

PROGETTO NUOVO EDIFICIO PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA INCAS

Ubicazione: *Castelfranco di Sotto via Tavi, via Della Nave*

Proprietà area: *Incas Spa*

COLLABORATORE INDAGINI GEOLOGICHE: Geol. Francesca Franchi

a r c h . P i e r M i c h e l e M a l u c c h i

DATA: Gennaio
2018

Documento

1)
VAS

Variante al PS

Rapporto Ambientale della VAS Valutazione Ambientale Strategica

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Variante al PS e al RU

Modifica Isolato 52 – Isolato 52a

Ampliamento attività produttiva INCAS spa

sita in Castelfranco di Sotto, via Enrico Mattei

Valutazione Ambientale Strategica

VAS

RAPPORTO AMBIENTALE

LR.10/2010, DLgs. 152/2006, Dir. 2001/42/CEE

Gennaio 2018

Sommario

Cap. 1. Introduzione normativa e metodologica	5
1.1. Introduzione	5
1.2. Il processo valutativo – contenuti e metodologia della VAS	6
1.3. La fase preliminare – contributi dei SCMA e comunicazione dell'Aut. Comp.....	10
Cap. 2 – Contenuti del Progetto – analisi degli strumenti della pianificazione vigente.....	13
2.1. Obiettivi e contenuti della Variante al PS e della Variante al RU	13
2.2. Contenuti del Progetto – La Variante al PS ed al RU.....	14
2.3. La Azioni delle Varianti al PS ed al RU.....	17
2.4. Verifica delle Relazioni con gli altri Piani o Programmi	18
Cap. 3 – Caratterizzazione dello stato attuale dell’ambiente e sua naturale probabile evoluzione - Individuazione delle risorse.....	23
3.1. Risorsa socio-economica, attività produttive e dimensionamento	24
3.2. Suolo	24
3.3. Acqua	26
3.4. Aria – Inquinamento Atmosferico	28
3.5. Energia	29
3.6. Rifiuti	29
3.7. Inquinamento elettromagnetico.....	29
3.8. Clima acustico.....	30
3.9. Vincoli paesaggistici e PIT - PPR.....	31
3.10. Natura, reti ecologiche e biodiversità.....	33
3.11. Qualità della vita e qualità urbana.....	35
3.12. Infrastrutture e trasporti	37
4. Valutazione dell’ Impatto e individuazione delle prescrizioni – Rapporto Ambientale	39
4.0. Matrice di Valutazione.....	39
4.1. Risorsa socio-economica, attività produttive e dimensionamento	40
4.2. Suolo	40
4.3. Acqua	42
4.4. Aria – Inquinamento Atmosferico	44
4.5. Energia	46
4.6. Rifiuti	47
4.7. Inquinamento elettromagnetico.....	47
4.8. Clima acustico.....	48
4.9. Vincoli paesaggistici e PIT - PP	49
4.10. Natura, reti ecologiche e biodiversità.....	53

4.11. Qualità della vita e qualità urbana.....	53
4.12. Infrastrutture e trasporti.....	54
5 – Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi.....	56
6 – Sintesi non tecnica - Conclusioni	59
6.a. Sintesi non tecnica.....	59
6.b. Indicazioni per la prevenzione dell'inquinamento da attività di cantiere	61
6.c. Conclusioni.....	63

Appendice A - Illustrazioni, cartografia, repertorio fotografico.

Appendice B - Contributi apportati dai SCMA - Soggetti Competenti in Materia Ambientale - al Documento Preliminare.

Appendice C - Calcolo della monetizzazione degli standard.

Cap. 1. Introduzione normativa e metodologica

1.1. Introduzione

Il Comune di Castelfranco è dotato di Piano Strutturale (PS), redatto ai sensi della L.R. 5 del 16 gennaio 1995, approvato il 13 Giugno 2001 con Del. C.C. n. 14 e **di Regolamento Urbanistico**, redatto ai sensi della LR 1/05, approvato l' 8 aprile 2014 con Del.C.C. n.19.

E' stata realizzata una **Variante di monitoraggio al RU** che è divenuta attuativa il 21 maggio 2014 la quale ha rivisto le previsioni ed il dimensionamento del RU precedente attuando una riduzione delle aree di espansione, una riduzione della SUL prevista ed un incremento delle iniziative di edilizia sociale.

La presente Variante al PS ed al RU, invece, come meglio specificato al successivo cap. 2, è **finalizzata solamente a modificare la perimetrazione e la normativa dell' Isolato 52**, attraverso la creazione di un **nuovo Isolato 52a**, al fine di consentire un ampliamento dell' attività produttiva-conciliaria esistente INCAS - Iniziative Conciarie ASSociate SpA.

L'ampliamento richiesto si rende necessario in quanto **l'attività INCAS SpA ha l'esigenza, per ottimizzare i propri cicli produttivi, di poter stoccare il materiale** (essenzialmente pelli e pellami) in **prossimità dei luoghi di lavorazione** senza doverli trasportare continuamente da depositi ubicati in altro luogo, come avviene allo stato attuale. A tal fine l'azienda ha individuato un terreno, posto in continuità con l'attuale stabilimento, ed a questo collegato attraverso la già esistente Via dei Tavi.

Il terreno in oggetto, allo stato attuale, è esterno all'isolato 52 (nel quale insiste l'azienda) per cui è stato chiesto di verificare, attraverso la presente VAS, la sostenibilità di **un nuovo Isolato 52a in direzione sud, verso il fiume Arno**.

La modifica agli Isolati 52-52a comporta anche una modifica alle UTOE nel quale questi sono ricompresi, in particolare una **modifica alle perimetrazioni delle UTOE P3B** (insediamenti produttivi) e **UTOE P3C** (aree agricole di pertinenza fluviale); al contrario **non subirà modificazioni la struttura dei Sistemi e Sottosistemi Territoriali** in quanto l'area oggetto di modifica ricade interamente all'interno del Subsistema Territoriale Insediativo Agricolo di Pianura (P3) appartenente al Sistema Territoriale della Pianura (P).

Considerando quanto sopra detto vengono definite le seguenti **procedure metodologiche**:

- *) Sia la Variante al PS che la Variante al RU devono esse soggette a VAS per valutare se le modifiche proposte sono sostenibili.
- *) **La Variante al PS ricomprende esclusivamente le modifiche inerenti alla Variante al RU** relativa all'ampliamento dell' Isolato 52a e non prevede in alcun modo altre variazioni al PS.
- *) La VAS del PS e quella del RU sono strettamente interconnesse in quanto, come il RU costituisce un approfondimento di scala del PS, allo stesso modo la VAS del RU costituisce un approfondimento delle tematiche incontrate nella VAS del PS, e pertanto, alla luce di quanto detto al punto precedente, la VAS del PS valuterà esclusivamente le modificazioni introdotte come Variante al RU.
- *) Anche i contributi pervenuti dagli enti a seguito della presentazione del Documento Preliminare, dei quali

verrà svolta approfondita indagine al successivo cap. 1.3, sono inerenti al processo di modifica degli strumenti urbanistici nel loro insieme non distinguendo specificatamente tra Variante al PS e Variante al RU.

- *) Alla luce di quanto sopra **viene redatto un unico Rapporto Ambientale** che ricomprende le modificazioni **alla Variante al PS ed alla Variante al RU**, specificando, di volta in volta se necessario, relativamente alle singole azioni ed alle singole risorse, se riguardano modificazioni contenute nell'una o nell'altra Variante. Oltre a quanto sopra per rendere più chiari i contenuti delle due varianti, nel successivo Cap. 2 viene specificatamente illustrato le modifiche previste per ciascuno dei due strumenti di pianificazione.

1.2. Il processo valutativo – contenuti e metodologia della VAS

La Valutazione Ambientale Strategica è quel procedimento che accompagna il percorso di definizione di un progetto di natura urbanistica finalizzato a verificare (valutare) la sostenibilità ambientale, naturalistica, economica e sociale del progetto stesso.

La legislazione relativa al procedimento di valutazione ambientale è la seguente:

- Direttive Comunitarie 2001/42/CE e 85/377/CE, che ha definito il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di valutazione ambientale nel suo complesso.
- D.Lgs. 152 del 03/04/2006 che ha introdotto all'interno della legislazione nazionale la VAS.
- LR 10/2010 e la LR 6/2012 che integrano nell'unico procedimento di VAS anche la Valutazione Integrata, introdotta dalla Regione Toscana con la LR 1/2005 in sostituzione della VEA (Valutazione degli Effetti Ambientali) della LR 5/95 e ne chiariscono obiettivi e metodologie.

Come sopra accennato, ai sensi della normativa vigente, il procedimento valutativo nel suo complesso **non deve consistere in un documento a se stante** da redigere in separata sede rispetto alla definizione del nuovo RU ma, al contrario, deve costituire un percorso di analisi e verifica da svolgere parallelamente alla formazione dello strumento urbanistico.

Il percorso di VAS è costituito dai seguenti step procedurali:

- 1) Verifica di Assoggettabilità.
- 2) Documento Preliminare.
- 3) Contributi apportanti da SCMA (Soggetti Competenti in Materia Ambientale).
I punti 2 e 3 costituiscono la fase di Scoping.
- 4) Redazione del Rapporto Ambientale - RA (costituito dal presente documento).
- 5) Adozione RA insieme alle Varianti al PS e RU , successiva pubblicazione e consultazione con SCMA e cittadini interessati e/o coinvolti attraverso la presentazione delle Osservazioni.

- 6) Valutazione delle Osservazioni e realizzazione di eventuali modifiche alle Varianti al PS e RU e al RA.
- 7) Redazione del Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente.
- 8) Approvazione conclusiva delle Varianti al PS e RU e del RA della VAS.

Lo schema riportato nell' **Immagine 1 dell'Appendice A** raffigura graficamente il percorso sopra descritto distinguendo, per colori, i tre processi interconnessi: processo di pianificazione - azzurro; percorso di valutazione, procedimento VAS - verde; percorso partecipativo - rosso; in viola chiaro sono indicati i momenti nei quali più percorsi coesistono.

Come sopra illustrato **il momento di sintesi del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica VAS** è costituito dalla redazione del **“Rapporto Ambientale”** che, ai sensi dell'**Allegato 2 alla LR 10/2010**, deve definire, descrivere e valutare gli **“effetti significativi”** che l'attuazione dell'intervento può avere sull'ambiente e che deve anche esporre le ragionevoli alternative che sono state eventualmente individuate e le motivazioni che hanno portato a scartarle.

In particolare il Rapporto Ambientale, ai sensi dell'Allegato suddetto, deve contenere:

- A) **l'illustrazione dei contenuti**, degli obiettivi principali del progetto e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- B) la **descrizione dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del progetto**;
- C) la descrizione delle **caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche** delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dal progetto;
- D) **l'illustrazione di qualsiasi problema ambientale esistente**, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come ZPS (Zone a Protezione Speciale) o SIC (Siti di Interesse Comunitario), che insieme sono riconosciute SIR (Siti di Interesse Regionale), nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità;
- E) **l'illustrazione degli obiettivi di protezione ambientale** stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al progetto, e del modo in cui, durante la pianificazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- F) **l'individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente** (compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi), compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- G) **l'individuazione delle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi** significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- H) una **sintesi delle ragioni della scelta delle alternative** individuate e una descrizione di come è stata

effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

I) la descrizione delle misure previste in merito al **monitoraggio e controllo** degli impatti ambientali significativi;

J) una **sintesi non tecnica** delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

E' necessario considerare che i contenuti sopra indicati sono relativi a tutti gli strumenti di pianificazione soggetti a VAS, quali Piani Attuativi, Regolamenti Urbanistici (o Piani Operativi ai sensi della LR 6/2015), Piani Strutturali, PTC provinciali e PIT regionali, relativi quindi a entità territoriali anche vaste e complesse, mentre il presente progetto è di entità estremamente limitata, riguarda una modesta porzione di territorio e ha impatto solo una parte delle risorse ambientali complessive, per **cui i contenuti di cui sopra, nell'ambito della presente VAS, sono stati riorganizzati secondo il seguente schema metodologico:**

Cap. 1 – *Introduzione normativa e metodologica* – Dove **viene illustrata la normativa di riferimento**, la metodologia di analisi e gli step del processo valutativo già effettuati fino a questo momento; in particolare vengono riportati gli esiti della fase “preliminare” con l’analisi ed il recepimento dei Contributi che i SCMA hanno inviato a seguito della trasmissione del Documento Preliminare.

Cap. 2 – *Contenuti del Progetto* - Dove **viene descritto il progetto**, ivi compresi gli obiettivi, la disciplina ed il dimensionamento; **corrisponde a quanto richiesto alla lettera A dell’Allegato 2 della LR 10/2010** e pertanto contiene la definizione delle "azioni" previste dalle Varianti e l'analisi del rapporto con altri pertinenti piani o programmi che, trattandosi di una Variante al PS ed al RU, sono costituiti essenzialmente dagli strumenti della pianificazione sovraordinata o di settore (PIT-PP, PTC, Aut. di Bacino ecc).

Cap. 3 – *Caratterizzazione dello stato attuale dell’ambiente e sua naturale probabile evoluzione - Individuazione delle risorse* – Dove viene fornita la **definizione dello stato attuale dell’ambiente** attraverso, in primo luogo, la descrizione dello stato attuale delle risorse suscettibili di subire impatto a seguito dell'attuazione del progetto in oggetto, con particolare attenzione a quelle che, alla luce dei risultati della VAS del PS vigente e del RU vigente, presentano particolari criticità.

Nel cap. 3 vengono quindi trovate le **informazioni relative ai seguenti punti dell’Allegato 2 della LR 10/2010** di cui sopra, di seguito definite:

lettera B - lo stato attuale dell’ambiente e sua evoluzione probabile senza l’attuazione del progetto;

lettera C - le emergenze ambientali, culturali e paesaggistiche, eventualmente coinvolte;

lettera D - le criticità e le eccellenze connesse alle tematiche ambientali, intese in senso lato, esistenti, ivi comprese le Riserve Naturali, i SIR e le produzioni agricole di particolare qualità e tipicità;

lettera E - gli obiettivi di protezione ambientale inerenti il territorio locale ed il modo in cui sono stati integrati nel procedimento di pianificazione.

In conclusione il Cap. 3 costituisce una **analisi delle emergenze ambientali locali** delle quali viene svolta una approfondita analisi e per le quali, nel successivo cap. 4, alla luce di quanto illustrato nel cap. 2, viene effettuata la valutazione degli impatti, con apposita matrice di sintesi.

Cap. 4 – *Valutazione dell' impatto* – Dove **viene svolto il nodo essenziale della valutazione di sostenibilità** ed illustra:

- a) i **possibili impatti significativi sull'ambiente**, di qualsiasi tipologia, valutati singolarmente e nelle loro interrelazioni (**corrisponde a quanto richiesto alla lettera F dell'Allegato 2 della LR 10/2010**);
- b) le **misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi** riscontrati, ovvero le misure individuate per ottenere impatti di tipo positivo (**corrisponde a quanto richiesto alla lettera G dell'Allegato 2 della LR 10/2010**);

Alla luce di quanto sopra il cap. 4 viene impostato secondo la seguente metodologia:

- a) Viene per prima cosa impostata una **matrice di valutazione nella quale per ciascuna Azione costituente le Varianti in oggetto** (cap. 2.3 del presente documento) **viene verificato la presenza o meno di impatti sulle varie risorse del sistema ambientale sia locale che territoriale** (descritte al cap. 3). Tale impatto è classificato per Tipologia, Effetti Cumulativi, Durata, Reversibilità e Probabilità.
- b) **Successivamente, per ciascuna risorsa, viene illustrato e motivato l'esito della valutazione**, vengono inserite, se necessario, le prescrizioni introdotte attraverso il percorso di VAS, vengono riportate le eventuali ipotesi progettuali che sono state scartate e vengono elencate, qualora ve ne siano state, le problematiche in merito alla raccolta delle informazioni (queste ultime due voci **corrispondono a quanto richiesto alla lettera H dell'Allegato 2 della LR 10/2010**)

Viene specificato che il Cap. 4 svolge le funzioni di “Valutazione degli effetti delle trasformazioni” e che le “prescrizioni” individuate dalla VAS costituiscono le “condizioni per la trasformabilità” che debbono essere osservate in attuazione del progetto.

Cap. 5 – *Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio* e controllo degli impatti ambientali significativi (**corrisponde a quanto richiesto alla lettera I dell'Allegato 2 della LR 10/2010**) - Dove vengono individuate le **misure previste per monitorare gli effetti** dell'attuazione del progetto in oggetto.

Cap. 6 – *Sintesi non tecnica* delle informazioni di cui alle lettere precedenti - *Conclusioni* (corrisponde a quanto richiesto alla lettera J dell'Allegato 2 della LR 10/2010) - Dove viene effettuata **una breve sintesi, in termini non tecnici, della valutazione svolta**. In questo ambito la Sintesi non tecnica assume anche il significato di momento conclusivo del percorso di Valutazione nel quale viene dato un giudizio sintetico di tutto il lavoro valutativo svolto. Nel cap. 6 sono state anche inserite le Indicazioni per la prevenzione dell'inquinamento da osservare in fase di cantiere.

Fanno parte del presente documento anche le seguenti Appendici:

Appendice A - Illustrazioni, cartografia, repertorio fotografico, nella quale vengono riportate **raffigurazioni** che, per motivi di dimensioni, non è stato possibile inserire nel corpo del testo ma che possono essere utili per comprendere appieno il presente Rapporto Ambientale¹ (ad ogni "Immagine" possono corrispondere più raffigurazioni, come ad esempio l' Immagine 2 - Ubicazione ed inquadramento territoriale - la quale è composta da più immagini cartografiche, di scala diversa, le quali insieme contribuiscono a definire l'esatta ubicazione dell'intervento).

Appendice B - Contributi apportati dai SCMA, nella quale sono riportati i contributi apportati dai SCMA - Soggetti Competenti in Materia Ambientale - al Documento Preliminare.

Appendice C - Calcolo della monetizzazione degli standard, nella quale viene riportato il **calcolo della monetizzazione degli standard** che, in accordo con la Pubblica Amministrazione, non vengono realizzati in loco,

1.3. La fase preliminare – contributi dei SCMA e comunicazione dell'Aut. Comp.

Nel presente capitolo vengono illustrati gli esiti della fase “preliminare” costituita dall'invio del **Documento Preliminare - DP** - ai SCMA (**Soggetti Competenti in Materia Ambientale**) e dall'analisi e recepimento dei Contributi che gli stessi enti hanno a loro volta inoltrato all'Autorità Procedente.

L' ufficio SUAP del Comune di Castelfranco di Sotto, che costituisce l'Autorità Procedente, ha inviato il Documento Preliminare ai SCMA individuati nel DP stesso; tra questi hanno inviato i loro contributi i seguenti soggetti:

- 1) ARPAT contributo prot. 23090 del 26/10/2016;
- 2) Autorità di Bacino del Fiume Arno contributo prot. 231010 del 26/10/2016;
- 3) TERNA Rete Italia contributo prot. 23651 del 02/11/2016;
- 4) AUSL contributo prot. 25877 del 01/12/2016; questo ultimo contributo è pervenuto oltre i limiti stabiliti

¹ Nell'Appendice A sono presenti anche le Raffigurazioni inserite a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016 in merito all'analisi paesaggistica, vd. successivo cap. 1.3. Tali immagini sono costituite da: n.1 – Raffigurazione dei percorsi attualmente effettuati dai mezzi di trasporto che collegano i vari magazzini a servizio INCAS e la sede centrale - n.2 – Cartografia schematica della permeabilità dei suoli e della vegetazione, con funzione di schermatura percettiva, lungo la perimetrazione - n.3 – Indicazioni per la schermatura del nuovo capannone attraverso l'inserimento di vegetazione ripariale (cannicci, canneti, arbusti ecc ecc.)

(90 gg dalla data di invio) ma prima della consegna del presente Rapporto Ambientale per cui l'ufficio SUAP invita il Proponente a prenderne visione ed a completare il Rapporto Ambientale stesso.

Di seguito viene riportata una sintesi dei Contributi (che vengono riportati integralmente come Appendice B al presente documento) ed una prima analisi di come questi sono stati recepiti all'interno della VAS e del Rapporto Ambientale.

- 1) **ARPAT** in primo luogo prende atto che nel Documento Preliminare “viene analizzato lo stato attuale delle risorse suscettibili di subire impatto diretto od indiretto a seguito dell'attuazione del progetto di variante, sono indicate le verifiche da effettuarsi e previsti gli indicatori per le verificare nel tempo l'effettivo impatto sulle matrici ambientali. Viene altresì riportata una prima metodologia sulla gestione sostenibile delle attività di cantiere per la realizzazione degli interventi previsti”, e successivamente conclude che “questo Dipartimento ritiene per gli aspetti ambientali di **competenza esaustiva l'analisi generale presentata nel documento esaminato**”. Per ARPAT pertanto è possibile procedere con la VAS con la metodologia indicata nel Documento Preliminare.
- 2) **Autorità di Bacino** del Fiume Arno prende atto delle finalità delle Varianti di realizzare “un opificio in ampliamento dell'attività esistente da destinarsi a magazzino” e raccomanda di progettare e realizzare l'intervento considerando, oltre alla **normativa sovraordinata** già prevista, anche il **Piano di gestione del rischio di alluvioni** del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale - PGRA di recente approvazione (DCI n. 235 del 3 marzo 2016) specificando che sia per quel che riguarda la pericolosità da alluvione che per quel che riguarda gli aspetti gestionali della risorsa idrica, “non è prevista espressione di parere da parte di questa Autorità”.
- 3) **TERNA Rete Italia ha prodotto un contributo più articolato** che può essere riassunto nel seguente modo: a) devono essere osservate le **distanze di rispetto** previste dalla normativa vigente; b) deve essere osservato anche il **diritto di servitù** per la manutenzione delle reti; c) devono essere rispettate le normative in materia di **salute pubblica e sicurezza** dei cittadini; d) è necessario prestare particolare attenzione a **tutti gli elementi verticali**: recinzioni, pali elettrici minori, lampioni ecc. Onde avere un chiarimento immediato in merito alle questioni evidenziate, molte di natura tecnica, i redattori del presente documento hanno contattato telefonicamente i tecnici di TERNA indicati nel Contributo, dal quale colloquio è emerso quanto segue: 1) come **distanza di sicurezza** è ottimale considerare le DPA già comunicata agli UTC; 2) è necessario non destinare i nuovi locali a **deposito di materiali infiammabili o esplosivi**; 3) è necessario **non** inserire piante, oggetti o manufatti, sia fissi che temporanei, che possano **entrare in contatto con i cavi** che trasportano energia; 4) quanto detto al numero 3 vale anche per le **operazioni di cantiere**, per la movimentazione degli automezzi che accederanno al magazzino per conferire il materiale da stoccare/conservare e per le opere manutentive: ad esempio come altezza di sicurezza rispetto ai cavi dovrà essere considerata non solo l'altezza degli automezzi, ma anche l'altezza complessiva dell'automezzo più il lavoratore che dovrà salire sul mezzo per pulirlo/lavarlo/effettuare manovre di manutenzione ecc.

4) **AUSL ha inviato un documento ancora più articolato** che può essere suddiviso in due parti ben distinte: **una prima parte di carattere più generale** nella quale vengono inseriti temi di carattere generale relativi alla “salubrità” complessiva del territorio: consumo di nuovo suolo (con riferimento ai dati comunali e regionali), alimentazione locale a filiera corta, orti urbani, qualità dell’aria e dell’acqua, clima acustico, verifica della possibilità di utilizzo di altre aree già edificate in luogo dell’ampliamento urbano previsto, analisi approfondita di quanto afferma a tal proposito il PIT; **una seconda parte**, più pertinente alle competenze specifiche del SCMA, che **chiede di approfondire: gli obiettivi di salute** che la Variante intende perseguire; gli aspetti che possano, in maniera diretta o indiretta, incidere sulla salute; descrizione e stima delle alterazioni previste delle **concentrazioni di tutti gli inquinanti** previsti a causa delle emissioni/scarichi delle matrici ambientali; individuare le aree di ricaduta delle azioni previste con particolare riferimento all’ **abitazione esistente e alle colture agricole**; verificare le interferenze degli interventi previsti con i **pozzi idrici** (aree di rispetto) e **le relative falde** (aree di ricarica).

