dei manufatti e edifici incongrui e sistemazione organica delle aree esterne con valorizzazione della fascia a verde lungo il fiume Arno coerentemente alle previsioni del P.S. e R.U.

5) Realizzazione di un'area a parcheggio e verde pubblico

Per incrementare le dotazioni territoriali corrispondendo alle esigenze di potenziare le aree di sosta realizzando un parcheggio pubblico/uso pubblico e verde pubblico di circa 1.000 mq, per autoveicoli e camion nell'ambito residuale agricolo in prosecuzione del parcheggio pubblico in corso di attuazione in adiacenza a via Limitese (fronte gli edifici esistenti)

6) Riqualificazione della via Limitese

Adeguamento e riqualificazione della via Limitese limitatamente al fronte delle aree di proprietà secondo le previsioni del R.U. vigente con la creazione di un parcheggio pubblico/uso pubblico a seguito dell'arretramento della recinzione esistente.

In merito agli interventi viene a determinarsi un lieve incremento del carico urbanistico determinato in parte dall'aumento degli addetti e della produzione e in parte dall'ampliamento degli edifici e incidenze, ancorché lievi, sugli aspetti ambientali.

E' da tenere presente, ai fini delle valutazioni, che con gli interventi previsti vi sono elementi di miglioramento significativo degli aspetti ambientali derivanti dalla riduzione del traffico delle merci, dall'incremento della efficienza energetica e riduzione dei consumi, dall'incremento delle dotazioni territoriali, dalla riqualificazione ancorché puntuale della via Limitese e dell'area produttiva con la demolizione dei manufatti incongrui e l'elevazione della qualità architettonica degli edifici, dal miglioramento della regimazione delle acque piovane e dagli aspetti socio-economici, come meglio descritto e dettagliato più avanti.

Inoltre è da evidenziare che la trasformazione dell'edificio produttivo, che viene demolito e ricostruito, per realizzare il magazzino di prodotti surgelati costituisce una diminuzione del carico urbanistico oggettivo in quanto questo non sarà più utilizzato per "produzioni" con emissioni, scarichi e impatti locali, ma solo per deposito.

Per quanto sopra di seguito si riporta la sintesi della verifica preliminare della incidenza delle previsioni sulle componenti.

CRITERIO	INDICAZIONI PER GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA

Caratteristiche del piano o programma	
in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Previsione di riferimento per l'attività edilizia degli immobili produttivi limitrofi. Per la sua posizione, l'intervento, "rivitalizzerà" l'area urbanizzata produttiva.
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Previsione coerente con i Piani sovraordinati vigenti e anche con il PS relativamente alla realizzazione dei parcheggi in ambito agricolo trattandosi di incremento delle dotazioni territoriali con la riduzione delle criticità presenti nell'area dovute alla ridotta presenza di aree di sosta.
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Previsione finalizzata al recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e con incremento di superficie correlato al rispetto della normativa di settore in materia di paesaggio, risparmio energetico, permeabilità del terreno ecc.…
problemi ambientali relativi al piano o programma	Aree non interessate da particolari problemi ambientali (siti non risultanti soggetti a procedimenti di bonifica) con criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica definiti nello studio geologico.
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Non pertinente rispetto alla limitata entità delle trasformazioni previste
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti carattere cumulativo degli impatti natura transfrontaliera degli impatti	Intervento non comportante alterazione dell'ambiente, e limitato alla sfera della trasformazione edilizia. Assenti possibili effetti cumulativi o transfrontalieri.
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'entità degli effetti è di interesse pubblico trattandosi di necessità funzionali allo sviluppo e consolidamento di un'attività produttiva di eccellenza presente nel territorio comunale. Non sono segnalate specie protette.
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo;	L'area è riconosciuta come bene paesaggistico e culturale. Intervento di riqualifica d'edificio esistente e realizzazione di un parcheggio permeabile. È previsto un limitato incremento di nuovo suolo pari a circa 2.000 mq posto in area sostanzialmente antropizzata lungo la strada provinciale limitese. Non sono previste emissioni in atmosfera.
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	L'intervento non riguarda un'area riconosciuta come bene paesaggistico e culturale.

Le azioni derivanti dalle previsioni di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, anche se in maniera ridotta, come sopra sintetizzato, incidono su alcune componenti ambientali con i seguenti possibili impatti e valutazioni:

- **Sistema di valenza ambientale:**

  Gli interventi prevedono un miglioramento complessivo della qualità ambientale a seguito della demolizione dei manufatti incongrui, del riordino e della riqualificazione dell'area attraverso le demolizioni e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la pulizia e il riordino delle aree pertinenziali.