I contenuti dei Contributi sopra illustrati sono stati analizzati e recepiti nell’analisi delle risorse di cui al successivo Cap. 3 e nella valutazione degli impatti di cui al successivo cap. 4.

Precedentemente anche l’ Autorità Competente, convocata dall’ Autorità Procedente per definire il termine ultimo per le consultazioni del Documento Preliminare **ha ritenuto opportuno**, con nota di Verbale di seduta del 12.07.2016, **richiedere una serie di spiegazioni e chiarimenti** rispetto a tale Documento Preliminare. **Tali spiegazioni e chiarimenti** sono stati forniti all’Autorità Competente ed **hanno contribuito in maniera sostanziale alla redazione del presente documento**, anche alla luce del fatto che si è trattato spesso di informazioni di dettaglio effettivamente più di competenza di un Rapporto Ambientale che non di un Documento Preliminare. Di tali ultime integrazioni, nel presente documento, **viene inserita specifica nota a piè di pagina**.

Oltre al procedimento di VAS sopra indicato l’iter della Variante al RU e al PS ha seguito il procedimento derivato dalla normativa regionale vigente (vd. ancora l’Immagine 1 dell’Appendice A) che prevede (art. 25 della LR 65/2014), per le varianti che prevedono nuovo consumo di suolo, incontri e confronti **tra il tecnico incaricato dalla Pubblica Amministrazione di seguire il percorso progettuale** (arch. Antonino Bova), **gli organi tecnici comunali** (SUAP, Ufficio Tecnico, Commissione Paesaggio) **ed i soggetti competenti in materia di pianificazione di livello sovraordinato** (Regione Toscana, Provincia di Pisa, Soprintendenza per quel che concerne i vincoli paesaggistici ecc.) **Le conclusioni** di tali incontri (di seguito indicati con "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" **sono state recepite all’interno della VAS e sono state introdotte nel presente documento** attraverso due modalità: **inserimenti puntuali** nei singoli capitoli del presente R.A., evidenziati da specifica nota a piè di pagina (similmente a quanto sopra detto in merito al Contributo dell’Aut. Comp.) e **considerazioni conclusive** nel cap. 6 - Sintesi non Tecnica - Conclusioni nel quale vengono tratte le conclusioni di tutto il percorso pianificatorio-valutativo svolto.

Cap. 2 – Contenuti del Progetto – analisi degli strumenti della pianificazione vigente.

Il presente capitolo fornisce una **breve descrizione del progetto**, ivi compresi gli obiettivi, la disciplina ed il dimensionamento e corrisponde a quanto richiesto alla **lettera A dell'Allegato 2 della LR 10/2010**. Trattandosi di una Variante al PS ed al RU il presente capitolo vale anche come analisi degli strumenti della pianificazione e come verifica di coerenza con gli stessi in quanto, mentre nella prima parte vengono illustrate nel dettaglio le modifiche previste al RU ed al PS vigenti, nella seconda parte viene redatta la matrice di coerenza complessiva che riguarda anche gli altri piani o programmi relativi alla pianificazione territoriale nel suo complesso.

La Variante al PS e al RU riguarda una **parte di territorio ubicata ad ovest del capoluogo, in prossimità delle aree a carattere produttive** già definite dal RU vigente come UTOE a prevalente carattere produttivo, UTOE P3B, come illustrato nell'immagine 2 dell'Appendice A.

2.1. Obiettivi e contenuti della Variante al PS e della Variante al RU

Di seguito vengono evidenziate finalità, obiettivi e modalità attuative del nuovo intervento, così come previsto all'interno della Relazione che accompagna le Varianti in oggetto.

*) L'intervento è finalizzato alla creazione di un deposito per pelli a servizio dell'azienda INCAS SpA (ed alle aziende interne e dipendenti, operanti in settori strettamente connessi alle lavorazioni INCAS). **Il nuovo magazzino sarà destinato esclusivamente allo stoccaggio e alla selezione del pellame** durante i vari stadi di lavorazione; non verranno installati macchinari per la lavorazione o la concia del pellame. Deve essere ricordato infatti che una azienda come la INCAS che lavora il prodotto dall'origine alla consegna al cliente necessita di locali ove stoccare le pelli dopo ogni step lavorativo e che se questi locali si trovano, come avviene attualmente, in luoghi distanti dalle strutture lavorative, si producono le seguenti **attuali inefficienze**:

- **Non corretta conservazione del pellame** con conseguenti perdite economiche e **produzioni di rifiuti**;
- **Costi di trasporto** in conseguenza al continuo spostamento delle pelli;
- **Inquinamento ambientale** in conseguenza al continuo spostamento delle pelli attraverso furgoni o automezzi leggeri o pesanti;
- **Difficoltà nel controllo in tempo reale della qualità della materia prima** (i controlli necessari al momento del ricevimento della merce debbono infatti essere fatti presso terze strutture distanti dall'azienda e quando la merce rientra nello stabilimento centrale);
- Rischi connessi ad eventuali furti presso **locali non direttamente gestiti da INCAS** e quindi anche difficoltà di coperture assicurative.

- *) La conceria **INCAS** rappresenta fin dalla nascita **una delle realtà conciarie più moderne e innovative del mondo**, si sviluppa su 11.000 metri quadrati ed è dotata dei più moderni macchinari; INCAS è specializzata nella produzione di pellame per beni di lusso e, grazie alla qualità dei propri prodotti, ha potuto **superare positivamente l'attuale, lungo, periodo di crisi** potendo, addirittura, mettere le basi per una ulteriore **crescita, mai sproporzionata, ma ponderata, continua e costante**.
- *) Insieme alla qualità della produzione di pelli, INCAS ha sempre posto una particolare attenzione per il **rispetto dell'ambiente** ottenendo i seguenti risultati:
- Nel 2006 consegue la **certificazione UNI EN ISO 14001** per la gestione del sistema ambientale;
 - Nell'Aprile 2007 risulta la prima conceria italiana ad aver ottenuto la **Registrazione EMAS**;
 - Nel 2007 ottiene anche la **certificazione di processo e di prodotto Hi-Co** per la produzione di pelli metal-free che soddisfano le norme restrittive fissate per i prodotti destinati ai bambini;
 - Nel 2008 si fregia della certificazione "**pele Italiana al 100%**";
 - Nel 2011 aderisce al **Codice Conciario di Condotta UNIC**.
 - Nel 2012 è stata menzionata nel rapporto Green Italy, redatto da *Fondazione Symbola e Unioncamere*, per l'impegno nella tutela dell'ambiente grazie al processo Hi-Co.

E' intenzione di INCAS **perseguire sulla strada dell'innovazione e della tutela ambientale**; questo potrà avvenire solamente **attraverso la realizzazione del deposito previsto dalle Varianti in oggetto**; la soluzione **alternativa è costituita dal dislocamento dell'intera azienda**.

Viene infine osservato che, già prima del suggerimento pervenuto da parte di alcuni SCMA, l'azienda **INCAS aveva già provveduto a verificare la possibilità di utilizzo di altre aree già urbanizzate immediatamente limitrofe** all'azienda ma, come si evince dalle raffigurazioni di cui all'Immagine 1 dell'Appendice A, nell'intorno **non sono presenti altri spazi urbanizzati disponibili** e non è stato nemmeno possibile ottenere l'utilizzo di **manufatti esistenti** in quanto **tutti già impiegati** in attività commerciali o produttivi. La scelta di occupare nuovo suolo è stata fatta pertanto solo dopo avere verificato l'assoluta impossibilità di utilizzo di spazi già edificati in altre aree prossime alla struttura esistente.

Di seguito vengono illustrate nel dettaglio le Varianti al PS ed al RU oggetto della presente Valutazione mentre successivamente, al cap. 2.3, vengono individuate, alla luce di quanto detto al presente cap.2.1 ed al successivo cap. 2.2, le specifiche "azioni" che verranno utilizzate nelle matrici di valutazione dei capitoli seguenti. Tali "azioni" sono inerenti sia alla Variante al PS che alla Variante al RU in quanto, come sopra detto, vengono valutate complessivamente le nuove previsioni delle due Varianti.

2.2 Contenuti del Progetto – La Variante al PS ed al RU.

2.2.1. La Variante al PS

Come sopra accennato il **presente progetto è finalizzato a modificare il perimetro delle aree insediate a**

carattere produttivo al fine di poter consentire un ampliamento della attività produttiva esistente denominata INCAS che opera nel settore conciario e, pertanto, **a livello di Piano Strutturale comporta:**

*) **Nessuna modifica ai Sistemi e Subsistemi Territoriali** in quanto l'area è interamente ricadente all'interno del Sistema Territoriale della Pianura (P), Subsistema Territoriale Insediativo Agricolo di Pianura (P3), come evidente nell' Immagine 3 dell' Appendice A.

Il Sistema Territoriale della Pianura è quello ricompreso all'interno della perimetrazione con linea continua arancio-ocra ed individua le aree che morfologicamente presentano caratteri simili.

*) **Modifica alle UTOE P3B** (insediamenti produttivi) e **UTOE P3C** (aree agricole di pertinenza fluviale) in quanto l'area in oggetto è attualmente ricompresa all'interno di quest'ultima, come è chiaro nell' Immagine 4 dell' Appendice A. L'UTOE P3B (insediamenti produttivi) è quella ricompresa all'interno della perimetrazione con linea blu scura e ricomprende gli insediamenti esistenti; la Variante propone di ampliare tale UTOE ricomprendendovi il comparto indicato nell' Immagine 5 dell' Appendice A.

L'analisi delle destinazioni d'uso e delle attività specifiche che verranno svolte è demandata al successivo capitolo nel quale verrà definita l'esatta disciplina di riferimento, in rapporto all'individuazione delle singole zone omogenee.

2.2.2. La Variante al RU

Alla luce di quanto sopra è stata prevista una Variante al RU vigente che prevede **un nuovo isolato denominato 52a** come illustrato nelle Immagini 6 e 7 dell' Appendice A che raffigurano le modifiche proposte dalla Variante in oggetto su base cartografica digitale del SIT; le tavole del RU di riferimento sono la "Tav. 03a Strategie per il territorio e gli insediamenti" e la "Tav. 04a Carta del territorio", delle quali si riporta i relativi stralci.

Nel complesso gli elaborati della Variante al PS ed al RU sono i seguenti:

1) **VARIANTE PIANO STRUTTURALE:**

- TAV. A_Progetto di Piano strutturale 10:000 - Stralcio;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- V.A.S. – Rapporto ambientale.
- Relazione Geologico-Tecnica con relative appendici

2) **VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO:**

- TAV. 01_Inquadramento territoriale: Sistemi, Subsistemi-sistemi e U.T.O.E 1:15.000 - Stralcio;
- TAV.02a_Carta dei Vincoli sovraordinati e delle Invarianti Strutturali 1:5.000-Stralcio;
- TAV.03a_Carta del territorio: Strategia per il territorio aperto e gli insediamenti 1:5.000 - Stralcio;
- TAV.04a_Carta del territorio: Strategia per il territorio aperto e gli insediamenti 1:2.000 - Stralcio;

- Scheda Norma Isolato 52 – Lotto a.
- Relazione tecnico-illustrativa;
- V.A.S. – Rapporto ambientale;
- Relazione Geologico-Tecnica con relative appendici

3) PROGETTO ARCHITETTONICO DI MASSIMA OPIFICIO:

- ELABORATO A_Progetto nuovo edificio per ampliamento attività Incas - Pianta 1:500, Particolari arborei 1:25, Dati urbanistici, Verifica superficie permeabile con dimostrazione grafica; Planimetria generale 1:1000
- ELABORATO B_ Progetto nuovo edificio per ampliamento attività Incas - Pianta 1:200, Prospetti 1:200, Sezione 1:200, tab. rapporti aeroilluminanti;
- Relazione tecnica.

4) VARIANTE PCCA

- ELABORATO C1 - Variante PCCA: Cartografia PCCA vigente, Cartografia PCCA Variante - 1:2.000
- ELABORATO C2 - Variante al PCCA: Relazione tecnica.

2.2.2a - Indicazioni per la progettazione di dettaglio

Le Immagini 24 e 25 riportano le tavole di progetto che, sebbene non strettamente necessarie in questa fase di Variante al PS ed al RU in quanto appartenente alla scala di progettazione di dettaglio successiva, sono state inserite a seguito di colloqui e comunicazioni con gli UTC (fatto salvo il fatto che potrà essere modificata in fase di progettazione di dettaglio in coerenza con tutti gli strumenti sovraordinati). L'Immagine 32 invece riporta una planimetria generale dell'ampliamento previsto e della struttura produttiva esistente. Oltre, e come ulteriore chiarimento a quanto definito nelle tavole di progetto, l'edificio dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- L'edificio sarà destinato a stoccaggio e immagazzinamento pelli e simili, senza attività conciarie.
- L'edificio dovrà essere esterno alle visuali paesaggistiche individuate dai SCMA e riportate nell'Immagine 26 dell'Appendice A².
- L'edificio costituisce un ampliamento, sia funzionale che architettonico della struttura esistente ed è ad esso collegato tramite un percorso coperto che proteggerà le pelli che verranno spostate dalle aree

² Prescrizione inserita a seguito degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso).

di stoccaggio a quelle produttive; anche l'operazione, contestuale alla presente Variante al RU e PS di inglobare nell'intervento parte di via dei Tavi si è resa necessaria proprio per consentire tale ampliamento della struttura produttiva esistente³.

- L'edificio avrà finiture esterne qualificanti ed in grado di trasmettere, sia con strumenti grafici che con la scelta dei materiali, l'attenzione che l'azienda INCAS ha verso l'ambiente e la ricerca nell'ambito della sostenibilità dei cicli produttivi conciarci; a tal proposito le pareti esterne avranno finiture costituite da elementi vegetali vivi e da pannelli o pitture riportanti le certificazioni ambientali conseguite dall'azienda⁴.
- La scelta dell'elemento vegetale è ricaduta sul gelsomino in quanto pianta sempreverde che resiste bene al freddo e nel periodo della fioritura emana un forte e piacevole profumo e pertanto è in grado di dare perfettamente forma all'idea progettuale rappresentata nell'Immagine 28 dell'Appendice A e riassunta dalle parole "L' Involucro Parla, con le scritte, con i materiali".

2.2.3. Specifiche delle celle che verranno inserite nel nuovo magazzino⁵

Di seguito vengono riportate le specifiche tecniche dei nuovi impianti, vengono esposti i seguenti dati:

Celle : N° 3
Dimensioni cella : Mq. 350 (media) x 6.00/h = Mc. 2100
Conservazione : Pelli salate
Impianti : N° 2 (Autonomi) per ogni cella
Assorbimento elettrico : Kw 20 per ogni impianto
Assorbimento complessivo : Kw 120 (Tutti gli impianti contemporaneamente in moto)

2.3. La Azioni delle Varianti al PS ed al RU.

Quanto sopra illustrato in merito alle Varianti al PS ed al RU può essere schematizzato attraverso alle seguenti "Azioni".

Azione 1 – **Ampliamento della superficie urbanizzata – nuovo consumo di suolo**; in sintesi nelle tabelle che seguono "Suolo".

Azione 2 – **Ampliamento della superficie permeabilizzata, modifica al reticolo idraulico**, modifica dello stato attuale della regimazione idraulica ecc; in sintesi nelle tabelle che seguono "Acqua".

³ Prescrizione inserita a seguito degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso).

⁴ Precisazione inserita a seguito degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso).

⁵ I dati in oggetto erano stati inseriti, in una prima versione del RA, come dati parametrici in forma tabellare simile a quelle del RU vigente; sono stati modificati in forma di specifica tecnica a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016.

Azione 3 – Realizzazione di un **nuovo manufatto** destinato allo stoccaggio, al deposito ed al mantenimento delle pelli; in sintesi nelle tabelle che seguono “**Edificio**”.

Azione 4 – Realizzazione di una **recinzione di tipo metallica corredata da piante di tipo ripariale**, come in prossimità dell’edificio esistente in grado di impedire l’ introspezione verso l’interno pur mantenendo una altezza limitata; in sintesi nelle tabelle che seguono “**Perimetrazione**”.

Azione 5 – **Ampliamento di una azienda produttiva tra le più importanti del comparto**, attenta all’ambiente ed in grado di garantire posti di lavoro nel territorio locale; in sintesi nelle tabelle che seguono “**Lavoro**”.

Azione 6 – Con la concentrazione di tutti i magazzini (quantità: 6) sparsi sul territorio in un unico luogo **verranno diminuiti in maniera sostanziale i trasporti** per la movimentazione pelle da un luogo all’altro; in sintesi nelle tabelle che seguono “**Trasporti**”.

2.4. Verifica delle Relazioni con gli altri Piani o Programmi

Di seguito viene effettuata l’ **Analisi di coerenza con gli altri Piani o Programmi** vigenti nello stesso ambito territoriale delle presenti Varianti; la Verifica può assumere i seguenti valori:

++ = **Elevata coerenza**, nessuna prescrizione da inserire nelle presenti Varianti.

+ = **Moderata coerenza**, nessuna prescrizione da inserire nelle presenti Varianti, possono però essere presenti annotazioni.

0 = **Nessuna correlazione**, le Varianti non hanno alcuna relazione con il piano in oggetto.

- = **Parziale Incoerenza**, attraverso la VAS devono essere introdotte azioni in grado di superare le discordanze tra le presenti Varianti ed i piani in oggetto.

-- = **Elevata Incoerenza**, le Varianti presentano elevate discordanze con gli altri piani in oggetto.

Piano o Programma	Verifica	Motivazioni e Annotazioni
PIT – Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Paesaggistico regionale	-	Nell’ambito della presente VAS è stata effettuata una indagine approfondita del PIT e del Piano Paesaggistico; tale indagine è riportata successivamente alla presente tabella di sintesi ed ha prodotto i seguenti risultati. Sono registrati due motivi di mancata coerenza che dovranno essere indagate nel presente Rapporto Ambientale: la presenza del vincolo paesaggistico fluviale legato all’ esistenza del fiume Arno; nuovo consumo di suolo .
PTC – Piano Territoriale di Coordinamento provinciale	0	Le modifiche previste dalla presenti Varianti non sono in contrasto con le previsioni del PTC in quanto per quel che riguarda l’uso del suolo vale quanto già emerso in sede di analisi del PIT – PP, mentre la Variante risulta coerente con la vocazione e le caratteristiche del territorio castelfranchese.
Piano Autorità di Bacino - Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale	0	Come evidenziato anche nel contributo apportato dall’ Autorità di Bacino al Documento Preliminare non sussistono particolare problematiche per l’area in oggetto, fermo

		restando l'osservanza della disciplina in merito , con particolare riferimento al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale di recente approvazione.
Rischio Sismico	0	Anche in questo caso viene preso atto della presenza del vincolo sismico ed è prevista l'osservanza della disciplina in merito .
PS e RU comunali	--	Viene registrata una incoerenza in quanto obiettivo delle Variante è proprio apportare modifiche al PS ed al RU
PCCA – Piano Comunale di Classificazione Acustica	-	Considerando che il PCCA vigente è stato redatto sulla base del RU vigente (vd. Immagine 16 dell'Appendice A) è presumibile che risulterà non coerente con la prevista Variante al RU , come meglio illustrato ai successivi cap. 3.8 e 4.8.

2.4.a. Compatibilità con il PIT – Piano Paesaggistico

Nell'ambito della presente VAS viene verificata la compatibilità con il nuovo **Piano di Indirizzo Territoriale** con valenza di **Piano Paesaggistico** Regionale anche come contributo alla **Risorsa “Vincoli Paesaggistici”** D.Lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” di cui ai successivi capp.3.9 e 4.9.

Il nuovo PIT-PP, che è stato approvato dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015 con Deliberazione n.37, infatti, chiarisce cosa debba inteso per “paesaggio” e specifica la disciplina di tutela paesaggistica.

Già la Convenzione europea del paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000 e ratificata dall'Italia nel 2006, aveva **superato il concetto di paesaggio come “bellosguardo dalla villa”** o come visione prospettica delle eccellenze paesaggistiche, **concependo il paesaggio come frutto dello sviluppo dell'ambiente vitale delle popolazioni, come tutela della qualità dei luoghi dell'abitare, come habitat percepito e vissuto dagli abitanti stessi**. In questa ottica rientrano nel concetto di paesaggio non solo gli "elementi di pregio, singoli o collettivi", ma l'intero territorio (in questo caso regionale), ivi comprese le periferie, le campagne urbanizzate, le lottizzazioni incrementali, le aree dismesse, le zone industriali degradate, i bacini fluviali a rischio, le aree interne o in abbandono ecc.

Il nuovo Piano Paesaggistico approfondisce questa impostazione "collegiale", "complessiva" di paesaggio ponendosi l'obiettivo di superare il concetto di "tutela", concepita come parere dei funzionari che rappresentano lo Stato in merito ai singoli progetti di trasformazione, **per cercare invece di fornire nuovi strumenti di supporto alla pianificazione ed alla progettazione**, attraverso la codifica di regole, pubblicamente deliberate e condivise, capaci di anticipare e dunque indirizzare la concezione dei singoli progetti, per garantire il buon governo del paesaggio e delle sue trasformazioni.

Tale regole sono costituite, come riferimento essenziale, dalle "**invarianti strutturali**" che, già presenti nel PIT precedente, assumono qui il ruolo di " *regole che informano ordinariamente* la trasformazione del territorio" e non di "modello" da vincolare, museificare o copiare sterilmente.

Per rendere effettivamente attuabile tale obiettivo metodologico il nuovo Piano Paesaggistico **individua tre approcci, essenziali e concorrenti**, del concetto di paesaggio:

- a) **L'approccio estetico-percettivo** (il concetto di “percezione”, che come detto sopra, è stato rinnovato dalla Convenzione europea sul paesaggio nel senso di conoscenza e comprensione da parte delle popolazioni che vivono e costruiscono il paesaggio);
- b) **L'approccio ecologico** (che individua e tratta le valenze ambientali del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica);
- c) **L'approccio strutturale** (che individua le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni fra insediamento umano e ambiente, e interpreta in forme processuali le relazioni fra ‘paesaggio ecologico’ e ‘paesaggio culturale’).

Solamente attraverso l'analisi di queste tre componenti è possibile comprendere le dinamiche complessive e le regole che hanno generato il paesaggio per salvaguardarne le dinamiche evolutive profonde, le strutture di lunga durata e il valore percettivo.

Al fine di raggiungere tali obiettivi di carattere generale, il PIT-PPR individua tre “metaobiettivi” e 10 obiettivi strategici

I tre “metaobiettivi”

- **Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie** che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- **Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.**
- **Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione**, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

I Dieci obiettivi strategici

1. Rappresentare e valorizzare **la ricchezza del patrimonio paesaggistico** e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata” (“la Toscana è rimasta, più che romana, etrusca” S.Muratori, *Civiltà e territorio* 1967, 528-531); evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. **Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti** del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la **coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.**
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle **grandi pianure alluvionali**, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi **paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità**, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, **valorizzando la complessità del**

sistema policentrico e promuovendo azioni per la **riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee**.

7. Assicurare **coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali** che vi insistono.
8. **Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano**, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. **Arricchire lo sguardo sul paesaggio**: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto **conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate**.

Ambiti paesaggistici

A livello di disciplina-cartografia il PIT-PP è strutturato su due livelli: un livello regionale ed un livello locale, intendendo per locale l'insieme degli "ambiti" nei quali il PIT-PP ha suddiviso il territorio regionale e per i quali vengono definiti specifici obiettivi, direttive e prescrizioni.