  Con gli interventi tesi al recupero degli edifici esistenti e la complessificazione della edificazione, funzionale allo sviluppo dell'attività produttiva senza consumo di nuovo suolo, si ha un indubbio fattore positivo ambientale.

  Inoltre con gli interventi esterni all'area si ha un miglioramento attraverso la riqualificazione ed integrazione della via Limitese e la realizzazione di parcheggi pubblici e aree a verde.

- **Sistema del Paesaggio:**

  Il PIT per l'ambito di paesaggio in questione determina obiettivi e direttive correlate quali:

  1- Le direttive correlate dell'obiettivo 1.1.2

  • mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;

  2- Le direttive correlate dell'obiettivo 2.4

  1. - tutelare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e i paesaggi fluviali correlati:

  • evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;

  • salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;

  La variante:

  - rispetto all'obiettivo 1.1.2 e all'obiettivo 2.4 e alle direttive correlate non prevede la chiusura di "varchi" in quanto l'area si trova all'interno del sistema industriale di via Limitese.

  - rispetto all'obiettivo 2.4 e direttive correlate:

    - non prevede ulteriori infrastrutturazioni e urbanizzazioni lungo la fascia fluviale dell'Arno, anzi prevede la riqualificazione della fascia di verde prevista dal RU con l'eliminazione di elementi incongrui e quindi tutela e valorizza il paesaggio fluviale costituendo un esempio e un prima passo per la tutela e valorizzazione della sponda in riva destra.

- riguardo alle visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante il progetto della riqualificazione degli edifici esistenti e la nuova costruzione dell'edificio prevede di elevare la qualità architettonica degli edifici ed eliminare i manufatti incongrui presenti con un netto miglioramento della percezione dalle visuali principali costituite dalle visuali da via limitese e colline antistanti (vedi foto 1) e dalla sponda sinistra dell'Arno dal Empoli (vedi foto 2).

La realizzazione dell'edificio alto 17 mt. supera lo sky-line formato dalla fascia dei fabbricati presenti lungo via limitese in riva sinistra dell'Arno, mentre nel territorio di Empoli in riva destra, fronte l'area in oggetto, lo sky-line è formato da gli edifici che hanno altezze variabili tra i 10 e i 18 mt di altezza.

La visuale da e verso l'Arno ha una variazione derivante dall'altezza del nuovo edificio che viene però compensata dalla elevazione della qualità complessiva architettonica del complesso produttivo rispetto alla situazione attuale, caratterizzata da un edificato oggi disorganico con rilevanti superfetazioni e parzialmente in stato di degrado, e anche in relazione alla qualità degli insediamenti circostanti presenti.

È da considerare anche che il nuovo edificio ha una rilevante altezza richiesta dalla tipologia che richiede per un magazzino verticale per surgelati a – 25° caratteristiche particolari per gli isolamenti e lo stivaggio dei pallets, assumendo più un valore di "impianto tecnico" che di edificio industriale e che per tale tipologia il R.U. consente un'altezza di 15 mt.

Foto N. 1 Attuale

Foto N. 2 Progetto

Via Vittorio Emanuele Orlando 5, Scandicci (FI) - Tel. 333-9535903
Codice Fiscale BNVCHR88S59D612S - P. IVA 06637620482

Foto N. 2 Attuale

Foto N. 2 Progetto

Vi è da aggiungere che inoltre la realizzazione del parcheggio e a verde e con la riqualificazione della via Limitese consentono, in coerenza con gli obiettivi di PS e POC, un miglioramento percettivo dell'asse viario di via Limitese.

- **Sistema delle acque:**

L'intervento comporta un lieve incremento dei consumi idrici derivanti soprattutto dal maggior numero del personale impiegato e dalla produzione, tale incremento sarà

sostanzialmente compensato in quanto, in sede di ristrutturazione degli edifici e con le nuove linee di produzione, saranno realizzati impianti maggiormente efficienti e con accorgimenti per la riduzione dei consumi.

Saranno previsti sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali ad esempio limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori.

Sarà previsto il recupero delle acque piovane, con un miglioramento dello stato attuale, funzionale agli impianti di irrigazione a servizio del verde, anche con l'installazione di sistemi di automazione temporale, di appositi sensori atti ad interrompere il flusso quando il terreno è sufficientemente umido.

L'intervento prevedrà un modesto aumento del consumo idrico di acqua potabile da utilizzare nel prodotto finito, tale acqua rimarrà nel prodotto pertanto non andrà ad aumentare le acque reflue. Il consumo attuale è di circa 1.5-2 m3/h, mentre il consumo previsto è di circa 3 m3/h. Da quanto risulta l'incremento del consumo di acqua è sostenibile dall'attuale sistema di acque potabili. L'azienda ha comunque vasche di accumulo sufficienti per garantire la produzione giornaliera in caso di disservizio.

L'intervento non determinerà un aumento di consumo di acqua per la pulizia degli impianti perché verranno implementati impianti di pulizia a secco nei punti di impianto ad oggi puliti con acqua.

Il sistema di pulizia a 'secco' prevedere di localizzare delle bocche di aspirazione in varie parti dell'impianto produttivo con lo scopo facilitare le pulizie e di ridurre lo spreco d'acqua, il sistema verrà realizzato a circuito chiuso pertanto non sono previste nuove emissioni in atmosfera.

Le acque meteoriche verranno convogliate all'attuale rete di raccolta delle acque meteoriche stabilimento (piazzali e coperture) per essere inviate alla fognatura esistente che raccoglie anche le acque superficiali provenienti dai terreni a monte di via Limitese e li invia al fiume Arno.

L'intervento prevedrà un modesto aumento le acque reflue derivanti dal ciclo produttivo che civili. Queste saranno depurate con l'impianto a depurazione biologica esistente idoneo già oggi per la potenzialità necessaria e gli scarichi saranno come gli attuali in pubblica fognatura. Attualmente gli scarichi raggiungono solo il 50% (3000 m3/anno) della quantità massima di scarico (6000 m3/anno), quantità già autorizzata con l'AUA ancora in essere rilasciata il 23.6.2015 prot.13211 e quindi non vi sono problematiche in merito all'aumento previsto.

- **Sistema aria**

L'intervento prevedrà la dismissione dei magazzini decentrati con un miglioramento della qualità dell'aria derivante dalla cessazione dei trasporti giornalieri del prodotto verso tali magazzini posti a circa 6 km e circa 37 km dall'azienda con una riduzione del traffico pesante di circa 6-8 automezzi pesanti al giorno

Il sistema di pulizia a 'secco' previsto con lo scopo facilitare le pulizie sarà realizzato a circuito chiuso pertanto non sono previste nuove emissioni in atmosfera rispetto all'autorizzato.

Per quanto riguarda il rumore si prevede un miglioramento rispetto all'attuale situazione perché gli attuali sistemi di raffreddamento dotati di ventole sono distribuiti perimetralmente ai fabbricati e non sono dotati di protezioni fonoassorbenti, i nuovi impianti di raffreddamento centralizzati saranno dotati di torri di condensazione dotate di idonee protezioni fonoassorbenti.

- **Sistema energetico**

l'intervento prevedrà la ristrutturazione degli edifici produttivi e uffici con impianto centralizzato e soluzioni tecnologiche volte a ridurre il consumo energetico comportando un miglioramento rispetto allo stato attuale, caratterizzato da impianti realizzati via via nel tempo in modo disorganico e per coprire le necessità del momento.

Inoltre con la ristrutturazione degli edifici saranno realizzati interventi di miglioramento dell'isolamento termico sia delle pareti che degli infissi.

Con la realizzazione del magazzino di prodotti surgelati secondo le migliori tecniche e tecnologia ed efficienza energetica si avrà una sensibile riduzione dei consumi energetici rispetto a quelli oggi complessivamente necessari per il mantenimento del "freddo" nei due magazzini esterni non realizzati per tali specifiche finalità con una sensibile riduzione degli impatti negativi derivanti dai maggiori consumi di energia elettrica, che sarà incrementerà rispetto all'attuale in quanto il magazzino avrà dimensioni maggiori accorpando anche i "volumi" dei magazzini decentrati.

Con la realizzazione del magazzino, però, ai fini di una valutazione complessiva dell'incidenza, vi è da dire che saranno dismessi i vecchi impianti tecnici per la produzione del "freddo", che sono stati realizzati in epoca passata, quindi obsoleti sotto il profilo di efficienza e consumo energetico, e in modo "disorganico" in relazione alle necessità crescenti del momento. In sostituzione di questi sarà realizzato un sistema di impianto centralizzato di nuova generazione a basso consumo energetico ed alta efficienza che consentirà di ridurre i consumi e quindi di ridurre gli impatti negativi.

Complessivamente però con la costruzione del magazzino con le nuove tecnologie e migliore efficienza energetica, e con impianti di produzione del "freddo" di nuova generazione il consumo energetico unitario risulterà inferiore di quello attuale.