L'area oggetto del presente progetto ricade nell' Ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore del quale nelle Immagini da 9 a 12 dell'Appendice A vengono riportate la cartografia dei caratteri del paesaggio (appartenente alla parte conoscitiva del PIT), la cartografia dei sistemi insediativi paesaggio (appartenente alla definizione delle Invarianti Strutturali del PIT), la cartografia delle reti ecologiche con indicato l'ambito di intervento (appartenente alla definizione delle Invarianti Strutturali del PIT) e la cartografia del patrimonio territoriale e paesaggistico (appartenente all'Interpretazione di sintesi del PIT). I redattori del presente documento sono coscienti che le cartografie riportate sono poco leggibili, pur **tuttavia è possibile da queste individuare le caratteristiche indicative dell'Ambito paesaggistico 5 del PIT**, di seguito riportate, approfondite attraverso la lettura del PIT nel proseguo della VAS:

- *) L'area di intervento è ubicata in prossimità del fiume Arno, in particolare all'interno di uno dei 3 maggiori centri urbanizzati: Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco-San Romano.
- *) Tali centri urbanizzati rappresentano una delle maggiori criticità ambientali.
- *) Tali centri urbanizzati sono collegati da una rete di strade la maggior parte delle quali di origine storica. Il comparto oggetto di Variante è ubicato a metà della strada che collega Castelfranco a Santa Croce.
- *) Le due rive del fiume Arno sono collegate da pochi ponti; i più frequentati dal traffico locale che serve le aziende conciarie sono quelli di Castelfranco e Santa Croce.
- *) Le aree golenali e gli argini sono riconosciuti come corridoi ecologici che collegano tutte le emergenze ambientali dell'ambito territoriale.
- *) Nell'area di intervento non sono individuate altre tipologie di emergenze ambientali.

Disciplina dei Beni paesaggistici

Oltre a quanto sopra il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, naturalmente, **riconosce, individua e tutela i Beni paesaggistici individuati dalla normativa sovraordinata siano essi individuati per decreto, siano essi individuati per legge**.

In merito alla tutela di tali aree, il PIT-PP introduce due nuovi elaborati che specificano la disciplina e le modalità di intervento per questo tipo di emergenze: **elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici - elaborato 7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice.**

L'elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici : art. 134 (che fa riferimento agli immobili e alle aree indicati agli articoli 136, 142 e 145) e art 157 vengono in primo luogo individuati tutti gli elementi oggetto di tutela ai sensi degli articoli sopra indicati e successivamente vengono specificati gli strumenti di tutela e di possibile intervento in termini di Obiettivi, Direttive e Prescrizioni. All'interno di tale elaborato l'articolo che concerne la presente Valutazione è l'Articolo **8 che riguarda "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna** (art.142. c.1, lett. c, Codice)" che prevede il divieto di insediamento di nuovi manufatti mentre per quanto concerne le prescrizioni relative all'ampliamento del patrimonio edilizio esistente recita nel modo seguente:

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Dall'analisi dell'articolo sopra riportato sono state introdotte, nel corso degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale", le prescrizioni di natura paesaggistica relative alla visuali di particolare valore percettivo e di tutela del patrimonio storicizzato esistente meglio illustrate al seguente art. 4.9 e nell'Immagine 26 dell'Appendice A.

L' **elaborato 7B del PIT**, invece è finalizzato a definire l'esatto limite delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice e che pertanto non dispongono di una specifica cartografia identificativa ma sono individuati attraverso una "definizione" degli estremi del vincolo. Per tutti questi casi, tra i quali ricade anche il vincolo oggetto della presente valutazione, viene illustrata e definita l'esatta metodologia di acquisizione che, nel caso dei corsi d'acqua deve fare riferimento all'art. 4 ed all'Allegato D dell'elaborato 7B stesso, che specifica il calcolo della fascia di tutela. Nel corso degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" già sopra citati è **stata effettuata questa verifica che ha prodotto una sostanziale modifica del vincolo** così come perimetrato nel PS-RU vigente e nella cartografia del PIT-PP e **come meglio illustrato ai successivi cap. 3.9 e 4.9 e nell'Illustrazioni 17, 18, 19 e 23 dell'Appendice A.**

3.1. Risorsa socio-economica, attività produttive e dimensionamento

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Risorsa socio-economica	<p>Come illustrato anche nei documenti del PS-RU vigenti i sistemi produttivi locali caratterizzati da altissima specializzazione, da una quasi esclusiva monocoltura, e da un sistema aziendale estremamente frammentato, come nel caso del comparto produttivo locale, caratterizzato dalla concia e lavorazione delle pelli, sono stati molti colpiti dalla crisi anche se, per molti aspetti, il sistema economico locale ha supportato tale crisi meglio che in altre parti d'Italia, soprattutto per quel che riguarda le eccellenze di qualità, mentre le produzioni medio-basse sono costrette a scontrarsi con altri mercati dove sia la qualità che il costo del lavoro sono più bassi.</p> <p>In tale ottica la ditta INCAS SpA, grazie alle proprie strategie finalizzate a produrre materie di altissima qualità con una grande attenzione alla tutela ambientale, è stata tra quelle che hanno reagito meglio alla crisi, come meglio illustrato al precedente cap. 2.</p>	<p>L'obiettivo principale è la tutela del lavoro ed il mantenimento delle aziende sul territorio, fermo restando la tutela ambientale che deve essere sempre perseguita ed incentivata.</p> <p>La tutela ambientale, a sua volta, costituisce essa stessa elemento di eccellenza nel complesso delle aziende produttive.</p>	<p>Senza l'ampliamento previsto è probabile che l'evoluzione della azienda troverà ubicazione in altro territorio rispetto a quello castelfranchese in quanto l'ottimizzazione del lavoro e l'innovazione dei cicli produttivi richiedono la presenza di nuovi spazi di stoccaggio.</p>

3.2. Suolo

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Uso del suolo – Consumo si suolo	<p>Allo stato attuale l'area oggetto dell'intervento è destinata a incolto e/o sodo e talvolta destinata ad attività spontanee di prove motoveicoli (vd. immagini 13 dell' Appendice A).</p> <p>L'area in oggetto non è destinata alla coltivazione di</p>	<p>L'analisi svolta ha evidenziato che non sono presenti colture di particole pregio; l'unico obiettivo di protezione è pertanto costituito dalla tutela della superficie non urbanizzata e impermeabile.</p>	<p>Considerando che l'area non è caratterizzata da colture di pregio e che le aree limitrofe sono urbanizzate e destinate a funzioni produttive (INCAS, Makem ecc), commerciali-espositive (Autosaloni) e di servizio tecniche (centrale ENEL) le</p>

	<p>prodotti agricoli destinati al consumo umano o animale (fatta salva l'occasionale raccolta di erbe per gli agricoltori part-time locali, come avviene in tutte le aree al contorno e ai piedi dell'argine dell'Arno); non sono presenti orti, che invece sono diffusi nelle immediate vicinanze delle abitazioni adiacenti, né aree coltivate destinate alla alimentazione locale a filiera corta, anche alla luce della vicinanza con strutture conciarie e centrali elettriche.</p> <p>Come illustrato al precedente cap. 2.1, la scelta di occupare nuovo suolo è stata fatta solo dopo avere verificato l'assoluta impossibilità di utilizzo di spazi già urbanizzati o edificati in altre aree prossime alla struttura esistente.</p>		<p>evoluzioni più probabili sono: il proseguo dell'uso attuale (sodo e occasionali episodi ludici non autorizzati); abbandono più accentuato con conseguente degrado ambientale e percettivo. Appare come assolutamente improbabile una destinazione agricola di rilievo.</p>
Vincolo Idrogeologico	Il vincolo NON è presente	---	---
Rischio sismico	<p>La normativa di settore impone un approfondimento delle indagini già svolte in sede di PS e di RU vigente. Nell'ambito degli studi geologici ed idrogeologici è stato pertanto verificato che l'area in oggetto si inquadra in un profilo stratigrafico corrispondente alla categoria di sottosuolo "C" (definita, secondo il D.M. 14 gennaio 2008, come "Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fine mediamente consistenti, con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di V_{s30} compresi tra 180 m/s e 360 m/s, ovvero $15 < N_{spt30} < 50$ nei terreni a grana grossa e $70 < C_{u30} < 250$ kPa nei terreni a grana fina"), mentre ai sensi del D.P.G.R. 53/R, viene confermata la classe S.2, già individuata dal RU vigente, "Pericolosità</p>	Nessuna particolare emergenza	L'area mantiene la classificazione esistente pur senza edificazioni.

	sismica locale media”, corrispondente alle “zone stabili suscettibili di amplificazioni locali che non rientrano tra i casi previsti per la classe di pericolosità sismica S.3”		
Torbe	Nessuna correlazione, le torbe sono presenti in altre parti del territorio comunale (confine con territorio comunale di Altopascio)	---	---
Aree percorse dal fuoco	Nessuna correlazione, le aree percorse dal fuoco sono presenti in altre parti del territorio comunale.	---	---
Aree oggetto di bonifica	Nessuna correlazione, le aree percorse dal fuoco sono presenti in altre parti del territorio comunale molto distanti dall'area di intervento, come illustrato nella seguente cartografia tratta dalla VAS del RU vigente	---	---

3.3. Acqua

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Acque superficiali	Come illustrato nella Relazione idraulica (alla quale si rimanda per l'analisi di dettaglio) l'area è servita da una sola fossa campestre perimetrale all'area di intervento, che peraltro non appare collegata al reticolo drenante delle aree circostanti ed anche la bassa permeabilità delle litologie presenti consente di escludere l'esistenza, nei primi metri di sottosuolo, di una significativa circolazione idrica, pur in presenza di orizzonti saturi	La situazione delle acque superficiali non presenta particolari criticità. Nonostante quanto sopra è stato valutata la presenza di impatto sulla risorsa in quanto viene modificato il regime idraulico superficiale ed obiettivo di protezione principale è il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento del drenaggio del reticolo superficiale locale.	L'evoluzione probabile è costituita dal mantenimento della situazione attuale con un reticolo collegato solo parzialmente con la rete circostante pur senza particolari criticità.
Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica	La normativa di settore impone un approfondimento delle indagini già svolte in sede di PS e di RU vigente. Nell'ambito degli studi geologici ed idrogeologici sono stati approfonditi gli studi già effettuati in sede di PS e RU vigenti che hanno confermato i dati nel modo seguente: “Pericolosità geologica media” Classe G.2: “aree	Nessuna particolare emergenza	L'area mantiene la classificazione esistente pur senza edificazioni.

	<p>con elementi ... da cui risulta una bassa propensione al dissesto" <i>"Pericolosità Idraulica elevata I.3"</i> <i>"Vulnerabilità media, Classe 3b"</i></p>		
Disponibilità idrica	<p>Nell'ambito del Progetto di Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, stralcio "Bilancio Idrico", la zona di variante ricade all'interno delle zone "D3 – aree a disponibilità inferiore alla capacità di ricarica". Al fine di tutelare l'equilibrio idrologico, i prelievi, sia superficiali che sotterranei, sono regolamentati dall'Autorità di Bacino tramite le Norme del Piano stralcio - "Bilancio Idrico". Per le aree "D3" quale quella in oggetto, la vincolistica è definita dalle Misure di Piano, artt. 6, 8, 10, 15, e 16 del Progetto di Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico</p>	<p>Nessuna particolare emergenza. Viene posta però particolare attenzione all'osservanza del Piano stralcio - "Bilancio Idrico" dell' Autorità di Bacino.</p>	<p>L'area mantiene la classificazione esistente pur senza edificazioni.</p>
Rete Idrica – Fabbisogno, stato della rete, pozzi e perdite idriche	<p>L'azienda è dotata di impianto di pozzi autonomi e dei necessari impianti di deferrizzazione e addolcimento; l'ampliamento previsto è finalizzato a creare un ambiente destinato allo stoccaggio delle pelli che necessita anche di disponibilità idrica per cui verrà incrementata , anche se non in maniera sostanziale, il fabbisogno di acqua in loco. Tale incremento del fabbisogno di acqua verrà compensato dalla diminuzione del fabbisogno nelle celle utilizzate attualmente che verranno dismesse.</p>	<p>Obiettivo di tutela è la diminuzione del fabbisogno idrico</p>	<p>La naturale evoluzione è costituita dal mantenimento dei consumi idrici negli impianti di stoccaggio attualmente utilizzati in altri ambiti territoriali del comprensorio del cuoio</p>
Impianti di depurazione	<p>L'azienda è dotata di impianto di depurazione autonomo; in ogni caso l'ampliamento previsto è finalizzato a creare un ambiente destinato allo stoccaggio delle pelli e, pertanto, l'impatto sarà minimo e conseguente, essenzialmente ai servizi igienici. Dall'analisi di dettaglio delle attività che si svolgeranno</p>	<p>La presenza del depuratore autonomo è di per se un'eccellenza in quanto l'attività di depurazione non grava sugli impianti pubblici. Obiettivi di tutela sono da un lato la diminuzione della produzione di liquami da depurare e dall'altro lato l'ottimizzazione delle tecnologie di produzione pellami per consentire tale diminuzione.</p>	<p>La naturale evoluzione è costituita dal mantenimento dei singoli ambienti di stoccaggio attualmente utilizzati in altri ambiti territoriali del comprensorio del cuoio che confluiscono i reflui eventualmente prodotti agli impianti di depurazione in maniera autonoma.</p>

	nel deposito è stato evidenziato che le pelli stoccate possono produrre liquami che verranno trattate nel suddetto depuratore privato.		
--	--	--	--

3.4. Aria – Inquinamento Atmosferico

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Inquinamento atmosferico	<p>Come illustrato nelle VAS del PS e del RU lo stato della risorsa aria, nel territorio del Comune di Castelfranco di Sotto, così come in molte parti del comprensorio del cuoio, presenza elementi di criticità connessi sia alla presenza di inquinanti che alla persistenza di maleodoranze che sono monitorate da ARPAT da lungo tempo. Gli studi così effettuati, e che sono in costante aggiornamento, sono arrivati alla conclusione che non sussistono rischi particolari per la salute (soprattutto grazie agli interventi effettuati nei decenni passati) nonostante, come detto, il persistere di odori fastidiosi.</p> <p>Entrando nel dettaglio dell'attività in oggetto, questa, allo stato attuale produce due tipologie di impatto:</p> <p>a) un impatto derivante dai mezzi che giornalmente trasporteranno le pelli all'interno e all'esterno della struttura;</p> <p>b) un impatto derivante dall'uso dall'attività produttiva, sia relativa alla produzione conciaria che al comune riscaldamento degli ambienti.</p>	<p>La seconda delle due tipologie di impatto è comune a tutto il comprensorio del cuoio mentre la prima è più connessa alle aziende più grandi, come la INCAS, che hanno necessità di grande movimentazione di mezzi in quanto si sono sviluppate nel tempo, all'interno del sistema economico locale che, come detto nella VAS del RU, presenta ancora caratteri di frammentazione e disorganizzazione. Con la richiesta della presente Variante la ditta INCAS intende proprio riorganizzare parte dei propri cicli produttivi ottimizzando gli spazi lavorativi e di stoccaggio. Obiettivo di protezione è la riduzione dell'inquinamento atmosferico per entrambe le tipologie sopra individuate.</p>	<p>La naturale evoluzione è costituita dal mantenimento delle due tipologie di inquinamento: da mezzi per il trasporto delle pelli; da cicli produttivi.</p>

3.5. Energia

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Energia	Allo stato attuale la struttura INCAS utilizza l'energia necessaria, prevalentemente di tipo elettrico, per lo stabilimento ubicato in loco e per i diversi magazzini posizioni in altre parti del territorio. Oltre a quanto sopra è da considerare l'energia necessaria per il trasporto del pellame dai vari magazzini alla sede di lavorazione, anche tali percorsi sono illustrati nelle immagini sopra indicate.	Obiettivo è la riduzione del consumo energetico	La naturale evoluzione è costituita dal mantenimento del fabbisogno energetico attuale per ogni singolo magazzino.

3.6. Rifiuti

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Rifiuti	Allo stato attuale sono presenti due fonti di produzione di rifiuti: a) legata ai normali cicli produttivi-concari; b) derivante dal trasporto e costituita da imballaggio, materiale di ammortizzamento e, non ultima per l'economia aziendale, le pelli che talvolta si deteriorano durante il trasporto.	Obiettivo è la riduzione del consumo di rifiuti	La naturale evoluzione è costituita dal mantenimento dell'attuale produzione dei rifiuti.

3.7. Inquinamento elettromagnetico

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Inquinamento elettromagnetico - Ripetitori telefonia	Presso la vicina centrale Enel sono presenti due ripetitori per telefonia mobile a servizio di Wind e Vodafone con codice, rispettivamente PI-022 e 3-Pi-854, visibili nella fotografia riportata come Immagine 15 dell' Appendice A.	Obiettivo di protezione principale è quello rivolto alla sicurezza dei cittadini particolarmente sensibili: bambini, anziani, degenti.	Nessuna interazione con le Varianti in oggetto: i ripetitori permarranno al loro posto.
Inquinamento	Il terreno oggetto della	Obiettivo di protezione	Nessuna interazione con le

elettromagnetico - Tralicci energia elettrica	<p>presente Variante è attraversato da un traliccio, che ha origini dalla limitrofa centrale, avente tensione nominale 132 Kv, come appare evidente dalla cartografia riportata nelle Immagini 13, 14 e 15 dell' Appendice A.</p> <p>Come illustrato al precedente cap. 1.3 TERNA ha apportato un contributo al Documento Preliminare (vd. Appendice B) con importanti indicazioni tecniche in merito alla attuazione di quanto previsto dalle presenti Varianti con particolare riferimento alla sicurezza dei lavoratori ed agli interventi di manutenzione della rete elettrica.</p> <p>Nel RU vigente è indicata la prescrizione di mantenere il vincolo di non edificabilità della DPA indicata nella VAS del RU stesso.</p>	<p>principale è quello rivolto alla sicurezza dei lavoratori, sia all'interno del comparto di ampliamento che ai tecnici che eventualmente dovranno lavorare alla rete.</p>	<p>Varianti in oggetto: la linea elettrica resterà al proprio posto.</p>
--	---	---	--

3.8. *Clima acustico*

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Rumore	<p>L'ambiente nel quale si inserisce l'intervento è al limite tra l'area a prevalente carattere produttivo e l'argine del fiume Arno. Il clima acustico attuale è pertanto caratterizzato dai rumori prodotti dalle attività produttive (ivi compresi gli impianti di climatizzazione e refrigerazione, se esistenti), la più vicina delle quali è proprio la concerchia INCAS</p> <p>Altro elemento caratterizzante il clima acustico è quello prodotto dagli autoveicoli che accederanno alle attività produttive e commerciali.</p>	<p>Non esistono particolari emergenze o criticità. Obiettivo di protezione è la salvaguardia rispetto alla popolazione ivi residente o che qui lavora.</p>	<p>La probabile evoluzione senza l'attuazione delle Varianti è costituita dal permanere dello stato attuale così come anche rappresentato dal PCCA vigente (Immagine 16 dell'Appendice A).</p>
PCCA – Piano Comunale di Classificazione Acustica	<p>L'area oggetto dell'intervento, come evidente nell'Immagine 16 dell' Appendice A, è classificata dal PCCA come Classe IV (Aree di intensa</p>	<p>Non esistono particolari emergenze o criticità. In caso di approvazione delle presenti Varianti dovrà essere realizzato anche un aggiornamento del PCCA</p>	<p>La probabile evoluzione senza l'attuazione delle Varianti è costituita dal permanere del PCCA senza ulteriori modifiche</p>

	attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane caratterizzate da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; aree portuali; aree con limitata presenza di piccole industrie)	vigente	
--	--	---------	--

3.9. Vincoli paesaggistici e PIT - PPR

Di seguito sono stati elencati nel dettaglio i beni culturali, storici e paesaggistici classificati per tipo di vincolo o di piano che li ha istituiti, mentre nel successivo cap. 4.10 viene verificato il probabile impatto su di essi.

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
D.Lgs 42/2004 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico	Nessun immobile o area di notevole interesse pubblico sono ricomprese, o presenti nelle aree vicine, rispetto all'area di intervento, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
D.Lgs 42/2004, art. 142 – ex 431/1985 Galasso – Aree tutelate per legge :			
a) Territori costieri	Nessuna area vincolata. Il territorio comunale di Castelfranco di sotto non è ubicato lungo il mare, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
b) Territori contermini ai laghi	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti laghi, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	Il fiume Arno è iscritto negli elenchi previsti dal testo approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 per cui è sottoposto a vincolo paesaggistico, , come evidente nelle immagini 17 e 18 dell'Appendice A che	L'area è ricompresa nel Vincolo di rispetto fluviale e pertanto soggetta a inedificabilità per la parte ricompresa nel vincolo. Trattandosi di un ambito già urbanizzato e limitrofo all'area produttiva non sono presenti ulteriori elementi di	In assenza delle previsioni della presente Variante permarrà lo stato di inedificabilità, come allo stato attuale.

	<p>riporta i vincoli individuati dal PIT-PP e riportati sul sito Geoscopio della Regione Toscana. Anche il RU individua tale vincolo come evidente negli stralci degli elaborati del RU riportati nelle Immagini 19 e 20 dell'Appendice A.</p> <p>Alla luce di quanto sopra appare evidente pertanto che parte dell'area oggetto delle presenti Varianti risulta pertanto ricompresa all'interno del vincolo; trattandosi però di vincoli per legge e non per decreto con specifica perimetrazione sarà compito della presente VAS individuare l'effettiva perimetrazione del vincolo alla luce delle indicazioni della norma di riferimento.</p>	particolare pregio o suscettibili di particolari obiettivi di tutela oltre a quelli già sopra definiti in merito agli aspetti idraulici.	
d) Montagne	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti zone montuose, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
e) Ghiacciai e circhi glaciali	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti ghiacciai, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
f) Parchi e riserve nazionali o regionali	Nessuna area vincolata, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A. Il territorio comunale di Castelfranco ospita, per intero o parzialmente, 2 SIR (SIR-SIC 63 delle Cerbaie e SIR-ZPS 64 di Montefalcone) e 2 Riserve Naturali (Riserva Naturale di Montefalcone e Riserva Naturale di Poggio Adorno); queste 4 aree protette si trovano sui rilievi delle Cerbaie, per la conformazione del territorio è possibile dire che l'impatto su di esse sarà nullo.	---	---
g) Territori coperti da foreste e da boschi	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti foreste o boschi, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---

h) Aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
i) Zone umide	Nessuna area vincolata, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A. All'interno del territorio comunale è presente un'area riconosciuta come Zona Ramsar, costituita dalla zona dell'ex-lago e padule di Bientina, ma per i chilometri che la distanziano dall'area di intervento e per la conformazione del territorio (l'area umida appartiene ad un bacino idrografico diverso che si unisce a quello dell'Arno solo molti chilometri a valle dell'intervento) è possibile definire che l'impatto su di essa sarà nullo.	---	---
l) Vulcani	Nessuna area vincolata. In prossimità dell'area in oggetto non sono presenti vulcani, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.	---	---
m) le zone di interesse archeologico	Nessuna area vincolata, come evidente nella tavola 17 dell'Appendice A.. Esiste, all'interno del territorio comunale, un bene archeologico ubicato nella piana del Bientina ad ovest di Orentano, ma la distanza con l'area di intervento è tale da poter definire che l'impatto su di esse sarà nullo .	---	---

3.10 Natura, reti ecologiche e biodiversità

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Aree protette	Come sopra detto le 4 aree protette presenti nel territorio comunale di Castelfranco (SIR-SIC 63 delle Cerbaie, SIR-ZPS 64 di Montefalcone, Riserva Naturale di Montefalcone e Riserva Naturale di Poggio Adorno)	Nell'area in oggetto, e in ambiti suscettibili di ricaduta, sia prossimi che distanti, non si trovano aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come ZPS (Zone a Protezione	---

	sono ubicate a grande distanza dall'area di intervento per cui è possibile definire che l'impatto su di esse sarà nullo.	Speciale) o SIC (Siti di Interesse Comunitario), che insieme sono riconosciute SIR (Siti di Interesse Regionale), oppure territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità	
Reti ecologiche	<p>Come evidenziato nello stralcio della VAS del RU di seguito riportato, il RU vigente, in coerenza con il PS vigente, classifica le aree agricole della pianura in 4 tipi di zone omogenee delle quali quelle che costituiscono reti ecologiche e che, pertanto, non possono subire cambiamenti di destinazioni d'uso rispetto alla funzione agricola, sono le zone E2 (Aree agricole di pertinenza fluviale P3C), le zone Zone E3 (aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale dell'Usciana P2) e le zone E4 (Subsistema Ambientale dell'Arno P1, che costituiscono la maggior parte del grande corridoio ecologico del fiume Arno) ; le zone E1 (aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale agricolo di pianura P3), invece costituiscono il tessuto di connessione territoriale tra le aree insediate (sia compatte che diffuse) e le aree naturalistiche e le reti ecologiche stesse e pertanto possono subire moderate e valutate modificazioni all'uso del suolo.</p> <p>L'area oggetto dell'intervento è individuata dal RU vigente come Zona E1.</p>	<p>Obiettivo di tutela principale è il mantenimento delle aree di tutela primaria rappresentate dalle zone E2, E3 e E4 che costituiscono anche corridoi ecologici ambientali.</p> <p>Per quel che concerne le zone E2, aree di connessione, costituisce obiettivo primario la tutela di questo tipo di aree nel loro complesso anche attraverso interventi di compensazione ed il riconoscimento di areali alternativi che mantengono la medesima funzione.</p>	<p>L'evoluzione naturale senza l'attuazione delle presenti varianti è rappresentata dal mantenimento del connettivo tra le aree insediate (sia compatte che diffuse) e le aree naturalistiche - reti ecologiche.</p>
Biodiversità	L'area in oggetto, sebbene, come illustrato al punto precedente appartenga ad un sistema di aree che svolgono, nel loro complesso, una funzione di connessione territoriale, non presenta caratteri particolari e specifici di biodiversità.	---	---

STRALCIO DEL PS - Stralcio della VAS del PS:

Zone E1 (alle quali appartiene l'area in oggetto) corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale agricolo di pianura P3, ubicate nella piana dell'Arno intorno al capoluogo; esse costituiscono il tessuto connettivo tra il capoluogo e le aree collinari, ospitano edifici sparsi, sia ad uso rurale che civile, sono caratterizzate da una interessante struttura viaria e hanno una destinazione rurale di tipologia estremamente varia, dall'estensivo a rotazione, agli orti periurbani, a vivai di piante e fiori.