Infatti l'attuale cella frigo e gli impianti del "freddo" sono stati realizzati in tempi diversi e con tecnologie superate; i magazzini decentrati sono stati adattati a celle frigo e quindi con isolamenti ed efficienza termica ridotta e con impianti ormai datati.

L'intervento prevede anche di adottare tutti quegli accorgimenti per la riduzione dei consumi mediante il miglioramento dell'efficienza delle linee di produzione e mediante l'utilizzo di lampade a basso consumo, spegnimento delle luci esterne automatico, scelta di macchinari di classi a basso consumo ecc.

Non si prevedono aumenti di consumo di gas metano, attualmente l'azienda consuma 24.000 Nm3/anno di CH4.

- **Sistema dei rifiuti**

l'intervento non comporta un incremento significativo della produzione dei rifiuti anche in previsione, con i maggiori spazi a disposizione, di sviluppare ulteriormente la raccolta differenziata dei rifiuti e la suddivisione tra rifiuto e materiale di possibile riutilizzo..

- **Sistema della mobilità**

l'intervento prevede un incremento dei flussi veicolari connessi alla produzione comunque di lieve entità (2-3 automezzi pesanti/settimana lavorativa in modo discontinuo) rispetto allo stato attuale, in quanto il sistema del trasporto dei prodotti avverrà con automezzi più grandi essendo i mercati di riferimento dell'incremento della produzione esterni all'ambito regionale.

Con il potenziamento della produzione e l'assunzione del personale si avrà un lieve incremento della mobilità intorno all'area anche se gli addetti essendo tutti della zona possono raggiungere l'azienda, come avviene anche ora, attraverso le piste ciclabili, per altro in corso di potenziamento da parte dei Comuni di Empoli e Vinci e Capraia.

Tali incrementi sono comunque compensati ampiamente dalla riduzione dei flussi di traffico attuali connessi agli automezzi pesanti (6-8 giornalieri) per il trasporto ai magazzini e celle frigo attualmente decentrati per la mancanza di spazi, evidenziando anche che i mezzi interessati sono mezzi speciali per il trasporto di prodotti surgelati e quindi con "macchine" generatrici di basse temperature che sono ovviamente in funzione durante il trasporto per assicurare la "catena del freddo" con ulteriori consumi ed emissioni rispetto al normale motore dell'automezzo.

Ovvero attualmente vi è un traffico interno derivante dalla gestione della produzione che non trova spazio all'interno degli attuali magazzini e celle frigo presenti nell'ambito della produzione e che deve essere giornalmente trasportato, con mezzi propri, dal centro di produzione ai due magazzini e celle frigo posti:

- uno in via di Le Prata a Calenzano distante circa 37 Km dal luogo di produzione per una capienza di 600 pallets con trasferimento delle merci mediante 8/10 camion nella settimana lavorativa con tempo medio di percorso 45/80 minuti per tratta (90/160 min andata e ritorno).

- uno in via Lecchese (Empoli) distante circa 6Km dal luogo di produzione per una capienza di 950 pallets con trasferimento delle merci mediante 15/18 camion nella settimana lavorativa con tempo medio di percorso 20 minuti per tratta (40 min andata e ritorno).

Oltre a tale traffico interno alla produzione vi è da aggiungere quello esterno ovvero quello del trasporto relativo alla vendita del prodotto che avviene presso sia la sede della D+F e presso i magazzini esterni con problematiche non indifferenti e con un incremento di traffico, ovvero a volte l'automezzo deve ritirare la merce passando dai vari magazzini per completare il carico.

Da evidenziare inoltre che trattandosi di prodotti alimentari l'attuale sistema di trasporto ai magazzini esterni pone grosse problematiche per il "mantenimento della catena del freddo" trattandosi di prodotti surgelati.

Vi è da aggiungere che oltre a tale mobilità vi è quella del personale che partendo dalla sede di via Limitese deve raggiungere giornalmente i magazzini esterni sopra detti.

Con la centralizzazione del magazzino cella frigo nell'ambito della produzione il traffico interno verso i magazzini esterni verrà completamente dismesso con un miglioramento sia della mobilità complessiva che delle emissioni in atmosfera derivanti sia dai motori degli automezzi che dagli impianti presenti su di essi per il mantenimento della temperatura durante il trasporto.

Pertanto rimarrà solo il traffico derivante dalla vendita che avverrà quasi senza incremento, nonostante l'aumento della produzione, in quanto avverrà con automezzi più grandi essendo i mercati di riferimento per lo sviluppo esterni all'ambito regionale.

Assieme a questo avverrà anche la riduzione della mobilità del personale che dalla sede centrale deve spostarsi giornalmente verso i magazzini esterni.