Zone E2: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P3C, ubicate ad est e ad ovest del capoluogo; per queste aree la Variante al RU prescrive il mantenimento della funzione agricola in quanto costituiscono dei varchi di collegamento ecologico tra le aree agricole della pianura (Zone E1) e le aree ambientali lungo il fiume Arno (Zone E4).

Zone E3: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale dell'Usciana P2. Queste zone hanno una duplice funzione di collegamento ecologico: in direzione est-ovest lungo il corso del Canale e dell'Antifosso dell'Usciana ed in direzione nord-sud come connessione con le aree collinari (Zone E5); per questo motivo la presente Variante al RU prevede il mantenimento della funzione agricola, eventualmente integrata con funzioni compatibili quali l'agriturismo, il turismo verde, gli spazi ricreativi. E' necessario notare che all'interno di queste zone è ricompresa un'area da bonificare (indicata al precedente cap. 2.2 con il nr. 3 – I Cerri) per le quali viene auspicata la bonifica in tempi brevi (compatibilmente con tutte le operazioni necessarie).

Zone E4: corrispondono alle aree ricomprese nel Subsistema Ambientale dell'Arno P1 costituite dalle rive e dalle aree golenali; queste aree sono occupate da vegetazione nelle parti più prossime al fiume e più distanti dal capoluogo, e sono destinate a prato e/o incolto nelle aree più prossime al capoluogo e a seminativo nelle aree meno prossime al capoluogo e non vicine al corso dell'Arno. Queste zone costituiscono parte del grande corridoio ecologico costituito dal fiume Arno per qui la disciplina della presente Variante al RU non permette la realizzazione di recinzioni, pavimentazioni impermeabili, realizzazione di nuovi insediamenti ed anche gli interventi sul PEE sono finalizzati al trasferimento dei volumi esistenti in aree più idonee (come nel caso della Scheda Norma Er1).

3.11. Qualità della vita e qualità urbana

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Qualità della vita ed urbana	L'area oggetto dell'intervento è caratterizzata dalla limitrofa presenza dell'area produttiva e della centrale elettrica che costituiscono	L'area non presenta particolari emergenze o eccellenze né per quanto riguarda l'ambito urbano, né per quanto riguarda l'area non urbanizzata.	La probabile evoluzione dell'area non urbanizzata è costituita dal mantenimento della destinazione ad incolto, mentre per l'area urbanizzata è da

	<p>luoghi di lavoro importanti per l'economia locale e quindi la qualità della vita dei cittadini; la qualità urbana presenta i limiti che spesso presentano queste aree (infrastrutture non pianificate, manufatti esteticamente non particolarmente piacevoli ecc.) che però in questo specifico ambito presentano caratteristiche migliori rispetto ad altre aree del territorio comunale e del comprensorio del cuoio. In particolare l'azienda INCAS ha sempre cercato di adottare soluzioni estetiche (materiali dei manufatti, schermature verdi ecc.) in grado di migliorare la qualità urbana dell'area insediata. Anche l'area non edificata presenta elementi di non eccellenza in quanto è incolta e presenta erba ed arbusti alti. E' ricompresa nell'analisi della Qualità Urbana anche l'analisi degli Standard urbani esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici. Tale indagine, che è stata effettuata sulla base dei dati della Variante di monitoraggio del 2014, e che anche su richiesta dell'Autorità Competente, è stata svolta analizzando i dati a livello comunale⁶, ha dato i seguenti risultati:</p> <p>Standard esistenti UTOE residenziali = 480.000 mq circa Abitanti = 13.400 circa Rapporto = 37 mq/ab</p> <p>Standard esistenti UTOE commerciali e produttivi = 202.000 mq circa</p> <p>Gli strumenti urbanistici comunali hanno sempre limitato l'analisi degli standard relativi al</p>	<p>Gli obiettivi di protezione sono diversi e, per alcuni versi, contrastanti tra loro:</p> <p>a) mantenimento delle superfici non urbanizzate (vd. anche voce "suolo"). b) mantenimento delle opportunità di lavoro. c) mantenimento di una certa qualità estetica, pur considerando le caratteristiche dell'area di intervento.</p>	<p>considerare l'ipotesi del dislocamento dell'azienda INCAS che produrrebbe un degrado sia per quanto riguarda la vita dei cittadini (mancanza di lavoro) che per quanto riguarda la qualità urbana (edificio abbandonato o destinato ad altro).</p>
--	--	---	---

⁶ E' stata ritenuta eccessiva la richiesta di confrontare i dati relativi agli standard con i dati regionali in quanto la differenza di scala e la particolare tipologia dell'area di intervento renderebbe il confronto poco significativo.

	<p>benessere dei cittadini alle UTOE a prevalente carattere residenziale, e non considerando quelli presenti nelle aree commerciali e produttivi, in quanto hanno preferito fornire dati reali relativi all'effettiva possibilità di fruizione degli stessi da parte dei cittadini, in particolare bambini ed anziani.</p> <p>Anche con questa limitazione la quantità di Standard / Abitante è molto elevata (37 mq/ab), ben oltre la quantità prevista dalla normativa vigente (18 mq/ab). E' inoltre necessario annotare che le previsioni della Variante di monitoraggio suddetta intende portare tale standard a circa 57 mq/ab.</p> <p>Oltre a quanto sopra è necessario considerare che l'esperienza ha dimostrato che la presenza eccessiva di standard pubblici in aree produttive produce elementi di degrado (invece che di innalzamento della qualità urbana) in quanto di difficile manutenzione da parte della PA ed poco utilizzati dalla popolazione.</p>		
--	---	--	--

3.12. Infrastrutture e trasporti

Risorsa	Stato attuale	Particolari emergenze, criticità, eccellenze – obiettivi di protezione	Probabile evoluzione
Sicurezza stradale – Incidenti	<p>L'area non è soggetta a traffico di passaggio, ma è oggetto di transito da parte dei seguenti mezzi: *) automezzi che trasportano pelli e materiale nella ditta INCAS. +) automezzi che si recano nelle attività commerciali e produttive vicine. *) automezzi in manovra che lasciano auto al concessionario vicino.</p> <p>In prossimità della parte di sud-ovest dello stabilimento</p>	<p>Obiettivo di protezione è un sostanziale miglioramento della viabilità in prossimità dell'incrocio</p>	<p>La probabile evoluzione è costituita, dato il traffico limitato, dall'attuale stato di situazione non corretta che non costituisce, però, una vera criticità, mentre con un incremento del traffico può rappresentare un vero e proprio rischio stradale.</p>

	<p>INCAS è presente un incrocio stradale tra via dei Tavi e via Mattei che, come documentato dalla fotografia riprodotta nell'Immagine 21 dell'Appendice A, è mal gestito e privo di segnaletica orizzontale; la pericolosità consiste proprio nella grande dimensione dell'incrocio-slargo rispetto alla stretta e tortuosa via dei Tavi, in prossimità del quale gli automobilisti non sanno esattamente come comportarsi, e dalla non corretta gerarchizzazione delle strade.</p>		
--	--	--	--

4. Valutazione dell' Impatto e individuazione delle prescrizioni – Rapporto Ambientale

Come illustrato nel precedente cap. 1 **vengono qui individuati i possibili impatti significativi** sull'ambiente e **vengono introdotte misure per impedire, ridurre, mitigare o compensare gli eventuali impatti negativi riscontrati**, ovvero le misure individuate per ottenere impatti di tipo positivo. Le **prescrizioni** così individuate sono trasmesse al RU, il quale le ha recepite e ne ha dato una risposta attuativa **come condizioni per la trasformabilità**.

Viene quindi prodotta **una prima matrice valutativa** che analizzi l'impatto delle azioni definite al precedente cap. 2.3 nel loro complesso ivi compresa **la tipologia, gli effetti cumulativi, la durata, la reversibilità e la probabilità** e successivamente viene riportata una **matrice di valutazione sinottica e sintetica** che fotografi in modo schematico gli impatti individuati.

Per facilità di lettura le risorse vengono valutate nello stesso ordine nel quale sono state individuate nel precedente cap. 3 e vengono riproposte anche nel caso in cui è stato individuato un impatto nullo, al fine di avere in tutto il documento il medesimo schema metodologico; in questo caso, chiaramente, le prescrizioni e le annotazioni sono assenti.

4.0. Matrice di Valutazione

Azioni:

Azione 1 – Suolo - Ampliamento della superficie urbanizzata – nuovo consumo di suolo.

Azione 2 – Acqua - Ampliamento della superficie permeabile, modifica al reticolo idraulico, modifica dello stato attuale della regimazione idraulica ecc.

Azione 3 – Edificio - Realizzazione di un nuovo manufatto destinato allo stoccaggio, al deposito ed al mantenimento delle pelli.

Azione 4 – Perimetrazione - Realizzazione di una recinzione di tipo metallica corredata da piante di tipo ripariale, come in prossimità dell'edificio esistente in grado di impedire l' introspezione verso l'interno pur mantenendo una altezza limitata.

Azione 5 – Lavoro - Ampliamento di una azienda produttiva tra le più importanti del comparto, attenta all'ambiente ed in grado di garantire posti di lavoro nel territorio locale.

Azione 6 – Trasporti - Con la concentrazione di tutti i magazzini (quantità: 6) sparsi sul territorio in un unico luogo verranno diminuiti in maniera sostanziale i trasporti per la movimentazione pelle da un luogo all'altro.

Legenda del tipo di impatto

Tipologia	Eff. Cumulativi	Durata	Reversibilità	Probabilità
Diretto = D Indiretto = I Positivo = + Negativo = - Compensato = 0 Nessun Impatto = N	Sinergico = Cs Additivo = Ca Antagonistico = Cn Nc = nessun effetto cumulativo	L = lungo termine M = medio termine B = breve termine	P = Permanente T = Temporaneo	C = Certo P = Probabile I = Improbabile Nv = Non Valutabile

4.1. Risorsa socio-economica, attività produttive e dimensionamento

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Risorsa socio economica	<p>L'ottimizzazione dei processi lavorativi, l'aumento della produzione, l'incremento produttivo e l'auspicato, possibile, ampliamento di forza lavoro sono gli obiettivi dichiarati dei promotori dell'intervento che ha motivato la presente Variante.</p> <p>Considerando che l'azienda INCAS costituisce una delle realtà produttive più importanti del distretto del cuoio sia per come ha retto l'urto della crisi attuale, sia per l'impegno in ambito ambientale, è auspicabile che gli obiettivi sopra elencati vengano raggiunti.</p> <p>L'eventuale perdita di lavoro nel settore trasporti potrà essere compensata con le nuove assunzioni necessarie per il lavoro da svolgere nel nuovo capannone e con l'incremento di lavoro complessivo.</p>	<p>Come illustrato nella Relazione alla presente Variante l'alternativa alla presente proposta è costituita dal dislocamento della azienda INCAS in altro luogo poiché quanto richiesto è assolutamente necessario per mantenere l'azienda ai massimi livelli qualitativi per quel che riguarda la produzione, la produttività e la tutela ambientale.</p>	<p>Azione 5 = D+NcLPC</p> <p>Azione 6 = IOcNBTP</p> <p>Azioni 1, 2, 3 e 4 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Molto Positiva</p>

4.2. Suolo

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Uso del suolo	<p>L'impatto sul suolo in ambito locale individuato è negativo in quanto la Variante prevede nuovo consumo di suolo, che costituisce Obiettivo di tutela. Tuttavia, per ottenere una valutazione complessiva dell'impatto sulla risorsa suolo è necessario considerare anche i seguenti elementi⁷:</p> <p>a) Come detto al precedente cap. 3.2 nell'ambito⁸ della tutela del suolo particolare attenzione deve essere posta, infatti, alla permeabilità dei suoli ed al</p>	<p>Qualsiasi ipotesi alternativa prefigura scenari complessivi peggiori:</p> <p>a) la dislocazione dell'azienda, nel caso dell'ipotesi "0" relativamente al nuovo deposito;</p> <p>b) un maggiore impatto ambientale con qualsiasi altro disegno urbano del comparto.</p>	<p>Azione 1 = D-CaLTC</p> <p>Azione 2 = IOCaLPP</p> <p>Azione 3 = D-CaLPC</p> <p>Azione 4 = D+CaLPC</p> <p>Azioni 5 e 6 =</p>

⁷ Quanto di seguito illustrato può costituire risposta alle sollecitazioni avanzate da ASL in tema di salute pubblica ed inquinanti.

⁸ Periodo e tabella seguente inseriti anche nell'integrazione al Doc. Prelim. a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016 relativamente alla permeabilità dei suoli.

	<p>funzionamento del reticolo idraulico superficiale; in merito alla permeabilità dei suoli il progetto di intervento previsto dalle presenti Varianti, come illustrato all'Immagine 31 dell'Appendice A, presenta i seguenti dati:</p> <p>SF = 19.278 mq</p> <p>Sup. perm. minima = 25% SF 25% di 16.000 = 4.819,5 mq</p> <p>Sup. perm di progetto (piazzale inerbito permeabile) = 7.592,51 mq 7.592,51 mq > 4.819,5 mq</p> <p>% permeabilità = 39,4%</p> <p>La percentuale di permeabilità è pertanto circa il 40 %, quasi il 15% in più del parametro previsto.</p> <p>La parte permeabile destinata a piazzale inerbito permeabile è quella ubicata nel settore meridionale del comparto, sia perché questa parte è ricompresa nel vincolo fluviale sia perché questa è la parte ecologicamente più rilevante (argine, golena, fiume Arno) e quindi, anche attraverso la presenza della perimetrazione vegetale, può costituire connettivo ecologico con queste aree.</p> <p>b) Come spiegato nella Relazione Illustrativa delle Varianti in oggetto l'ampliamento previsto in termini di SUL è ampiamente ricompreso nella quantità di SUL che nell'ambito della Variante al RU conseguente al Monitoraggio quinquennale è stato "detratto" rispetto al RU precedente ed inserito nel dimensionamento da attribuire in successiva fase.</p> <p>Tale variante di monitoraggio quinquennale, infatti, si è caratterizzata per una riduzione sia di consumo di nuovo suolo che di SUL di futura edificazione rimandando il dimensionamento così recuperato ad opere di nuova edificazione o di recupero da definire per interventi non previsti e che costituiscono una effettiva immediata esigenza per le aziende. La ditta INCAS ha intercettato tale disposizione del RU vigente richiedendo, con la presente Variante, l'utilizzo di 4.880 mq di SUL dei 5.004 mq disponibili (arrotondati a 5.000 nella Tav.A). Il consumo di suolo introdotto dalla presente Variante al PS e RU pertanto, era già contenuto e previsto nella Variante di monitoraggio vigente.</p>		<p>Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativa - Non totalmente superata, ma sufficientemente mitigata o compensata grazie alle prescrizioni introdotte ed agli impatti positivi su altre risorse.</p>
--	--	--	---

	<p>metodologia è molto vicina alla nuova filosofia pianificatoria della Regione Toscana che, con l'introduzione dei Piani Operativi in luogo dei precedenti Regolamenti Urbanistici, prevede l'individuazione di previsioni estremamente limitate ma dalla sicura attuazione. Molto spesso, invece, nei precedenti Regolamenti Urbanistici venivano inserite molte previsioni delle quali venivano realizzate solo alcune parti, spesso staccate tra loro e non facenti parte di un disegno organico e compiuto.</p> <p>c) La funzione di biologica di depurazione atmosferica svolta dallo spazio verde (sebbene non coltivato) che va ad essere eliminata viene compensata dalla diminuzione di inquinamento prodotto dagli automezzi attualmente impiegati per il trasporto merci, come meglio illustrato alle successive risorse "Aria – Inquinamento Atmosferico" e "Infrastrutture e Trasporti".</p> <p>Nel complesso viene registrato un impatto negativo ma considerando che, allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche rurali di particolare pregio, che buona parte del comparto resterà permeabile o parzialmente permeabile e l'assoluta necessità di ampliamento dell'azienda INCAS (vd. cap. 4.1) e che l'azienda INCAS non ha altra possibilità di ampliamento in loco, la valutazione complessiva è da considerarsi sufficientemente sostenibile</p>		
Vincolo Idrogeologico	.-.-.	.-.-.	Nessun impatto
Rischio sismico	Per l'analisi del rischio sismico e per le prescrizioni dettagliate si rimanda agli specifici documenti geologici. La valutazione è "neutra" in quanto con le prescrizioni ivi indicate sarà possibile realizzare quanto previsto senza rischi per la sicurezza.	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata poiché quanto previsto è conseguenza delle disposizioni normative vigenti.	Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Nulla
Torbe	.-.-.	.-.-.	Nessun impatto
Aree percorse dal fuoco	.-.-.	.-.-.	Nessun impatto
Aree oggetto di bonifica	.-.-.	.-.-.	Nessun impatto

4.3. Acqua

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Acque	L'attuazione di quanto previsto produrrà	Nessuna ipotesi alternativa è	Azione 1 =

<p>superficiali</p>	<p>modificazioni allo stato attuale della regimazione delle acque superficiali, ma viene prescritto che in fase di progettazione (sia della Variante al RU che dell'intervento di dettaglio) sia correttamente definito il nuovo reticolo idraulico interno al comparto e al contorno anche prevedendo, così come definito nella relazione geologico-tecnica allegata agli elaborati di progetto, sistemi di accumulo temporaneo e rilascio lento delle acque piovane.</p> <p>Anche la soluzione architettonica costituita da pareti esterni verdi vive, introdotta a seguito degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso), contribuirà a rallentare il deflusso delle piogge rispetto a pareti intonacate o a muratura fv, aiutando la regimazione delle acque superficiali.</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra in quanto è stato registrato un impatto sulla risorsa, ma l'intervento, se correttamente eseguito, avrà un impatto non negativo (ed addirittura positivo in riferimento alle fosse isolate) sul regime idraulico superficiale in loco e al contorno</p>	<p>stata individuata in quanto la creazione di un corretto regime idraulico superficiale è fondamentale per garantire la sostenibilità ambientale.</p>	<p>I+CaLPC</p> <p>Azione 2 = D+CaLPC</p> <p>Azione 4 = I+NcLTC</p> <p>Azioni 3, 5 e 6 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra</p>
<p>Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica</p>	<p>Per l'analisi dettagliata della Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica e per le relative specifiche prescrizioni si rimanda agli specifici documenti geologici. Nel complesso la valutazione è "negativa-neutra" in quanto, pur individuando un impatto sulla risorsa, con le prescrizioni ivi indicate (con particolare riferimento al contributo apportato dall' Autorità di Bacino in merito al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale) sarà possibile realizzare quanto previsto senza rischi per la sicurezza.</p>	<p>Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata poiché quanto previsto è conseguenza delle disposizioni normative vigenti e dall'Autorità di Bacino.</p>	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra</p>
<p>Disponibilità idrica</p>	<p>Per l'analisi dettagliata della Disponibilità idrica e per le relative prescrizioni si rimanda agli specifici documenti geologici. Nel complesso la valutazione è "negativa-neutra" in quanto, pur individuando un impatto sulla risorsa, con le prescrizioni ivi indicate (con particolare riferimento al Bilancio idrico dell' Autorità di bacino) sarà possibile realizzare quanto previsto senza impatto significativo sulla risorsa. Non è prevista la realizzazione di nuovi pozzi in quanto risultano sufficienti quelli</p>	<p>Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata poiché quanto previsto è conseguenza delle disposizioni normative vigenti e dall'Autorità di Bacino.</p>	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra</p>

	regolarmente esistenti a disposizione dell'azienda ⁹ .		
Rete Idrica – Fabbisogno , stato della rete, pozzi e perdite idriche	Come detto al precedente cap. 3.3 dall'analisi di dettaglio delle attività che si svolgeranno nel deposito è stato evidenziato che sarà probabile un incremento del fabbisogno idrico nell'ambito dello stoccaggio e della valutazione delle pelli; L'impatto è stato valutato come Compensato in quanto l'azienda impiegherà l'acqua proveniente dai pozzi autonomi già esistenti ed in ogni caso il fabbisogno necessario complessivo sarà in ogni caso non superiore a quello attuale considerando che: a) viene eliminato il fabbisogno dei 6 magazzini singoli attualmente utilizzati; b) eliminando i trasporti inutili le pelli avranno bisogno di minore idratazione rispetto alla prassi attuale.	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	Azione 6 = IONcLPC Azioni 1, 2, 3, 4 e 5 = Nessun Impatto Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Nullo
Impianti di depurazione e	Dall'analisi di dettaglio della struttura del deposito è stato evidenziato che le pelli stoccate possono produrre liquami; l'azienda è però dotata di impianto di depurazione autonomo con una capacità residua di depurazione in grado di assorbire l'incremento di produzione di liquami previsto per cui questo fattore non produrrà aggravio sugli impianti di depurazione pubblici (per quel che riguarda i reflui civili) o consorziati (per quel che riguarda i reflui industriali) Viene pertanto confermata la prescrizione che tutti i reflui di nuova produzione (sia civili che produttivi) siano trattati a norma di legge dal depuratore interno all'azienda e che niente sia sversato in fossa campestre o all'aperto; questo vale anche per la fase cantieristica per la quale vengono date precise indicazioni al successivo cap. 6b. Alla luce di quanto sopra l'impatto complessivo è stato pertanto valutato come "Nullo".	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Nullo

4.4. Aria – Inquinamento Atmosferico

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Inquinamento atmosferico	L'impatto è nel complesso positivo in quanto la creazione del magazzino contribuirà a diminuire in maniera sostanziale il trasporto merci delle pelli eliminando il transito dei mezzi che allo stato attuale fanno la spola tra lo stabilimento INCAS ed i magazzini che	L'alternativa è costituita dal trasporto continuo delle merci su gomma alla fine di ogni step lavorativo, come allo stato attuale.	Azione 3 = I+CaLTC Azione 6 = D+CaBTC Azioni 1, 2, 4 e 5

⁹ Quanto di seguito illustrato può costituire risposta alle sollecitazioni avanzate da ASL in tema di salute pubblica ed inquinanti.

	<p>si trovano a diversi chilometri di distanza¹⁰.</p> <p>Tale impatto, derivato dall'analisi dei percorsi riportati nella Tav. 1 dell'Appendice 1 "Tavole di Sintesi", può essere indicato nella tabella seguente che indica, per ciascun "giro di trasporto", i chilometri, i litri di gasolio e la quantità di emissioni che verranno risparmiati concentrando i magazzini in prossimità della sede centrale INCAS.</p> <p style="text-align: center;">Analisi costi e emissioni (su dati medi forniti dalle case produttrici automezzi e/o pubblicate sul sito de ilsole24ore)¹¹</p> <table border="1" data-bbox="391 712 874 1758"> <tr> <td>Kilometri percorrenza + manovre e ricovero A/R</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Tempi percorrenza -min - A/R</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>Gasolio necessario - lt (stimando consumo misto 11 km/lt - 9 lt/100 km)</td> <td>5,5</td> </tr> <tr> <td>Spesa Gasolio (stimando costo di 1,3 €/l)</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Emissioni Gasolio (stimando produzione di CO2 su misto urbano 250g/km)</td> <td>30.000 gr</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>"Giri di trasporto" mensili medi</td> <td>20 (circa 5 a settimane)</td> </tr> <tr> <td>Riduzione di CO2 emesso mensilmente</td> <td>600.000 gr</td> </tr> <tr> <td>Riduzione di CO2 emesso annualmente (52 settimane)</td> <td>8 tonn circa</td> </tr> </table> <p>L'accorpamento delle celle di conservazione in un unico blocco, dalle caratteristiche tecniche illustrate al</p>	Kilometri percorrenza + manovre e ricovero A/R	120	Tempi percorrenza -min - A/R	88	Gasolio necessario - lt (stimando consumo misto 11 km/lt - 9 lt/100 km)	5,5	Spesa Gasolio (stimando costo di 1,3 €/l)	78	Emissioni Gasolio (stimando produzione di CO2 su misto urbano 250g/km)	30.000 gr			"Giri di trasporto" mensili medi	20 (circa 5 a settimane)	Riduzione di CO2 emesso mensilmente	600.000 gr	Riduzione di CO2 emesso annualmente (52 settimane)	8 tonn circa		<p>= Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Positivo</p>
Kilometri percorrenza + manovre e ricovero A/R	120																				
Tempi percorrenza -min - A/R	88																				
Gasolio necessario - lt (stimando consumo misto 11 km/lt - 9 lt/100 km)	5,5																				
Spesa Gasolio (stimando costo di 1,3 €/l)	78																				
Emissioni Gasolio (stimando produzione di CO2 su misto urbano 250g/km)	30.000 gr																				
"Giri di trasporto" mensili medi	20 (circa 5 a settimane)																				
Riduzione di CO2 emesso mensilmente	600.000 gr																				
Riduzione di CO2 emesso annualmente (52 settimane)	8 tonn circa																				

¹⁰ Quanto di seguito illustrato può costituire risposta alle sollecitazioni avanzate da ASL in tema di salute pubblica ed inquinanti.

¹¹ Approfondimento di analisi, a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016.

	<p>precedente cap. 2.2, permetterà anche un efficientamento del sistema di stoccaggio nel suo complesso ed un risparmio energetico complessivo rispetto alle singole celle dei 6 magazzini esistenti che andranno ad essere chiusi.</p> <p>Alla luce di quanto sopra è possibile affermare che l'accorpamento dei 6 magazzini esistenti in una unica struttura costituiscono un elemento migliorato relativamente sia alle emissioni inquinanti che alla qualità della vita per i lavoratori ed i residenti nell'ambito territoriale locale in quanto diminuisce il passaggio di mezzi pesanti.</p>		
--	---	--	--

4.5. Energia

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Energia	<p>Le nuove strutture sono destinate a stoccaggio pelli, anche attraverso l'installazione di celle frigorifere in quanto le pelli, allo stato nel quale vengono trattate dalla INCAS, non subiscono deterioramento dall'abbassamento e dal rialzamento della temperatura. L'impatto sulla risorsa energia elettrica in loco è quindi negativo (vd. precedente cap. 2.2.3), ma può ritenersi ampiamente compensato da 2 altri 2 fattori: *) dal decremento di impatto sulla risorsa energetica carburante del quale, alla luce di quanto sopra detto in merito alla risorsa "inquinamento atmosferico", verrà considerevolmente diminuito il consumo *) come detto in merito alla risorsa aria, dal risparmio di energia dei 6 magazzini esistenti che cesseranno di essere utilizzati.</p> <p>Viene infatti ricordato che il nuovo magazzino potrà avvalersi di tutte le reti tecnologiche ed impiantistiche (elettriche, di aria compressa ecc) già a disposizione dello stabilimento esistente per qui si avrà una ottimizzazione dell'uso delle reti rispetto a 6/7 strutture separate.</p> <p>Viene infine annotato che nel territorio comunale è vigente il Regolamento per l'edilizia Bio-Eco Sostenibile, adottato con Del.C.C. n. 32 del 17.07.2010 ed in vigore dal 20.09.2012, che definisce le norme per una maggiore efficienza energetica degli edifici e che deve essere rispettato nella progettazione di dettaglio degli edifici.</p>	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	<p>Azione 3 = IOCaLTC</p> <p>Azione 6 = I+CaLTC</p> <p>Azioni 1, 2, 4 e 5 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Nullo</p>

4.6. Rifiuti

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Rifiuti	<p>L'impatto è positivo, seppur moderatamente, per i seguenti motivi:</p> <p>a) lo stoccaggio delle pelli avviene una volta solamente, all'interno del nuovo magazzino, e pertanto viene eliminato il materiale di imballaggio/protezione che viene attualmente impiegato per lo stoccaggio ed il trasporto del pellame nei 6 magazzini attualmente utilizzati.</p> <p>b) con il nuovo sistema verrà eliminato anche il fattore "deterioramento-lesioni" delle pelli che talvolta avviene durante il trasporto.</p>	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	<p>Azione 3 = I+CnMTC</p> <p>Azione 6 = D+CnMTC</p> <p>Azioni 1, 2, 4 e 5 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Positivo</p>

4.7. Inquinamento elettromagnetico

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Inquinamento elettromagnetico - Ripetitori telefonia	---	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	Nessun impatto
Inquinamento elettromagnetico - Tralicci energia elettrica	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra a seguito delle seguenti motivazioni:</p> <p>a) Viene prescritto che vengano osservate tutte le normative relative alla salute pubblica, con particolare riferimento ai luoghi di lavoro. In special modo dovrà essere verificato, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, che nelle aree ricomprese nelle DPA (vd. Immagini 14 e 23 dell'appendice A e l'Appendice B - contributo Terna) i lavoratori non possano sostare più di 4 ore continuative con intervalli previsti dalle normative stesse.</p> <p>b) Vengono recepite tutte le indicazioni, di seguito riportate, apportate da TERNA sia nel contributo apportato nella fase preliminare, sia nei colloqui intercorsi successivamente a tale contributo.</p> <p>c) Le parti fruibili dell'edificio dovranno essere esterne alle DPA, come illustrato nella raffigurazione 26 dell'Appendice A.</p> <p>d) Nella fase di utilizzo dell'opera, ovvero nelle fasi cantieristiche, nessuna persona, manufatto o oggetto dovrà trovarsi ad una altezza tale da entrare in contatto con i cavi della linea elettrica;</p>	Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.	<p>Azione 3 = D0NcLPP</p> <p>Azione 4 = D0NcLPI</p> <p>Azione 6 = D0NcLTP</p> <p>Azioni 1, 2 e 5 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra</p>

	<p>questo vale anche per i mezzi mobili (camion, betoniere ecc) e per le opere di recinzione o di illuminazione. A tal proposito TERNA consiglia di non prevedere nella fascia DPA parcheggi di automezzi, impianti di illuminazione o impianti di lavaggio ecc.</p> <p>e) Dovrà essere concessa a Terna, ovvero agli altri operatori autorizzati dall'ente gestore, una servitù di passo al fine di garantire le operazioni di manutenzione sulla rete.</p> <p>Tali norme dovranno essere recepite anche dal Piano di Sicurezza del cantiere.¹²</p>		
--	---	--	--

4.8. Clima acustico

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Rumore	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativo in quanto l'attuazione delle previsioni delle presenti Varianti produrranno un incremento dei rumori prodotti dai macchinari di lavoro e dagli impianti di climatizzazione del nuovo manufatto nonché dagli automezzi che porteranno il pellame all'interno di nuovi magazzini.</p> <p>Un ulteriore elemento di impatto sarà connessa alla fase cantieristica ed avrà carattere temporaneo.</p> <p>Viene prescritto che in sede di progettazione definitiva venga posta attenzione alla produzione di rumore degli impianti refrigeranti (e di qualsiasi altro macchinario presente nel magazzino) e che vengano rispettate le normative in materia di salute e non venga procurato fastidio o danno agli edifici limitrofi destinati a residenza.</p> <p>L'impatto negativo è pertanto giudicato mitigato e sostenibile in quanto il rumore prodotto non raggiungerà aree che ospitano insediamenti residenziali o soggetti sensibili (scuole, ospedali ecc.) ed anche agli edifici esistenti arriverà in misura sostenibile. L'impatto per la fase cantieristica permane negativo ma avrà una durata temporale limitata.</p>	<p>Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata.</p>	<p>Azione 3 = D0CnLPP</p> <p>Azione 3 (cantiere) = D-CnBTP</p> <p>Azione 6 = D0CnLTP</p> <p>Azioni 1, 2, 4 5 e 6 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativo - Compensata Sostenibile</p>
PCCA	<p>L'area oggetto dell'intervento, come evidente nell'Immagine 16 dell'Appendice A, è classificata dal PCCA vigente come Classe IV (Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane caratterizzate da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali;</p>	<p>L'ipotesi di demandare la modifica al PCCA in una fase di monitoraggio complessivo che coinvolga un</p>	

¹² A seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016 i dati in merito alla normativa di riferimento e alla cartografia delle DPA sono state inserite nel Documento Preliminare.

	<p>aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; aree portuali; aree con limitata presenza di piccole industrie) per cui non è coerente con la nuova previsione. A causa di questo è stata predisposta, come elaborato C della presente Variante, una Variante al PCCA che inserisce l'area in oggetto nella classe V (Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree caratterizzate da insediamenti industriali e scarsità di abitazioni) e che dovrà essere adottata e approvata contestualmente alla Variante stessa; l'elaborato C, che costituisce elemento di compensazione rispetto alla non coerenza sopra detta, è composto da due elaborati (come meglio illustrato al precedente cap. 2.2): C1: cartografia e C2 relazione, alla quale si rimanda per le informazioni di dettaglio.</p>	<p>numero più consistente di aree attuate del RU vigente è stata esclusa in quanto l'area oggetto della variante, nei tempi intercorrenti, non sarebbe risultata coerente con il PCCA.</p>	
--	---	--	--

4.9. Vincoli paesaggistici e PIT - PP

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
D.Lgs 42/2004 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico	.-.	.-.	Nessun impatto

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
D.Lgs 42/2004, art. 142 – ex 431/1985 Galasso – Aree tutelate per legge :			
a) Territori costieri	.-.	.-.	Nessun impatto
b) Territori contermini ai laghi	.-.	.-.	Nessun impatto
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativa Compensata o Neutra a seguito delle seguenti analisi:</p> <p>a) In sede di "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso) , come già detto al precedente cap. 3.9, è stata svolta una verifica del limite del Vincolo paesaggistico fluviale che ha portato, come illustrato nell'Illustrazione 23 dell'Appendice A, a ricomprendere, diversamente da quanto indicato dal RU vigente e del PIT-PP, l'intero nuovo comparto 52a all'interno del perimetro del vincolo. Nell'intero comparto 52a, pertanto, non è</p>	<p>Nessuna ipotesi alternativa è stata individuata poiché quanto previsto è conseguenza della normativa vigente in materia di tutela paesaggistica; viene ricordato che essendo il presente un vincolo "normato" e non "cartografato" la distanza di rispetto può essere effettivamente misurata sul campo al di là della cartografia del RU vigente, di seguito riportata realizzata attraverso un "buffer" digitale di 150 mt del segno cartografico del piede dell'argine.</p>	<p>Azione 3 = D0NcLPP</p> <p>Azioni 1, 2, 4, 5 e 6 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Neutra Negativa – Mitigata - Compensata</p>

	<p>possibile realizzare nuove edificazioni ma solamente ampliamenti delle strutture esistenti, come nel progetto attuativo presentato nell'ambito della presente Variante al RU e al PS.</p> <p>b) E' stata effettuata una analisi di dettaglio delle 3 componenti essenziali del paesaggio (naturalistico, storico-identitari, estetico-percettivi) di seguito riportata che ha portato all'introduzione di specifiche prescrizioni in grado di mitigare o annullare l'impatto individuato: tutelare e facilitare la direttrice pedonale e ciclabile verso l'argine del fiume Arno; impiegare vegetazione fluviale a basso e medio fusto come sistema di tutela per introspezione verso l'interno del comparto.</p> <p>c) Nell'ambito degli interventi di mitigazione dell'intervento, in sede di "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso), sono state individuate da parte dei SCMA alcune visuali paesaggistiche privilegiate, da e verso l'argine del fiume Arno, dalle quali è stata escluso l'ampliamento architettonico.</p> <p>Tali visuali sono riportate nell'Immagine 26 dell'Appendice A. La visuale A individua la percezione ottica dell'area provenendo da via Mattei e lambendo con lo sguardo il perimetro del comparto INCAS esistente che in tal modo scherma l'ampliamento sino a quando non si perviene all'incrocio con via dei Tavi. La visuale B descrive e salvaguarda la percezione dal limite sud dell'argine verso l'argine stesso che prosegue verso nord-est nell'angolo ottico sino all'edificio colonico posto a nord del comparto.</p> <p>La visuale C, al contrario, individua un cono paesaggistico privilegiato dalla parte nord-est dell'argine verso l'altro edificio colonico ubicato a nord-est tutelando la visuale di tutto l'argine prossimo all'area di intervento compresa la piccola curva descritta tra il punto di visuale B ed il punto di visuale C.</p> <p>d) Nell'ambito delle risposte ai quesiti emersi durante gli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso) sono state realizzate</p>		
--	--	--	--

	<p>anche tre fotosimulazioni dell'intervento, riportate nell'Immagine 29 dell'Allegato A: visuale dall'argine del fiume Arno; visuale dall'incrocio Via Tavi - Via Mattei; sezione con indicate schematicamente le reti idriche e di depurazione (come richiesto dall'Autorità competente). Da tali fotosimulazioni è possibile constatare il rispetto delle prescrizioni concordate in sede di "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" delle indicazioni provenienti dall'Autorità Competente, in particolare: La fotosimulazione dall'argine mostra come venga salvaguardata la visuale della casa colonica dietro l'ampliamento della struttura produttiva; La cortina vegetale scherma l'ampliamento provenendo da via Tavi, come suggerito dall'Aut. Comp. (vd. anche Immagine 30 dell'Appendice A); Le finiture di pregio e le qualità espressive dei tamponamenti dell'edificio (vd. Immagine 28 dell'Appendice A) producono un impatto visivo altamente qualificante ed in grado di produrre stimoli intellettualmente interessanti per chi osserva l'ampliamento del manufatto dall'argine o dagli eventuali spazi nella cortina verde della perimetrazione, così come emerso negli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso).</p> <p>Viene infine specificato che per tutelare la visuali paesaggistiche sopra individuate, in particolare la visuale dell'ultimo tratto di via Tavi-via Mattei) l'orientamento dell'ampliamento del manufatto risulta leggermente ruotato rispetto agli altri edifici; si tratta, in ogni caso di una differenza riscontrabile solamente in cartografia mentre osservando lo stato dei luoghi la percezione risulterà di assoluta coerenza direzionale.</p>		
d) Montagne	.--.	.--.	Nessun impatto
e) Ghiacciai e circhi glaciali	.--.	.--.	Nessun impatto
f) Parchi e riserve nazionali o regionali	.--.	.--.	Nessun impatto
g) Territori coperti da foreste e da boschi	.--.	.--.	Nessun impatto

h) Aree assegnate alle università gravate da usi civici	---	---	Nessun impatto
i) Zone umide	---	---	Nessun impatto
l) Vulcani	---	---	Nessun impatto
m) le zone di interesse archeologico	---	---	Nessun impatto

Analisi delle componenti del paesaggio¹³:

Caratteri	Permanenza / Riconoscibilità	Note	Indicazioni per la sostenibilità
Caratteri naturalistici	Permanenza dei caratteri naturalistici limitata; Riconoscibilità nulla	Il comparto oggetto della variante non presenta caratteri naturalistici di rilevanza. L'area è riconosciuta come area interstiziale ubicata tra nuclei di origine rurale ormai a funzione residenziale, la centrale Enel e l'area produttiva-commerciale.	Nessuna indicazione particolare
Caratteri storico-identitari	Permanenza dei caratteri storico-identitari nulla; Riconoscibilità limitata alla viabilità che conduce all'argine	L'elemento di maggiore rilevanza storico-identitario è costituito dalla viabilità che partendo dalla via Francesca Nord costeggia le strutture produttive, la centrale ENEL e conduce all'argine del fiume Arno.	Deve essere tutelata e facilitata la direttrice pedonale e ciclabile verso l'argine del fiume Arno.
Caratteri estetico-percettivi	Permanenza dei caratteri estetico-percettivi: nulla dall'argine verso la piana; limitata, ma esistente, dalla piana verso l'argine. Riconoscibilità limitata alla visuale verso l'argine	Questa parte della piana è già densamente insediata per cui la visuale che se ne ha dall'argine non mantiene i caratteri paesaggistici originari; al contrario dalla piana, in particolare dalle strade di accesso all'argine, la visuale verso il fiume Arno mantiene alcuni dei caratteri percettivi: la prospettiva verso il terrapieno dell'argine, la vegetazione lungo strada, la possibilità di passeggiare lungo l'argine ecc.	Già allo stato attuale la ditta INCAS utilizza, come strumento per schermare la visuale dei propri stabilimenti, la vegetazione fluviale che ha ripiantato lungo i limiti di proprietà. Dovrà essere messo come prescrizione che tale sistema di introspezione dovrà essere riproposto anche per il nuovo comparto, lungo la viabilità (pedonale e ciclabile) che conduce all'argine e lungo il lato in prossimità dell'argine stesso. Fa parte dell'analisi della presente componente estetico percettiva anche quanto sopra detto in merito alle visuali paesaggistiche introdotte a seguito degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso).

¹³ Integrazione inserita a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016 in merito all'analisi paesaggistica.

4.10 Natura, reti ecologiche e biodiversità

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Aree protette	---	---	Nessun impatto
Reti ecologiche	<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativa Mitigata - Neutra in quanto l'area oggetto di intervento non costituisce area ambientale di pregio né corridoio ecologico (e pertanto non contrasta l'Obiettivo di tutela primario di salvaguardare le emergenze ambientali di maggior pregio) ma fa parte dell'ambito territoriale di connessione tra le aree urbanizzate e le aree di pregio suddette. Tale funzione non è esclusiva dell'area in oggetto e può essere svolta dalle aree al contorno con il supporto della recinzione vegetale prevista per l'area in oggetto e che circonda interamente il comparto e della non edificazione e non permeabilizzazione della parte meridionale del comparto.</p> <p>Alla luce di quanto sopra detto è stato prescritto che il RU prefiguri un disegno urbano che individui la parte edificata in prossimità dell'edificato esistente e mantenga non edificata e impermeabile la parte del lotto più a sud in maniera che almeno in questa parte possa continuare la funzione di supporto naturalistico alla rete ecologica alla quale appartiene l'argine, la golena e la riva del fiume Arno che si trovano più a sud. Tale prescrizione, insieme alla introduzione della perimetrazione vegetale, costituiscono gli elementi di mitigazione dell'impatto individuato</p>	<p>Come precedentemente accennato il vincolo di tutela paesaggistica di cui al precedente cap. 4.9 lett. c costituito dalle visuali di pregio può costituire una sorta di "fascia di tutela" del corridoio costituito dalla zona agricola E2 (Aree agricole di pertinenza fluviale P3C); nessuna ipotesi alternativa è stata individuata poiché il presente vincolo paesaggistico ed il vincolo relativo all'inquinamento elettromagnetico hanno, in un certo senso, "imposto" la posizione dell'edificio e degli spazi in edificati e permeabili.</p>	<p>Azione 1 = D0CsBPP</p> <p>Azione 4 = I+CsLPP</p> <p>Azioni 2, 3, 5 e 6 = Nessun Impatto</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Negativa - Neutra</p>
Biodiversità	---	---	Nessun impatto

4.11. Qualità della vita e qualità urbana

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
Qualità della vita ed urbana	<p>Alla luce di quanto premesso al precedente cap. 3.11 è stata svolta la seguente analisi relativa alla qualità della vita, con particolare riferimento allo studio degli standard urbanistici:</p> <p>*) la quantità di standard a disposizione dei cittadini nelle UTOE residenziale è già elevata e contribuisce ad innalzare la qualità della vita.</p> <p>*) nell'ambito di intervento non è necessario realizzare standard urbani in quanto non è un'area facilmente fruibile dai cittadini, da bambini né dai lavoratori.</p> <p>*) in accordo con l'UTC e con l'Amm. Comunale è stato</p>	---	<p>Azione 1 = I0NcLPP</p> <p>Azione 5 = D+CnLPC</p> <p>Azione 6 = I+CnLTC</p> <p>Azioni 2, 3 e 4 = Nessun Impatto</p>

	<p>scelto di monetizzare la quota di standard PA per essere investita in aree del territorio comunale più frequentate dai cittadini o che necessitano di reali interventi di riqualificazione (vd. Appendice C).</p> <p>*) in conseguenza dell'azione 6 è prevista una diminuzione del traffico pesante sia in loco che nell'area Castelfranco Produttivo, Castelfranco Centro Storico, Santa Croce, San Romano.</p> <p>*) la riduzione del traffico pesante comporterà anche una diminuzione di inquinamento da automezzi.</p> <p>Nel complesso viene registrato un impatto negativo costituito da nuovo consumo di suolo (vd. risorsa Suolo) che in questa ottica complessiva può essere giudicato mitigato-compensato dai seguenti impatti su altre risorse: ottimizzazione ed incremento del lavoro a livello sovracomunale; riduzione del traffico a livello sovracomunale; conseguente riduzione dell'inquinamento a livello sovra comunale¹⁴.</p>		<p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Impatto compensato-mitigato.</p>
--	---	--	---

4.12. Infrastrutture e trasporti

Risorsa	Analisi, Prescrizioni e Annotazioni conclusive	Alternative non accettate - Informazioni problematiche	Esito valutazione
<p>Sicurezza stradale – Incidenti</p>	<p>L'impatto è positivo in quanto l'intervento previsto migliora il sistema infrastrutturale complessivo per le seguenti motivazioni:</p> <p>a) la modifica dell'innesto tra Via dei Tavi e via Mattei aumenterà la sicurezza stradale sia per il tratto di strada di nuova realizzazione che per i tratti esistenti coinvolti nelle modiche.</p> <p>b) il trasporto di pelli tra i 6 depositi attuali ed il nuovo magazzino verrà annullato a favore di un unico trasporto verso il nuovo magazzino riducendo al minimo il traffico sulle strade del cuoio che già soffrono di inquinamento atmosferico e congestione, soprattutto in alcune ore della mattina e del pomeriggio.</p> <p>c) l'eventuale perdita di lavoro nel settore trasporti potrà essere probabilmente compensata con le nuove assunzioni necessarie per il lavoro da svolgere nel nuovo capannone e con l'incremento di lavoro complessivo.</p>	<p>La soluzione indotta è la migliore possibile alla luce dello stato attuale e delle esigenze relative all'accesso al nuovo magazzino.</p>	<p>Azione 6 = D+NcLPC</p> <p>Nel complesso l'attuazione del presente piano ha una valutazione: Positivo</p>

Matrice di valutazione sinottica e sintetica

Risorsa	Azione 1 – suolo	Azione 2 – idraulica	Azione 3 - edilizia	Azione 4 – perimetrazioni	Azione 5 – lavoro	Azione 6 - trasporti
Socio-economica	N	N	N	N	D+NcLPC	I0CnBTP
Suolo	D-CaLTC	I0CaLPP	D-CaLPC	D+CaLPC	N	N
Acqua	I+CaLPC	D+CaLPC	N	I+NcLTC	N	I0NcLPC
Aria	N	N	I+CaLTC	N	N	D+CaBTC

¹⁴ Tale valutazione complessiva può costituire risposta alle sollecitazioni avanzate da ASL in tema di salute pubblica ed inquinanti.