Pertanto l'incremento della mobilità derivante dall'aumento del personale impiegato e della produzione risulta compensato ampiamente con la riduzione complessiva della mobilità attuale, rimane un incremento ma di lieve entità della mobilità dell'area circostante derivante dagli addetti che con il potenziamento e il completamento della pista ciclabile lungo via Limitese potrebbe essere sicuramente ridotto.

- **Sistema socio-economico**

Gli interventi previsti dal piano di sviluppo porteranno ad un raddoppio dell'attuale capacità produttiva e conseguentemente ad un significativo aumento del fatturato e a una stabilizzazione della azienda per il medio periodo nei mercati di riferimento.

Una volta a regime l'azienda potrà sviluppare un fatturato superiore ai 30.000.000 di euro all'anno, di cui una quota rilevante dall'export, ed impiegare oltre 100-120 unità rispetto alle 70-80 unità attuali e, inclusi i necessari rinforzi in area amministrativa,

commerciale, marketing, ricerca e sviluppo, oltre ad un indotto che coinvolgerà dalle 30-40 rispetto alle 10-20 unità attuali.

Gli interventi senza alcun dubbio generano sotto questo profilo un impatto positivo sugli aspetti socio-economi territoriali che incidono anche sui territori limitrofi il Comune di Vinci dai quali proviene la quasi totalità degli addetti.

È da evidenziare che ai fini della valutazione degli impatti si è tenuto di conto solo dell'attuale attività che viene svolta in una parte degli edifici in quanto nell'edificio adiacente, acquistato per realizzare il magazzino dei surgelati, non è presente alcuna attività.

Se ipotizzassimo una attività produttiva svolta in quest'ultimo edificio, con uffici e area produttiva che sono superiori a 2.000 mq, complessivamente gli impatti attuali, comprendenti le due attività svolte, sarebbero risultati sicuramente superiori a quelli che sono qui stati valutati con gli interventi previsti dalla variante.

Comunque le incidenze determinate dalle previsioni della variante sono da ritenersi scarsamente rilevanti in relazione sia alle caratteristiche specifiche delle trasformazioni ipotizzate dalla Variante che rispetto allo stato delle risorse.

L'attuazione di quanto previsto dalla variante è da ritenersi migliorativa in senso generale e coerente con gli indirizzi e prescrizioni del P.S. e P.S.I. prevedendo con le azioni prodotte la rivitalizzazione dell'area produttiva di Sovigliana e potenziamento dell'attività produttiva e occupazionale e l'incremento dotazioni territoriali.

Ciò detto si ritiene che gli impatti sull'ambiente generati dalle previsioni della presente variante siano inferiori o comunque, in ogni caso, i medesimi di quelli già valutati in sede di approvazione del P.S. e RU vigenti.

9. CONSIDERAZIONI INERENTI I PROFILI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

Le specifiche caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico sono analizzate al punto 8, nel quale sono state sviluppate le considerazioni ambientali richieste dall'allegato I al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010.

Dalle considerazioni fatte emerge come gli interventi proposti non comportino significativi effetti ambientali, in relazione ai criteri di verifica previsti dalla normativa vigente, e la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale anche in riferimento al consumo di nuovo suolo che viene evitato con la complessificazione del polo produttivo.

Anche l'incremento dell'altezza fino a 17 mt. per motivi connessi alle esigenze per la realizzazione di un magazzino verticale per i surgelati connesso all'attività produttiva risulta coerente con i principi degli strumenti urbanistici comunali che già consentono il raggiungimento di un'altezza di 15 mt. per motivate esigenze produttive.

Alcuni aspetti di interesse ambientale saranno comunque oggetto di approfondimento nell'ambito dei procedimenti di formazione della variante con il Piano Attuativo.

Nello specifico il procedimento di approvazione della variante, alla luce dell'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, dovrà dare conto dell'adeguamento alle direttive e prescrizioni contenute nel piano stesso, tenuto conto che alla luce della verifica di coerenza condotta non risultano elementi ostativi alla riapprovazione delle previsioni, quanto l'eventuale necessità di precisare eventuali disposizioni volte a indirizzare le soluzioni progettuali nel rispetto delle prescrizioni delle schede di vincolo.

Nell'ambito della fase attuativa dovranno poi essere condotte le necessarie verifiche di adeguatezza delle reti esistenti in rapporto agli interventi di recupero, acquisendo il parere degli enti gestori, come già prescritto dal Regolamento Urbanistico e inserendo le eventuali prescrizioni ed interventi di compensazione/mitigazione per migliorare la compatibilità ambientale.

Firenze, Luglio 2021

Redattore

Architetto Chiara Benvenuti