Energia	N	N	I0CaLTC	N	N	I+CaLTC
Rifiuti	N	N	I+CnMTC	N	N	D+CnMTC
Elettromagnetismo	N	N	D0NcLPP	D0NcLPI	N	D0NcLTP
Acustica	N	N	D0CnLPP D-CnBTP (cantiere)	N	N	D0CnLPP
Paesaggio PIT-PP (vincolo Fiume Arno)	N	N	D-NcLPP	N	N	N
Natura	D0CsBPP	N	N	I+CsLPP	N	N
Qualità vita urbana	I0NcLPP	N	N	N	D+CnLPC	I+CnLTC
Infrastruttura	N	N	N	N	N	D+NcLPC

Le conclusioni valutative delle matrici di analisi sopra riportate verranno riportate al successivo cap. 6

5 – Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi

Per “Monitoraggio” viene inteso quel **procedimento volto a verificare, nel tempo, l’effettiva attuazione delle previsioni** di un determinato strumento urbanistico, piano o progetto, al fine di **poter accertare la reale efficacia del progetto stesso** e per **verificare se gli obiettivi dichiarati sono stati raggiunti**, ovvero **se sono stati ottenuti effetti non previsti o addirittura, indesiderati**.

Gli indicatori individuati hanno pertanto una **doppia valenza**: da un lato **verificare le previsioni** di carattere "urbanistico", dall'altro **verificare il raggiungimento degli obiettivi strategici** che hanno indotto a realizzare la presente variante.

I relatori del presente documento si rendono conto che quest'ultimo fattore di monitoraggio può essere inteso come una sorta di "ingerenza" rispetto alla azienda INCAS, ma è da considerare che nel momento nel quale si richiede una modificazione dell'uso del suolo ci si assume una **responsabilità verso le generazioni future** e pertanto **deve essere verificato il saldo complessivo "costi-benefici" di carattere non solo economico ma anche ambientale**.

Per definire efficaci misure di Monitoraggio pertanto è necessario analizzare e studiare non solamente la disciplina di piano ed il disegno urbano dalle presenti Varianti ma anche gli indirizzi le strategie e gli obiettivi delle Varianti stesse.

E' infine da considerare che questa **verifica di carattere ambientale** può **risultare utile anche all'azienda stessa al fine di verificare se l'investimento fatto ha consentito di raggiungere** pienamente, e non solo dal punto di vista economico, **gli obiettivi prefigurati** in linea con filosofia di rispetto ambientale che la INCAS ha sempre sposato e particolarmente accentuato negli ultimi anni.

Alla luce di quanto sopra, ed in coerenza con quanto previsto dal RU vigente, la matrice di monitoraggio è caratterizzata dai seguenti campi:

Risorsa: indica quale risorsa ambientale è oggetto del Monitoraggio.

Indicatore: indica quale particolare elemento della risorsa viene considerato e valutato.

Origine del dato: indica quale è le fonte che deve fornire il dato in oggetto.

Tempistica: indica il momento nel quale deve essere effettuata la ricerca del dato e/o deve essere registrato il dato.

Viene infine precisato che il Monitoraggio predisposto può avere la voce "nessun monitoraggio previsto" per quelle Risorse per la quali non è possibile, o non ha significato, "quantificare" l'attuazione delle previsioni.

Risorsa	Indicatore - Eventuali annotazioni per la VAS della Variante al RU	Origine del dato	Tempistica
Risorsa Socioeconomica	Verificare nel tempo l'effettiva utilità economica e produttiva di quanto realizzato: calo di pelli deteriorate; risparmio nei trasporti; personale assunto specificatamente per il magazzino.	INCAS	Il dato può essere verificato con cadenza annuale e quinquennale, per osservare un trend più ampio.
Suolo - Uso del suolo	Attuazione della Zona omogenea introdotta attraverso la presente Variante	INCAS - pratica presentata all' UTC	Al momento della consegna della pratica.
Suolo - Impermeabilizzazione	Verificare l'impermeabilizzazione del suolo e la quantità e l'ubicazione del suolo non impermeabilizzato.	INCAS - pratica presentata all' UTC	Al momento della consegna della pratica.
Suolo - Rischio sismico	Nessun monitoraggio previsto	---	---
Acqua - Acque superficiali	Deve essere verificato annualmente, in particolar modo nella stagione autunnale, il corretto funzionamento del reticolo idrografico	INCAS - UTC	Annualmente, in particolar modo nella stagione autunnale.
Acqua - Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica	Nessun monitoraggio previsto (specifico monitoraggio viene svolto a livello sovracomunale dagli organi competenti in materia, Regione Toscana - Autorità di bacino)	---	---
Acqua - Disponibilità idrica	Nessun monitoraggio previsto (specifico monitoraggio viene svolto a livello sovracomunale dagli organi competenti in materia, Regione Toscana - Autorità di bacino)	---	---
Acqua - Impianti di depurazione	Nessun monitoraggio previsto (si rimanda alla procedura manutentiva dell'impianto di depurazione interno previsto dalle norme vigenti)	INCAS - azienda incaricata della manutenzione del depuratore privato	Secondo la tempistica definita dall' azienda incaricata della manutenzione del depuratore privato
Inquinamento Atmosferico	Potrà costituire un indicatore del monitoraggio la verifica della quantità (o il chilometraggio o il consumo di carburante) dei mezzi dedicati al trasporto delle pelli.	INCAS - dati relativi al movimento mezzi e consumo carburante	Il dato può essere verificato con cadenza annuale e quinquennale, per osservare un trend più ampio.
Energia	Anche per la risorsa Energia potrà costituire un indicatore del monitoraggio la verifica della quantità (o il chilometraggio o il consumo di carburante) dei mezzi dedicati al trasporto delle pelli, eventualmente confrontata con il consumo energetico del nuovo magazzino.	INCAS - dati relativi al movimento mezzi e consumo carburante - dati relativi al consumo elettrico del nuovo magazzino.	Il dato può essere verificato con cadenza annuale e quinquennale, per osservare un trend più ampio.
Rifiuti	Potrà costituire elemento di monitoraggio la verifica del calo di numero di pelli deteriorate durante il trasporto e lo stoccaggio e, se possibile, del materiale utilizzato per l'imballaggio delle pelli trasportate.	INCAS - dati relativi alla quantità di merci deteriorate durante il trasporto e/o lo stoccaggio presso altri magazzini	Il dato può essere verificato con cadenza annuale e quinquennale per osservare un trend più ampio.

Inquinamento elettromagnetico - Tralicci energia elettrica	Sono state attentamente verificate, in sede di Variante al RU, le distanze di sicurezza (identificate con le DPA) e le funzioni ammesse all'interno di queste e sono state dettate proscrizioni relative ai tempi del lavoro (non più di 4 ore continuative). Nel progetto esecutivo e nella fase cantieristica dovrà essere verificata l'altezza di ogni manufatto e luogo di lavoro (anche temporaneo o occasionale) in modo che non raggiunga, per nessuno motivo, una altezza pericolosa per la presenza dei cavi che trasportano energia.	INCAS - pratica presentata all' UTC ed al Servizio di Igiene sul lavoro- UTC, Servizio Igiene sul lavoro.	Al momento della consegna della pratica. Durante i sopralluoghi per la dichiarazione dell'agibilità dell'immobile. Durante la fase cantieristica.
Clima acustico	Dovrà essere verificato l'effettivo impatto acustico degli impianti refrigeranti.	INCAS	Successivamente all'installazione delle celle frigorifere ed alla loro entrata in regime.
Clima acustico - PCCA	Dovrà essere verificata la fonte di rumore in coerenza con il PCCA variato contestualmente al presente atto.	UTC	All'entrata a regime dell'ampliamento previsto.
Vincoli Paesaggistici e Piano Paesaggistico Toscano del PIT	Nessun monitoraggio previsto, una volta che è stato verificato il rispetto delle prescrizioni ivi introdotte: conferma del rispetto delle visuali paesaggistiche individuate; piantumazione del perimetro con piante di tipo ripariale o di pianura; conferma della qualità percettiva del manufatto.	INCAS - pratica presentata all' UTC	Al momento della consegna della pratica.
Natura e reti ecologiche	Deve essere verificata l'effettiva presenza di aree non edificate e dal suolo permeabile nella parte più meridionale del comparto.	INCAS - pratica presentata all' UTC ed al Servizio di Igiene sul lavoro	Al momento della consegna della pratica.
Sicurezza stradale – Incidenti	La principale misura di monitoraggio è costituita dalla procedura di collaudo alla quale dovrà essere necessariamente sottoposto il nuovo innesto.	INCAS - UTC - Enti predisposti al collaudo	Al momento della consegna della pratica. Al momento del collaudo

6 – Sintesi non tecnica - Conclusioni

Nel presente capitolo, ai sensi della lettera l dell' all. 2 alla L.R. 11/2010, viene brevemente **riassunto in termini non tecnici quanto illustrato nel dettaglio nei precedenti capitoli** e vengono tratte, in modo sintetico, **le conclusioni dell'intero percorso valutativo**.

6.a. Sintesi non tecnica

Contenuti del progetto.

La Variante al RU è finalizzata a consentire un **ampliamento della attività produttiva INCAS** la quale ha necessità di costruire un nuovo magazzino. L'area scelta è immediatamente vicina alla struttura esistente per i seguenti motivi:

- Minimizzare i costi di trasporto.
- Diminuire il numero di pelli deteriorate durante il trasporto
- Utilizzare, per quanto possibile, le reti già presenti nella struttura esistente (con particolare riferimento alle reti elettriche, idriche e depurative già presente all'interno dell' INCAS).
- Ridurre anche il numero di furti, molto frequenti nei magazzini attuali, che si trovano in aree più isolate.

E' necessario ricordare che **non sono presenti altri spazi urbanizzati disponibili** in prossimità dell'edificio per cui si è reso necessario individuare un lotto ancora non urbanizzato.

Individuazione delle Risorse suscettibili di subire impatto

Una volta definita l' ubicazione del nuovo magazzino **sono state individuate le risorse che caratterizzano il territorio** e che possono subire impatto a seguito della realizzazione del magazzino stesso; tali risorse sono: Risorsa socio-economica; Suolo; Acqua; Aria e inquinamento atmosferico; Energia; Rifiuti; Inquinamento elettromagnetico; Clima acustico; Vincoli Paesaggistici PIT - PP; Natura, reti ecologiche e biodiversità; Qualità della vita e qualità urbana; Infrastrutture e trasporti.

Individuazione dell'impatto

Nel capitolo successivo **sono state individuate le risorse effettivamente suscettibili di subire un impatto**, è stato classificato l'impatto previsto in funzione della tipologia (negativo – positivo), della durata, della reversibilità e della possibilità di avere più azioni congiunte sulla stessa risorsa; per gli impatti individuati sono state introdotte prescrizioni finalizzate a mitigare o annullare tale impatto; nell'elenco seguente vengono indicate le risorse suscettibili di subire impatto e viene valutato anche indicato il tipo di impatto:

Impatto negativo

- **Suolo - Uso del suolo** (impatto negativo moderatamente mitigato)

Impatto negativo mitigato/compensato

- **Acqua - Acque superficiali** : **impatto annullato** e per alcuni versi anche migliorativo dello stato attuale.
- **Acqua - Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica**: **impatto annullato** secondo quanto previsto dalla normativa specifica.
- **Acqua - Disponibilità idrica** : **impatto mitigato** secondo quanto previsto dalla normativa specifica)
- **Inquinamento elettromagnetico** - Tralicci energia elettrica: **impatto annullato** secondo quanto previsto dalla normativa specifica relativa alle modalità lavorative dell'azienda; l'ente gestore ha introdotto indicazioni finalizzate a salvaguardare la salute dei lavoratori e a garantire future possibili opere manutentive alle reti.
- **Clima acustico** – Rumore: **impatto minimo o nullo**.
- **Clima acustico** – PCCA: il **PCCA** viene aggiornato, tramite **apposita Variante**, contestualmente alla presente Variante al PS e al RU.
- **Vincoli paesaggistici - Ex Galasso lettera c** - fiumi: **impatto mitigato o annullato** dalle seguenti prescrizioni: alla luce di quanto previsto dalla normativa specifica in quanto nel **vincolo di 150 mt dal piede dell'argine** non vengono realizzate nuove attività ma viene ampliata la struttura produttiva esistente attraverso la costruzione di spazi destinati a magazzini e depositi nei quali verranno conservate le pelli che verranno poi trasportate negli ambienti produttivi attraverso percorsi coperti totalmente interni alla proprietà aziendale; vengono salvaguardate le **visuali paesaggistiche** individuate in sede di "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale" (vd. cap. 1, ultimo capoverso) finalizzate a tutelare le prospettive dell'argine da via Mattei, dalla rampa che conduce all'argine e dall'argine stesso verso le case coloniche esistenti.
- **Natura, reti ecologiche e biodiversità - Reti ecologiche**: **impatto mitigato – compensato** in quanto l'area in oggetto ha una rilevanza ecologica marginale che può essere compensata dalla presenza della vegetazione della recinzione e dalla permeabilità del piazzale inerbito permeabile e mitigata dalle aree contigue che mantengono la medesima funzione.
- **Qualità delle vita e qualità urbana**: questa risorsa è una delle più complesse da valutare in quanto ricomprende al suo interno componenti di altre risorse per cui è necessario valutare le interazioni, le cumulazioni e le mitigazioni di tali interazioni. In questo caso è presente un **impatto negativo** derivante dal nuovo uso di suolo e dalla permeabilità di una parte di territorio che però non rappresenta una emergenza ambientale o paesaggistica. Dall'alto lato è presente un **impatto positivo** sia relativo alla risorsa socio-economica, in quanto è prevista una ottimizzazione ed un incremento del lavoro, sia relativo alle risorse Inquinamento Atmosferico, Energia e Trasporti, risorse connesse al fatto che con la realizzazione del nuovo magazzino diminuiranno, fino quasi a scomparire, i continui trasporti di pellame da fuori a dentro la ditta INCAS. **Nel complesso**, al termine dell'analisi svolta, pur ammettendo la perdita di suolo naturale, **è stata data una valutazione positiva in quanto gli aspetti positivi, nel complesso, sono in grado di mitigare e compensare tale perdita.**

Impatto positivo sono:

- **Risorsa Socio-Economica:** la richiesta di variante è finalizzata ad ottimizzare i cicli produttivi della INCAS e ad **incrementare il lavoro** della stessa.
- **Inquinamento atmosferico:** accorpando i 6 magazzini esistenti **diminuiranno in modo sostanziale i trasporti** che attualmente fanno gli automezzi per spostare le pelli e, conseguentemente, gli inquinanti che questi immettono in atmosfera.
- **Energia:** ad un incremento del fabbisogno energetico del nuovo deposito supplisce in maniera assolutamente positiva il **risparmio energetico** proveniente dal cessato fabbisogno energetico dei 6 magazzini che verranno lasciati ed il risparmio energetico degli automezzi dei quali si è già detto al punto precedente.
- **Rifiuti:** verrà sostanzialmente **ridotta la produzione** di due tipi di **rifiuti**: materiale di supporto al trasporto delle pelli; pelli deteriorate durante il trasporto.
- **Infrastrutture e trasporti** - Sicurezza stradale e Incidenti: come detto sopra accorpando i 6 magazzini esistenti **diminuiranno i trasporti** che attualmente fanno gli automezzi per spostare le pelli.

Le risorse che invece avranno **impatto Nullo** sono:

- Suolo - Rischio sismico: viene rispettata la disciplina tecnica in materia.
- Acqua - Rete Idrica – Fabbisogno: viene rispettata la disciplina tecnica in materia.
- Acqua - Impianti di depurazione: viene utilizzato il depuratore privato INCAS anche per i reflui provenienti dal futuro magazzino.

Le risorse che avranno **nessun impatto**, infine, sono:

- Vincolo Idrogeologico
- Torbe
- Aree percorse dal fuoco
- Aree oggetto di bonifica
- Inquinamento elettromagnetico - Ripetitori telefonia
- Vincoli paesaggistici - D.Lgs 42/2004 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- Vincoli paesaggistici - Ex Galasso lettere a-b-d-e-f-g-h-i-l

6.b. Indicazioni per la prevenzione dell'inquinamento da attività di cantiere¹⁵

E' stato inserito come sottosezione della Sintesi non tecnica un capitolo specifico inerente le **Indicazioni per**

¹⁵ A seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016, è stato introdotto il presente capitolo che i cui contenuti erano inizialmente previsti all'interno dei capitoletti delle singole risorse.

la prevenzione dell'inquinamento, da osservare durante la fase di cantiere, richieste dall'Autorità Competente come integrazione del Documento Preliminare.

E' stata scelta questa parte del Rapporto Ambientale in quanto si ritiene sia la parte di più immediata lettura da parte degli operatori che si occuperanno della fase cantieristica.

L'attività cantieristica appartiene a tutti gli effetti al processo edilizio e pertanto deve, anch'essa, **garantire una corretta tutela ambientale**, anche per quel che concerne operazioni che in cantiere appaiono come elementari e consuete ma che sovente hanno un rilevante impatto ambientale (lavare le betoniere e gli altri macchinari, smaltire la malta o la colla di risulta dell'assemblaggio pavimentazioni, smaltire i rifiuti dei pasti dei lavoratori, smaltire gli imballi del materiale usato ecc.).

Di seguito, pertanto, vengono fornite indicazioni, prescrizioni e soluzioni attuative, che dovranno essere osservate all'interno del cantiere.

Suolo: in occasione di movimentazioni consistenti di terra dovrà essere verificato che **non si alzino polveri verso le abitazioni o attività limitrofe**, anche attraverso interventi quali **innaffiamento, spruzzamento di acqua, bagnature, pannelli antivento** ecc.

Suolo: **nessun liquame dovrà essere sversato in fossa campestre** ma tutti i liquidi prodotti in cantiere dovranno essere smaltiti secondo le normative vigenti **anche utilizzando l'impianto privato** esistente a servizio della azienda INCAS già citato (con particolare riferimento ai liquami prodotti dai servizi igienici).

Acqua: anche durante la fase di cantiere **dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali** e pertanto dovrà essere posta attenzione a **non occludere, neppure accidentalmente, il reticolo idrico** con materiali di cantiere, rifiuti temporanei, piccole frane a seguito del passaggio di mezzi pesanti ecc.

Rifiuti: **tutti i rifiuti di cantiere dovranno essere smaltiti presso gli organismi preposti** e nessun rifiuto dovrà essere lasciato in loco o in altro luogo, con particolare attenzione ai rifiuti ad alto impatto quali fibre artificiali, materiale vetroso, utilizzo di prodotti chimici, ecc.

Rifiuti: in accordo con il gestore dei rifiuti, per quanto concerne i rifiuti assimilabili al consumo civile o commerciale (cibo, lavoro d'ufficio, imballaggi ecc.), **dovranno essere impiegati i meccanismi di differenziazione necessari**, eventualmente utilizzando gli strumenti già a disposizione dell'azienda INCAS limitrofa.

Rifiuti: per raggiungere gli obiettivi prefissati ai due punti precedenti all'interno del cantiere **dovranno essere predisposte una o più aree ove conferire tutti i rifiuti prodotti, organizzati logisticamente e metodologicamente** secondo quanto indicato dall'ente gestore e dall'organizzazione di cantiere (anche alla luce del Piano di Sicurezza). **Se necessario potrà essere realizzata una soletta di dimensioni idonee a supportare il peso previsto. Se presenti rifiuti particolarmente inquinanti dovrà essere presente il kit di pronto intervento** in caso di sversamento predisposto dalle ditte produttrici. **Anche le terre e le pietre di scavo dovranno essere suddivise in funzione del tipo di smaltimento previsto** (terre da riutilizzare in sito, terre da

smaltire come rifiuti, terre da riutilizzare in altro loco).

Energia: **i macchinari dovranno essere tenuti in azione esclusivamente per il tempo necessario a compiere le operazioni previste e non dovranno essere tenute in stand-by** nei periodi di inutilizzo; tale prescrizione dovrebbe essere di facile attuazione in quanto la struttura sarà costruita con materiale prefabbricato e pertanto realizzabile con tempi e modalità programmabili nel tempo.

Clima acustico: in merito alle attività che verranno svolte in cantiere **dovrà essere osservata la disciplina vigente in materia di salute per quel che riguarda sia i lavoratori che gli abitanti** che vivono o lavorano nelle aree al contorno; in caso di attività particolarmente rumorose dovrà essere chiesta la necessaria deroga, presso di uffici comunali, rispetto al PCCA.

Natura – fauna: **prima di azionare macchinari caratterizzati da nicchie o incavi profondi dovrà essere verificata la presenza di animali che ivi possano avere trovato rifugio durante la notte, in particolare nei mesi invernali**; allo stesso modo in occasione di piogge copiose, al momento della ripresa dei lavori, **dovrà essere verificata la presenza di anfibi e piccoli mammiferi in prossimità dei ristagni d'acqua** che possono essersi creati.

Natura – fauna: **prima di tagliare arbusti o alberi, nella stagione della riproduzione dei volativi, deve essere verificata la presenza di nidi.**

6.c. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra definito, **come elemento conclusivo si possono effettuare le seguenti affermazioni:**

- **Per le 9 risorse immediatamente sopra riportate** (Vincolo Idrogeologico, Torbe, Aree percorse dal fuoco, Aree oggetto di bonifica, Inquinamento elettromagnetico - Ripetitori telefonia, Vincoli paesaggistici - D.Lgs 42/2004 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico, Vincoli paesaggistici - Ex Galasso lettere a-b-d-e-f-g-h-i-l,) **non è stato individuato alcun impatto.**
- **Per le risorse Rischio sismico, Rete idrica e fabbisogno idrico e Impianto di depurazione è stato individuato un impatto Nullo** in quanto le prescrizioni introdotte, ovvero le azioni già in atto (come il depuratore della ditta INCAS, hanno permesso di annullare l'impatto conseguente alle previsioni della presente Variante.
- **Per le risorse Acque superficiali, Pericolosità geologica, idraulica e idrogeologica , Disponibilità idrica , Inquinamento elettromagnetico - Tralicci energia elettrica , Clima acustico - Rumore e PCCA e Vincoli paesaggistici - Ex Galasso lettera c, è stato individuato un impatto negativo che è stato annullato o ampiamente mitigato** a seguito delle prescrizioni introdotte ovvero dall'osservanza della disciplina degli enti sovraordinati, con particolare riferimento all'Autorità di Bacino per le pericolosità idraulica e geologica, a TERNA per i tralicci ed ai SCMA per la tutela di paesaggio. In particolare, in merito a tali ultimi interventi di mitigazione, **preme sottolineare come l'obiettivo della VAS sia proprio quello di accompagnare il percorso pianificatorio indirizzando le scelte verso l'obiettivo della sostenibilità** dando prescrizioni in grado di

"migliorare" il progetto stesso; a tal fine, con specifico riferimento alle modifiche introdotte a seguito dell'introduzione delle visuali paesaggistiche e della componente percettiva delle finiture del manufatto, è possibile affermare che **il percorso di VAS ha raggiunto tale obiettivo di "miglioramento progettuale"**.

- **L'unica risorsa per la quale l'impatto negativo previsto è stato non risolto ma mitigato e compensato, in maniera appena sufficiente considerando nel complesso tutte le risorse, è la risorsa Suolo** - uso del suolo, in quanto il piano prevede una nuova occupazione di suolo per la quale non è stato possibile effettuare scelte alternative; la previsione appare sostenibile solamente considerando che la parte di suolo in oggetto non presenta caratteristiche rurali di particolare pregio, che non esistono altre possibilità per l'azienda INCAS per la quale l'unico scenario alternativo è la delocalizzazione, che oltre il 50 % del lotto resterà non asfaltato, che l'intero comparto verrà piantumato con vegetazione fitta di tipo ripariale, che ci sarà un decremento della produzione dei rifiuti e che la realizzazione del nuovo magazzino consentirà di diminuire il traffico pesante e l'inquinamento da questo prodotto..
- **Per la Risorsa Socio-Economica, l' Inquinamento atmosferico, i Rifiuti e le Infrastrutture e trasporti - Sicurezza stradale e Incidenti**, infine, come già detto al punto precedente, **è stato individuato un impatto positivo**.
- Anche per la **fase cantieristica** sono state individuate specifiche prescrizioni di tutela ambientale per le specifiche risorse suscettibili di subire impatto.

Monitoraggio

Successivamente sono state individuati, per ciascuna risorsa, idonei strumenti di monitoraggio volti a verificare sia le effettive conseguenze dell' attuazione del progetto, sia il raggiungimento degli obiettivi che hanno dato origine alla presente Variante, la qual cosa costituisce, in ultima analisi, il vero obiettivo di tutto il procedimento di Variante al PS e al RU.

Alla luce di quanto sopra, facendo un bilancio complessivo degli impatti positivi e negativi, la Valutazione globale è stata giudicata ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibile.

Pontedera lì, 6 febbraio 2018

Dott. Arch. Piernicchiele Malucchi



Acronimi, sigle ed abbreviazioni.

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli documenti.

Amm.Com. – Amministrazione Comunale.

A.R.P.A.T. – Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.

Cap.; Capp. – capitolo; capitoli.

Dir. CE. – Direttiva della Comunità Europea.

D.Lgs. – Decreto Legislativo.

ecc. – eccetera

L. – Legge Nazionale.

L.R. – Legge Regionale.

e s.m.e i. – e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)

N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione.

P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico

P.C.C.A. – Piano Comunale di Classificazione Acustica.

P.I.T. – Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).

P.P. – Piano Paesaggistico; relativamente al PIT che assume le funzioni di PP.

P.S. – Piano Strutturale (Comunale).

P.T.C. – Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).

R.U. – Regolamento Urbanistico (Comunale).

SCMA – Soggetti Competenti in Materia Ambientale

S.I.C. – Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)

S.I.R. – Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)

S.U.L. – Superficie Utile Lorda

U.T.C. – Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.

U.T.O.E. – Unità Territoriali Organiche Elementari.

vd. – vedere a ...

V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica

Z.P.S. – Zona Protezione Speciale (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE)

Valutazione Ambientale Strategica - VAS - RAPPORTO AMBIENTALE

APPENDICE A - Illustrazioni, cartografia, repertorio fotografico

Sommario

Figura 1 - Schema procedimento VAS / procedimento di pianificazione.....	2
Figura 2 - Ubicazione ed inquadramento territoriale	3
Figura 3 - PS del Comune di Castelfranco - Sistemi e Subsistemi - PS vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto)	6
Figura 4 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto).....	7
Figura 5 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS variante (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto - elaborazione digitale).....	8
Figura 6 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS variante (fonte Cartografia cartacea PS - elaborazione digitale).....	9
Figura 7 - RU del Comune di Castelfranco - RU vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto).....	10
Figura 8 - RU del Comune di Castelfranco - RU variante (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto - elaborazione digitale)	11
Figura 9 - Cartografia dei caratteri del paesaggio dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP.....	12
Figura 10 - Cartografia dei sistemi insediativi paesaggio dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP.....	13
Figura 11 - Cartografia delle reti ecologiche con indicato l'ambito di intervento dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP.....	14
Figura 12 - Cartografia del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP	15
Figura 13 - Documentazione fotografica stato attuale con indicazione visuali di scatto.....	16
Figura 14 - Tracciato traliccio - Fonte SIT comunale con elaborazione digitale.....	19
Figura 15 - Centrale Elettrica, con ripetitore telefonia in primo piano.....	20
Figura 16 - PCCA - Piano comunale di Classificazione Acustica.....	21

Sommario

Figura 17 - Vincoli Paesaggistici - tavola sinottica - fonte Sito della Regione Toscana con elaborazione digitale.....	24
Figura 18 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato dal Sito della Regione Toscana con elaborazione digitale.....	25
Figura 19 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato sul SIT del RU comunale	26
Figura 20 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato sulla VAS del RU.....	27
Figura 21 - Incrocio via dei Tavi - via Mattei.....	28
Figura 22 - Analisi dei percorsi attualmente effettuati dai mezzi di trasporto che collegano i vari magazzini a servizio INCAS e la sede centrale	29
Figura 23 - Verifica dei vincoli effettuata in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale"	30
Figura 24 - Tavole di progetto - pianta edificio; pianta comparto	31
Figura 25 - Tavole di progetto - prospetti	33
Figura 26 - Visuali paesaggistiche individuate in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale".....	35
Figura 27 - Verifica del Progetto dell'ampliamento rispetto alle DPA individuate in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale"	36
Figura 28 - L'idea progettuale: l' Involucro Parla, con le scritte, con i materiali.....	37
Figura 29 - Fotosimulazioni dell'intervento: visuale dall'argine del fiume Arno, visuale dall'incrocio Via Tavi - Via Mattei, sezione con indicate schematicamente le reti idriche e di depurazione.	38
Figura 30 - Studio della vegetazione per la perimetrazione del comparto, secondo le indicazioni dell'Autorità Competente	40
Figura 31 - Verifica superfici permeabili.....	41
Figura 32 - Planimetria generale dell' Intervento.....	42

Figura 1 - Schema procedimento VAS / procedimento di pianificazione

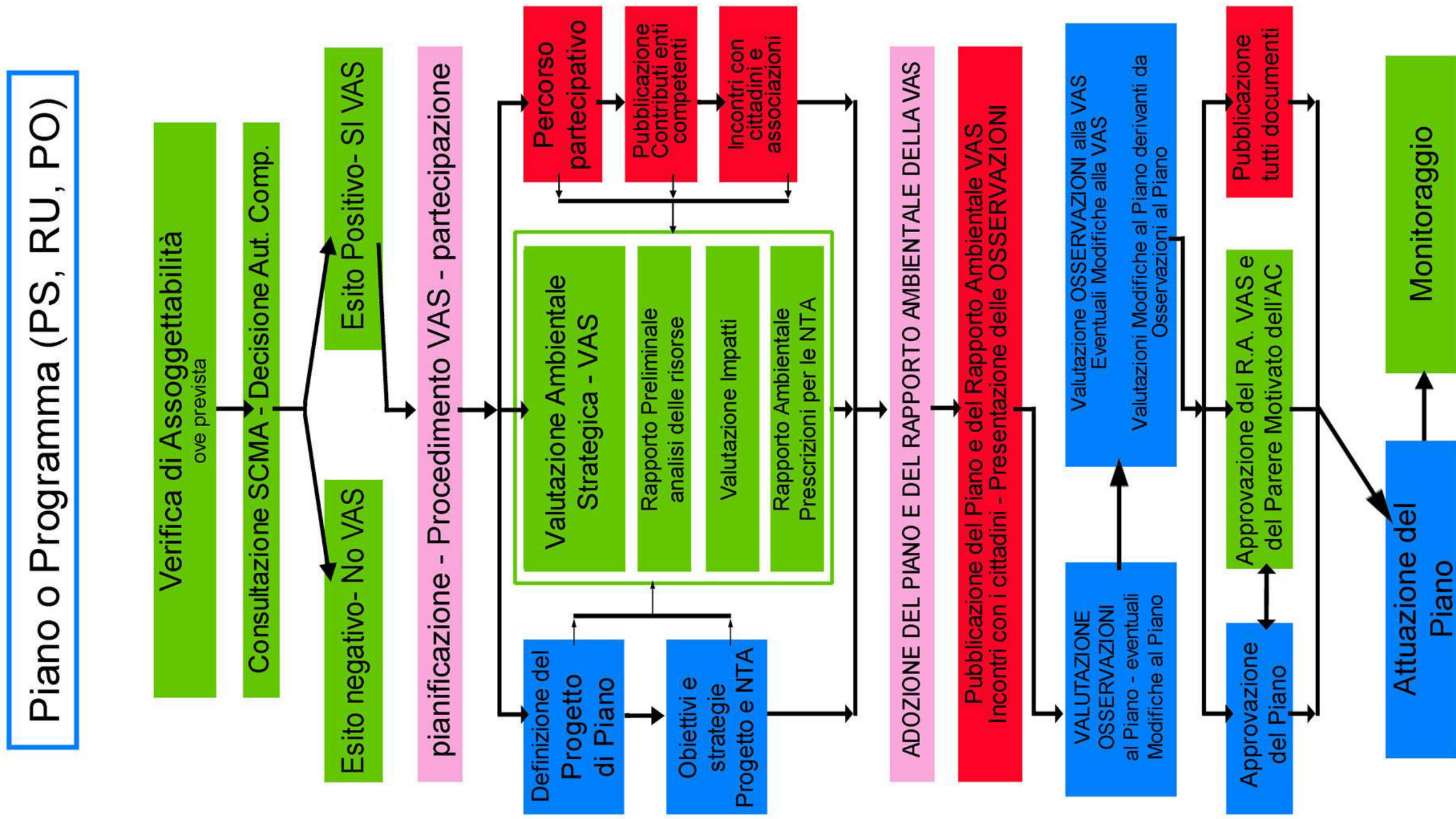
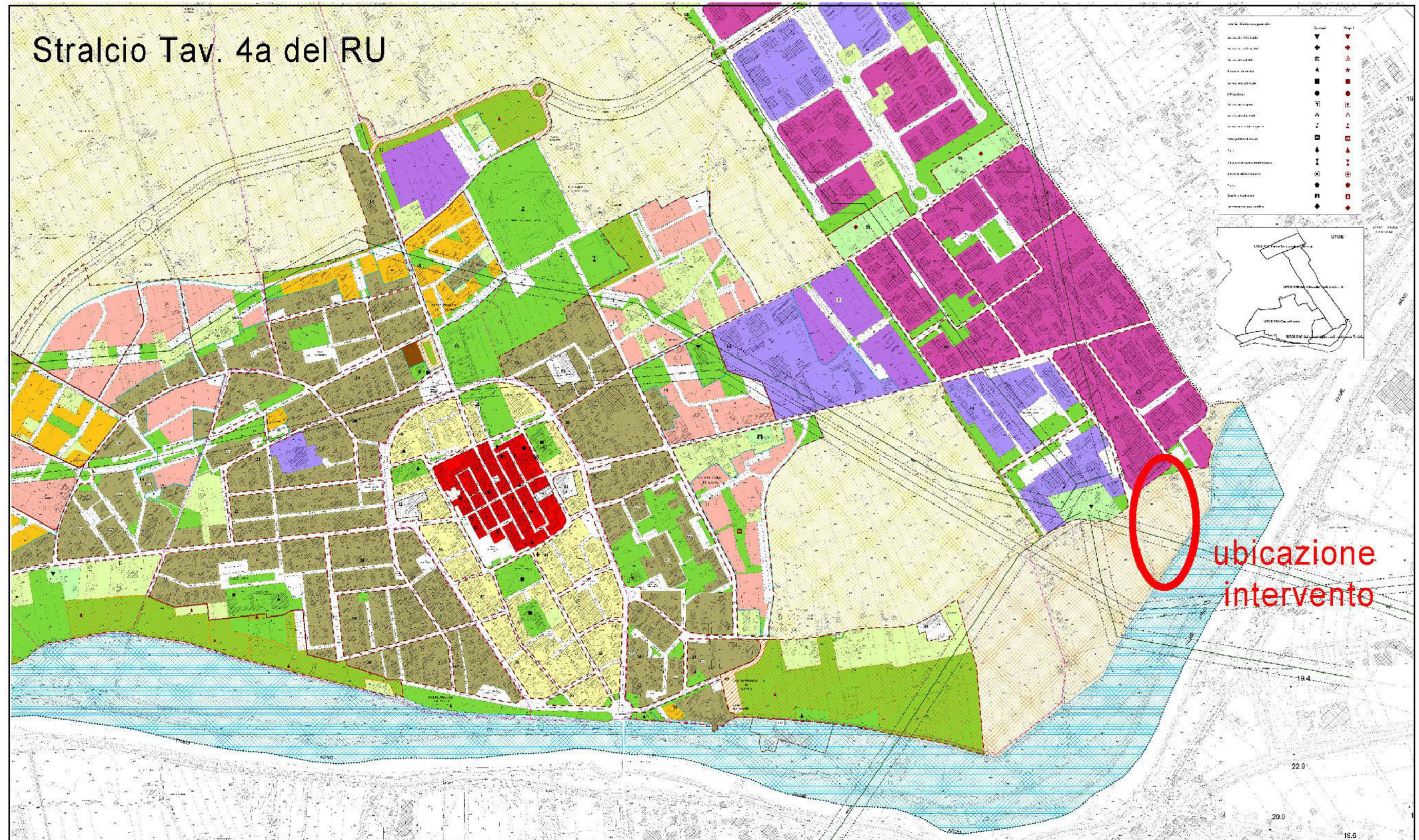


Figura 2 - Ubicazione ed inquadramento territoriale

Inquadramento RU



Inquadramento ortofoto territoriale





Figura 3 - PS del Comune di Castelfranco - Sistemi e Subsistemi - PS vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto)

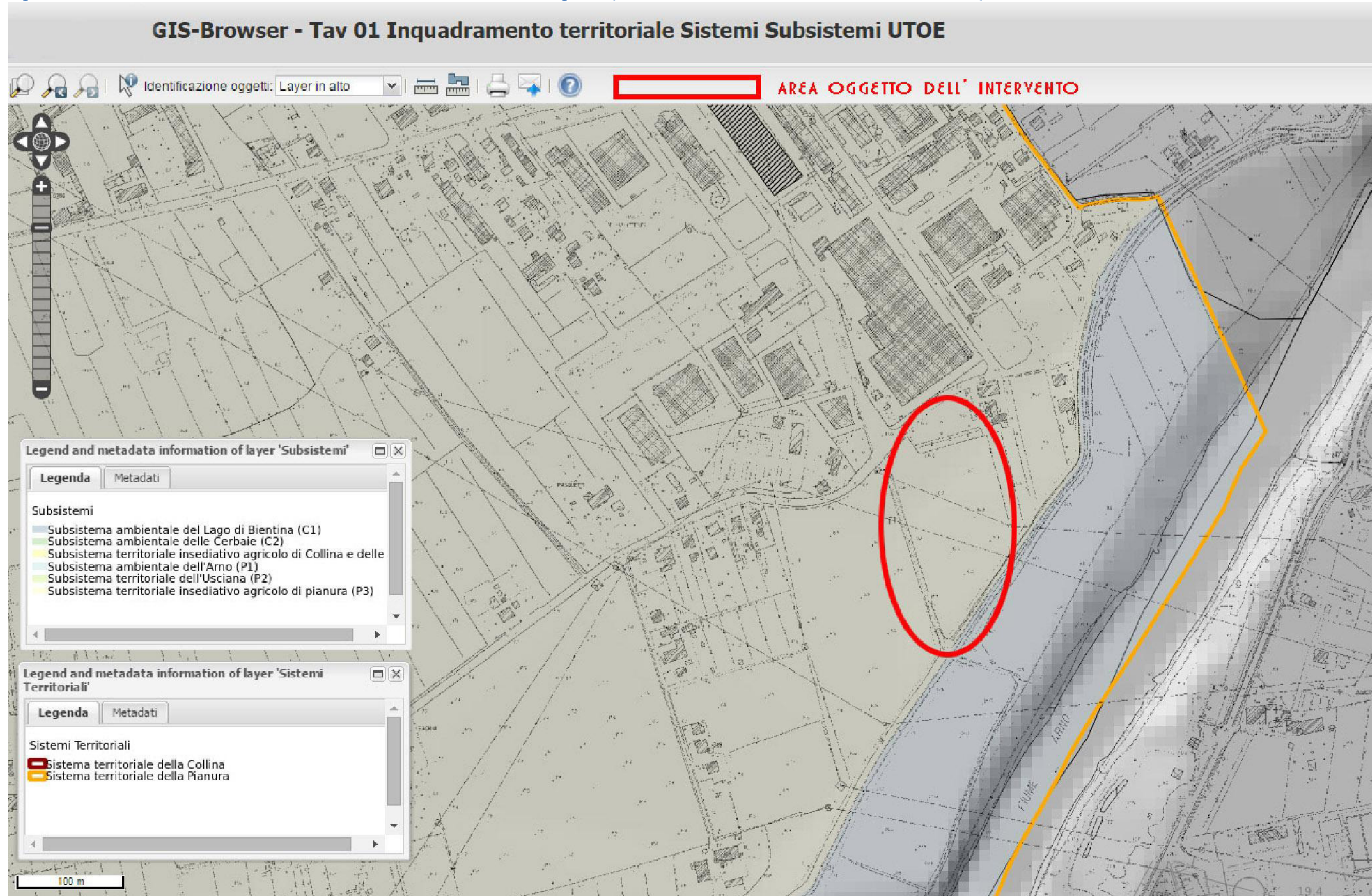


Figura 4 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto)

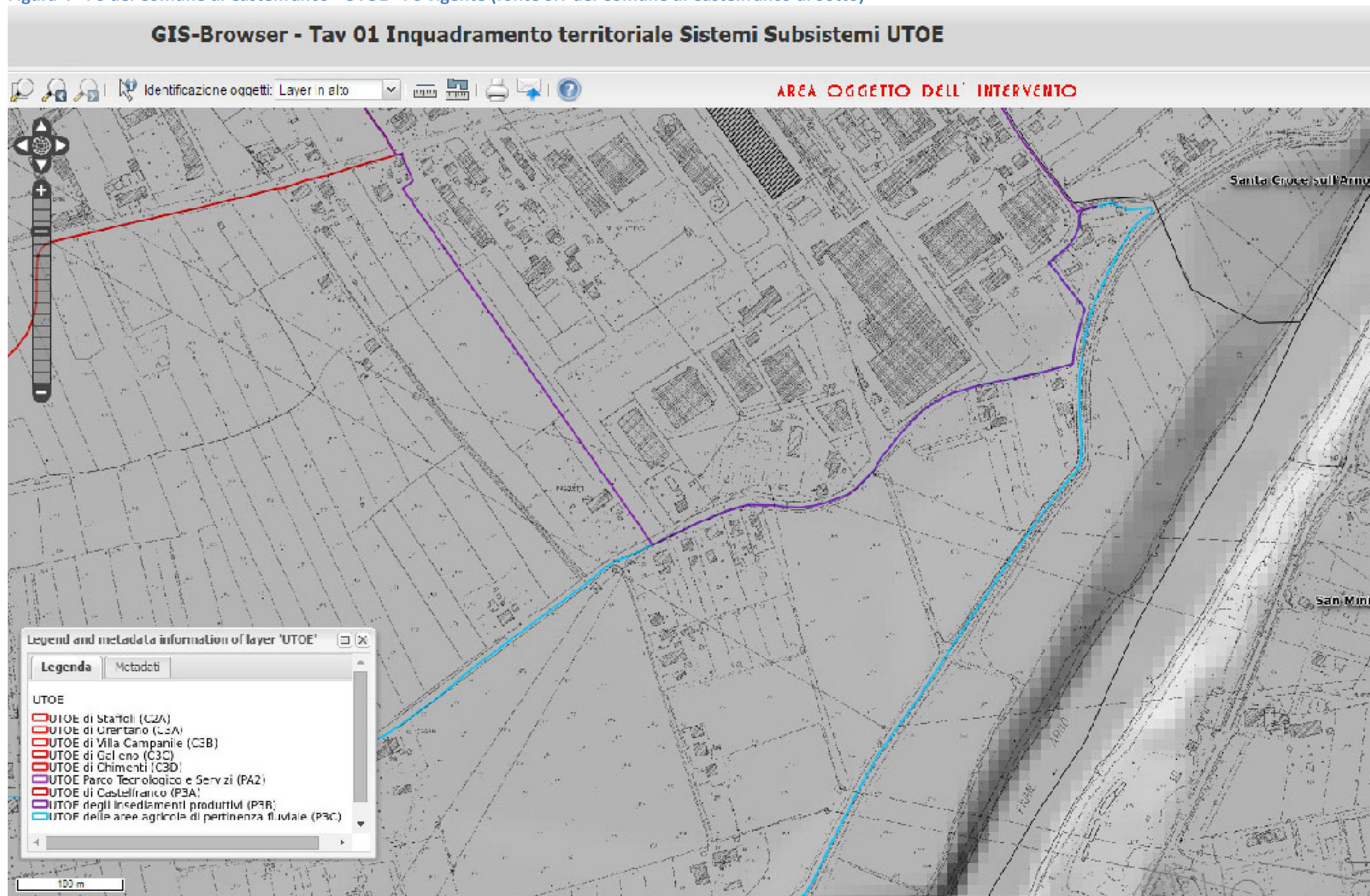


Figura 5 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS variante (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto - elaborazione digitale)

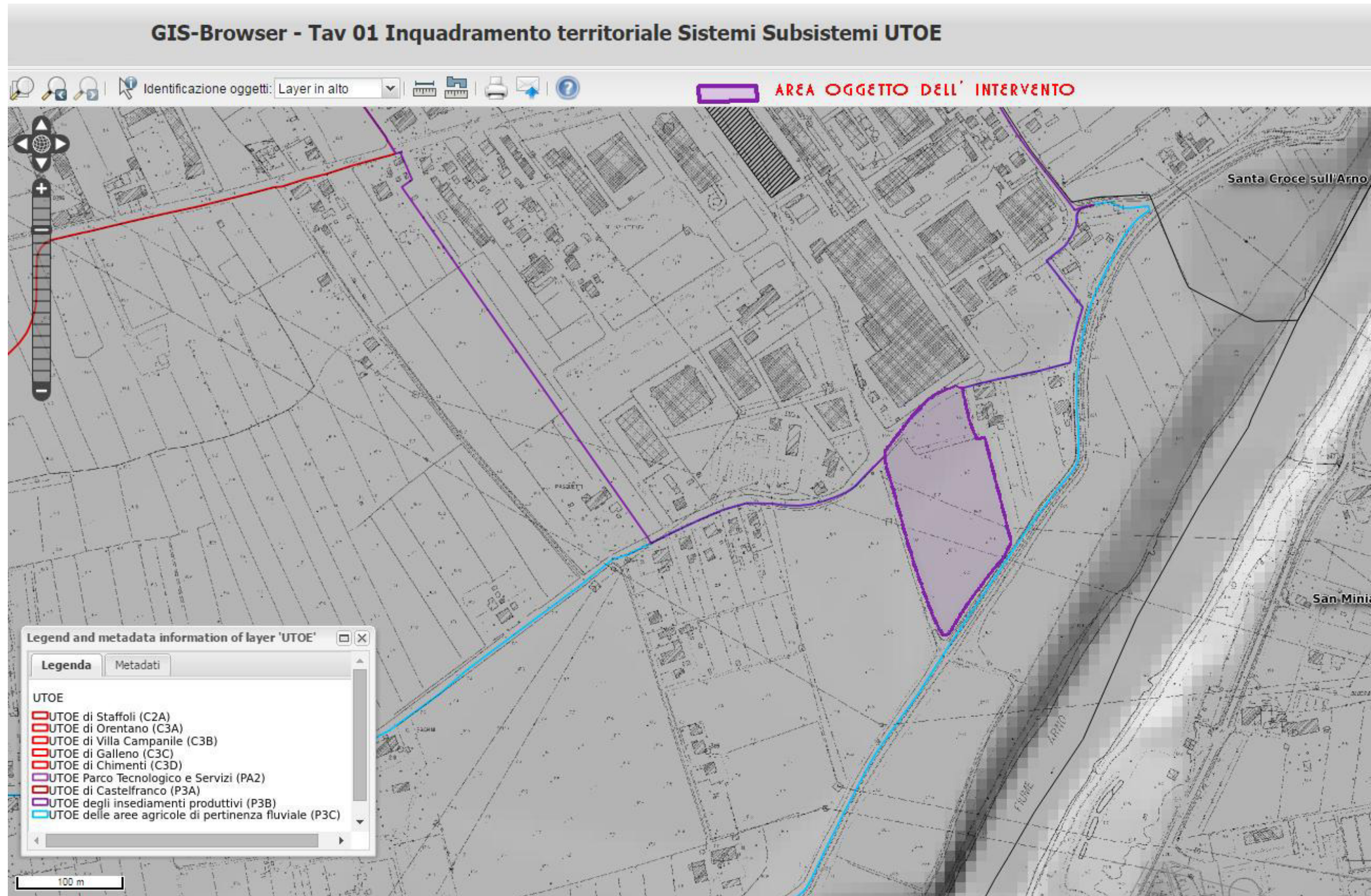


Figura 6 - PS del Comune di Castelfranco - UTOE - PS variante (fonte Cartografia cartacea PS - elaborazione digitale)

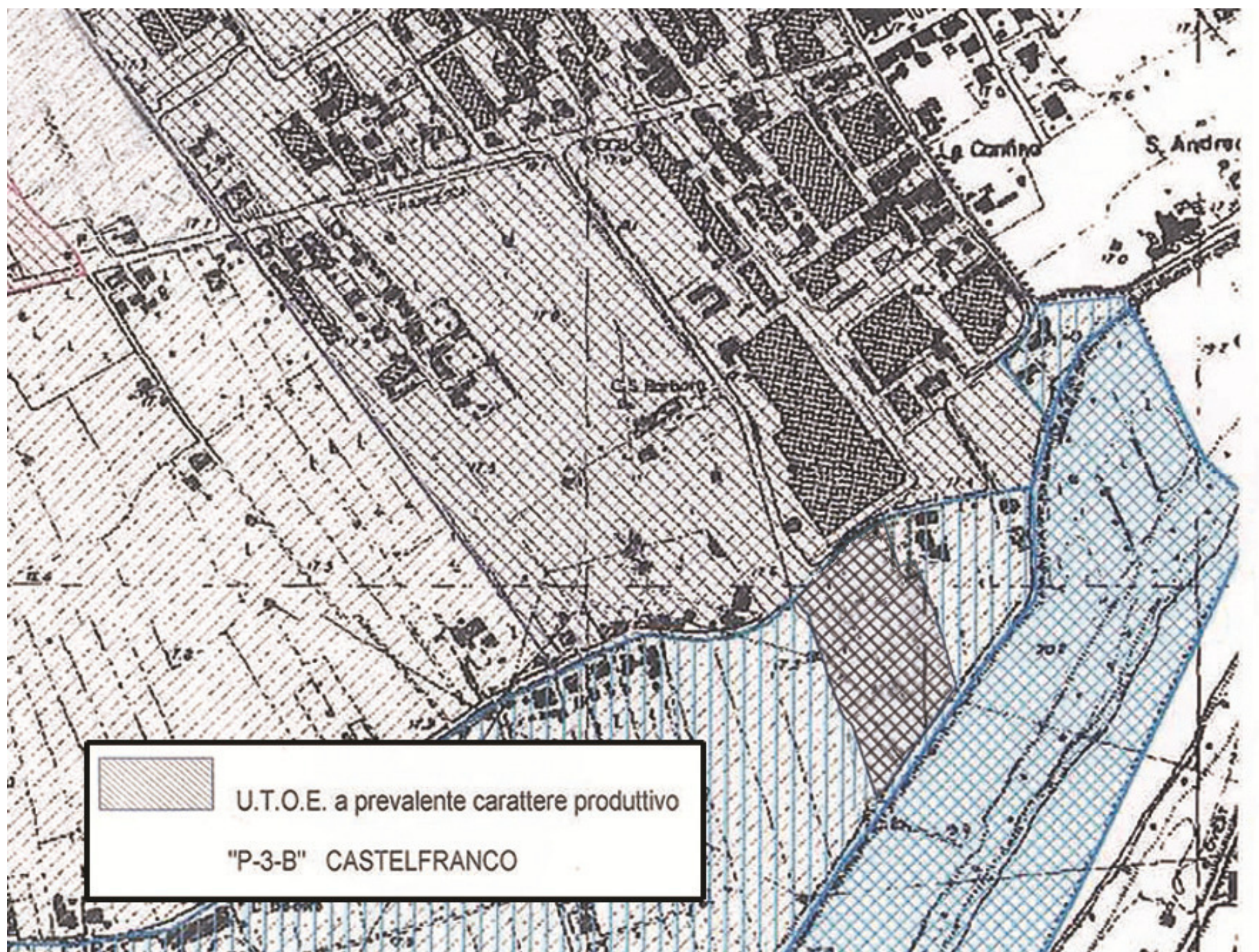


Figura 7 - RU del Comune di Castelfranco - RU vigente (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto)

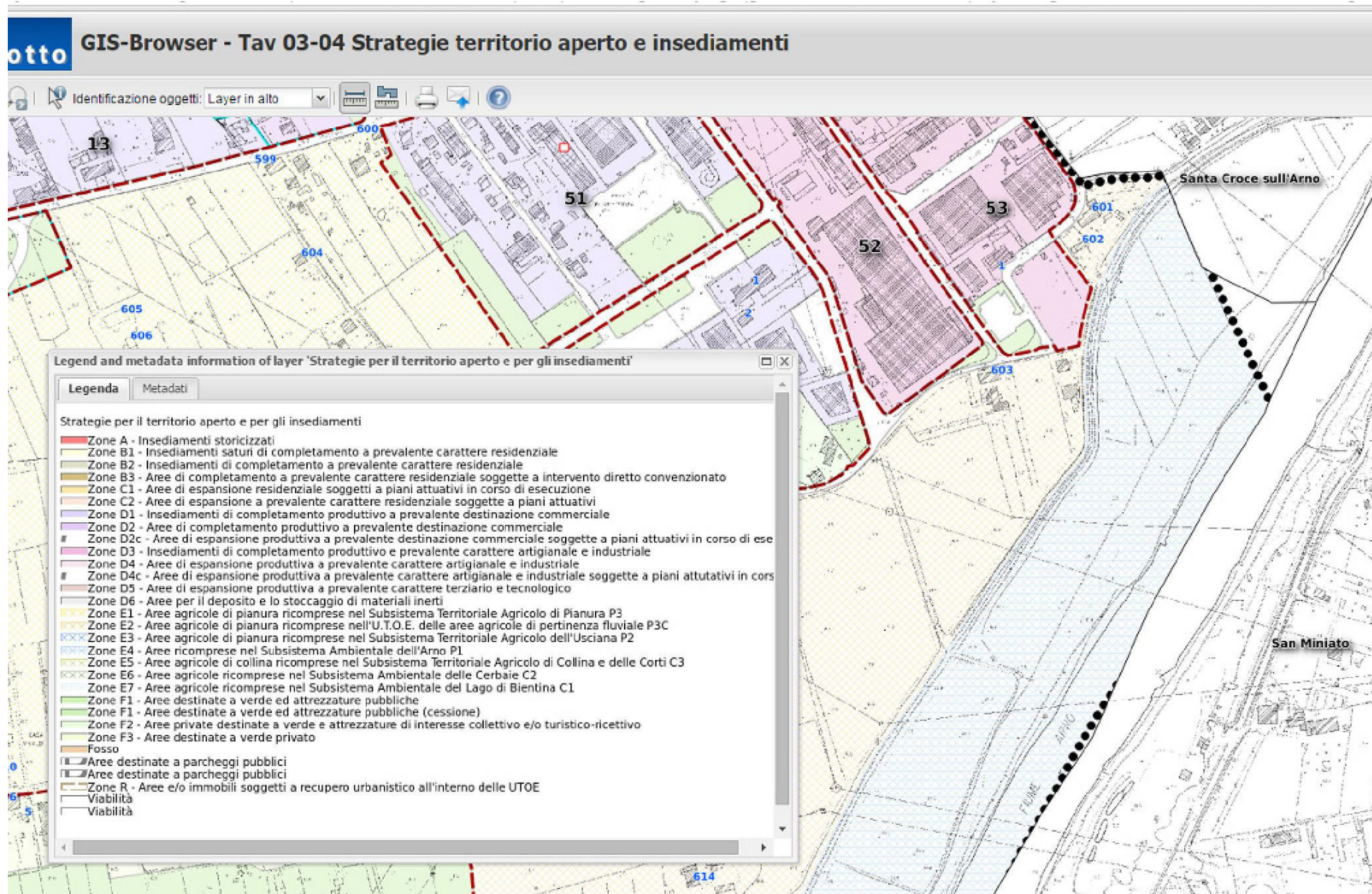


Figura 8 - RU del Comune di Castelfranco - RU variante (fonte SIT del Comune di Castelfranco di Sotto - elaborazione digitale)

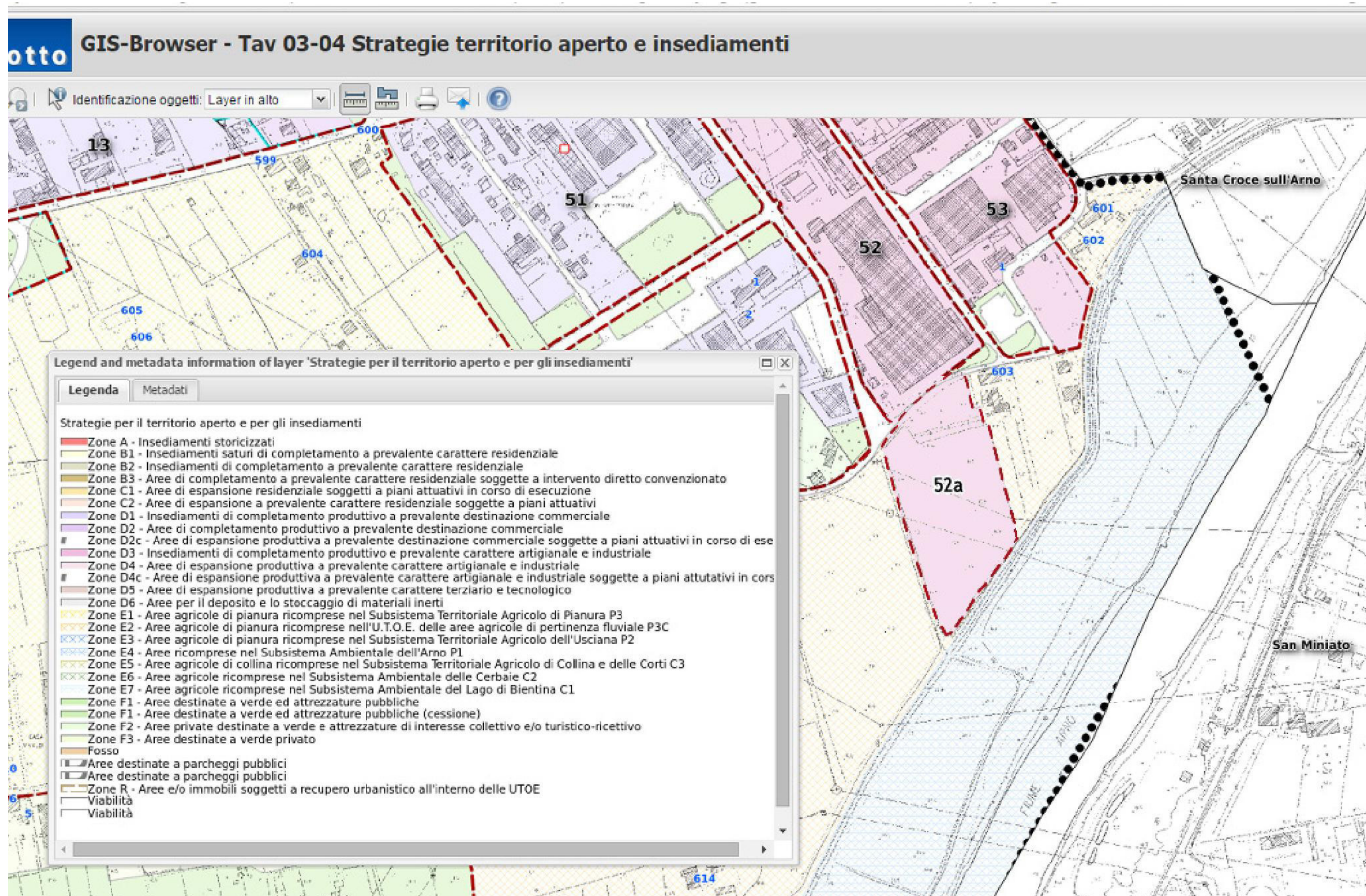
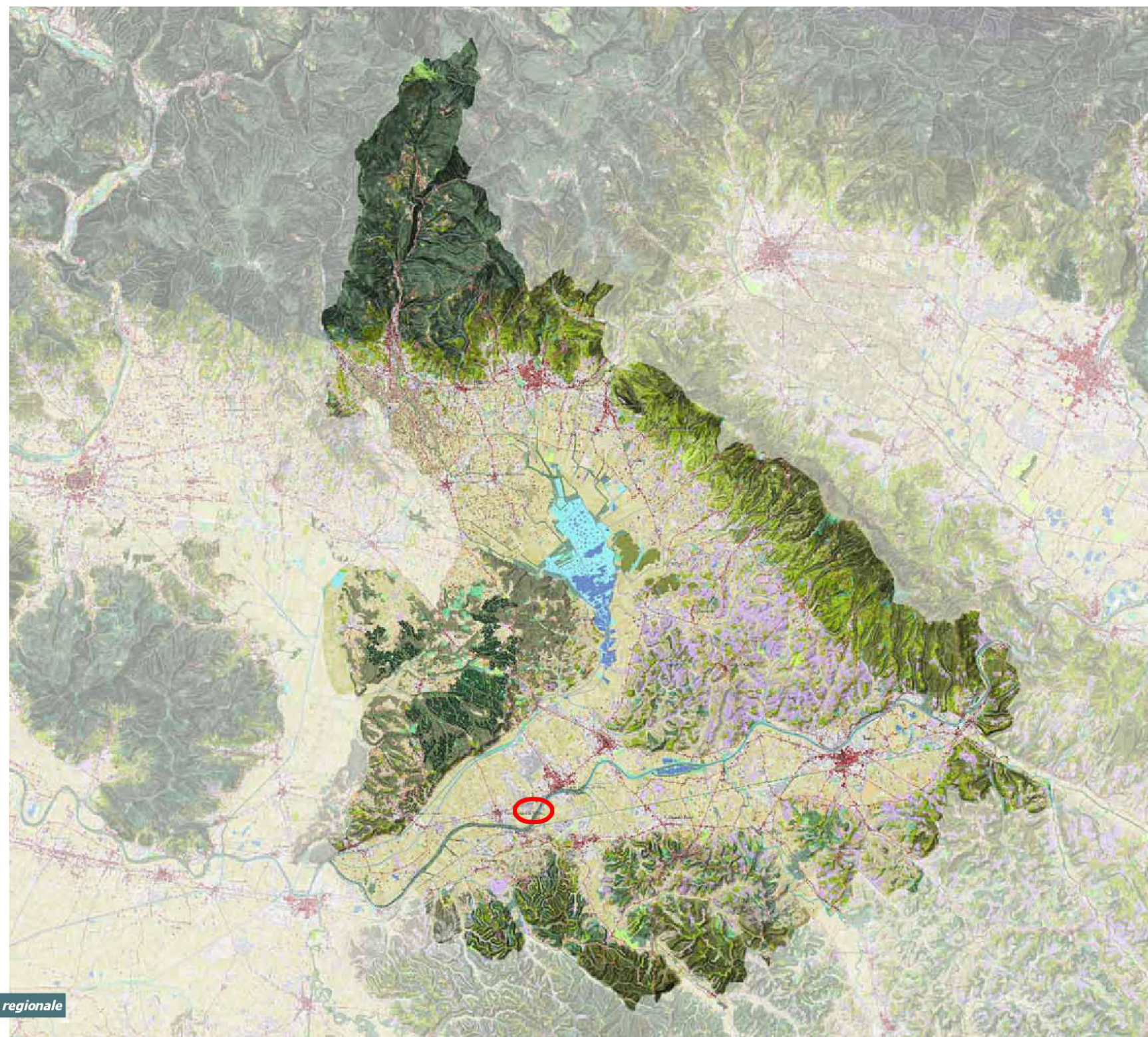


Figura 9 - Cartografia dei caratteri del paesaggio dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP

val di nievole e val d'arno inferiore

Caratteri del paesaggio

Descrizione interpretativa
Caratteri del paesaggio



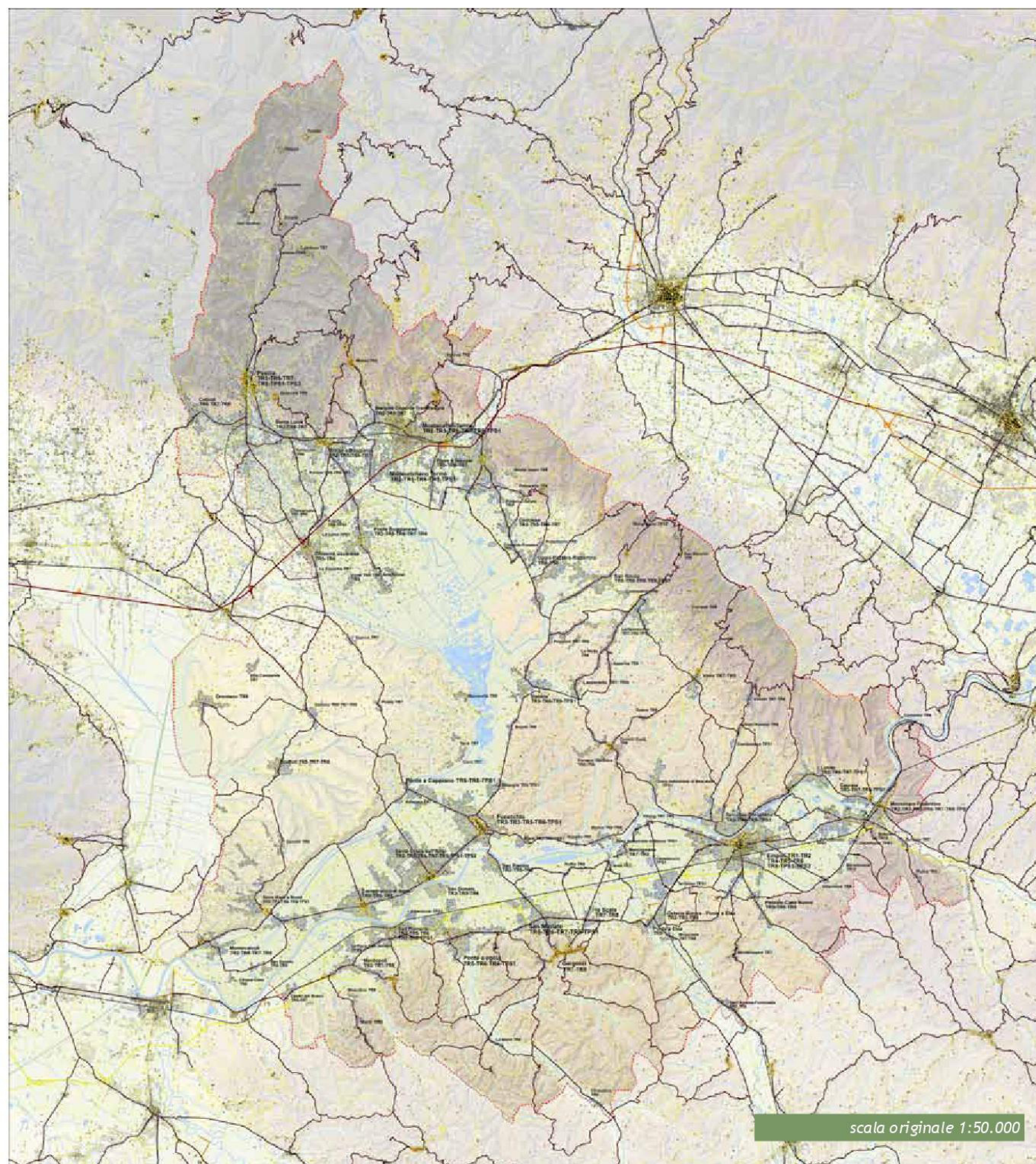
approfondimento: *livello regionale*

Figura 10 - Cartografia dei sistemi insediativi paesaggio dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP

val di nievole e val d'arno inferiore

Territorio Urbanizzato

Invarianti strutturali
il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



approfondimento: livello regionale

Figura 11 - Cartografia delle reti ecologiche con indicato l'ambito di intervento dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP

val di nievole e val d'arno inferiore

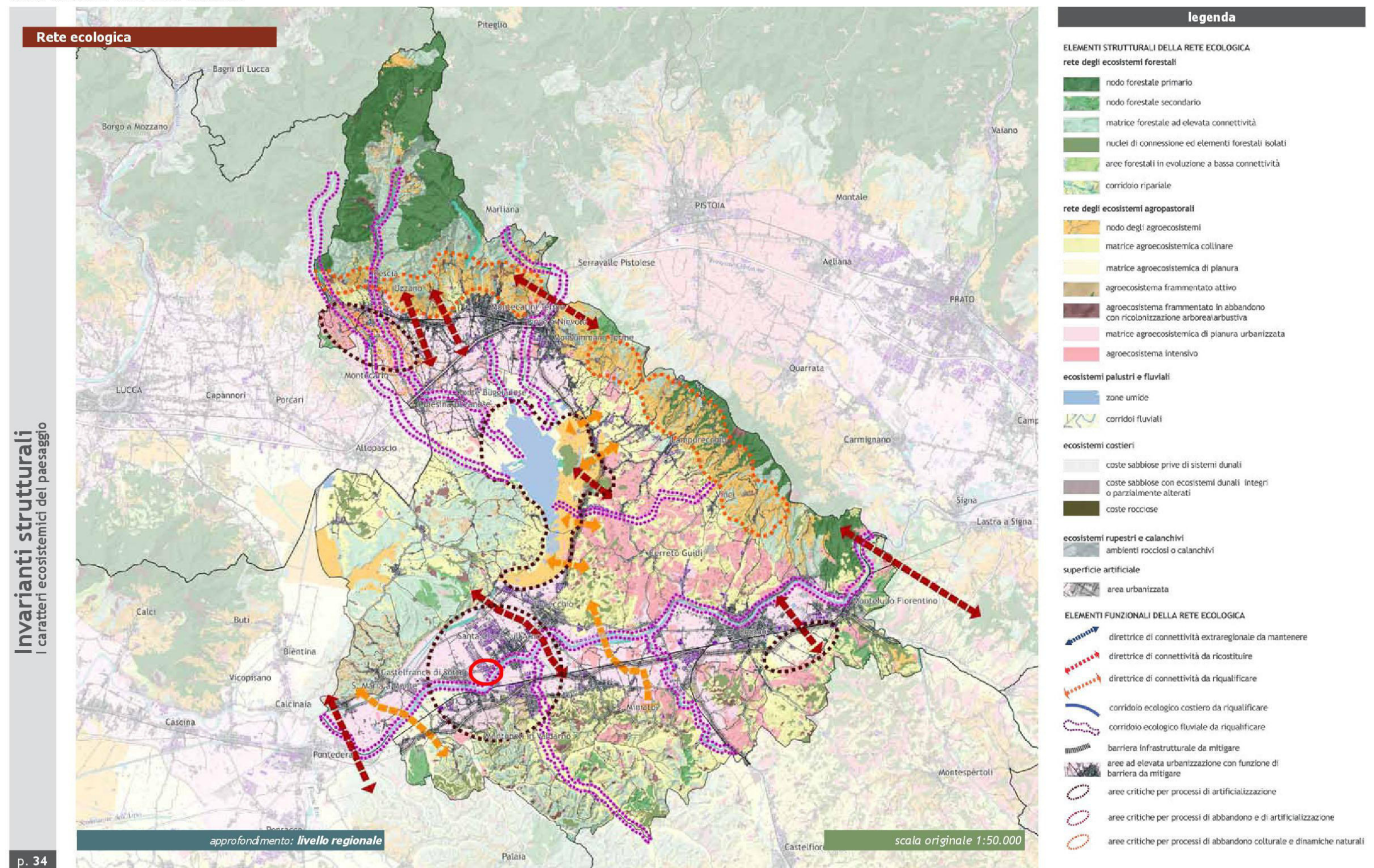
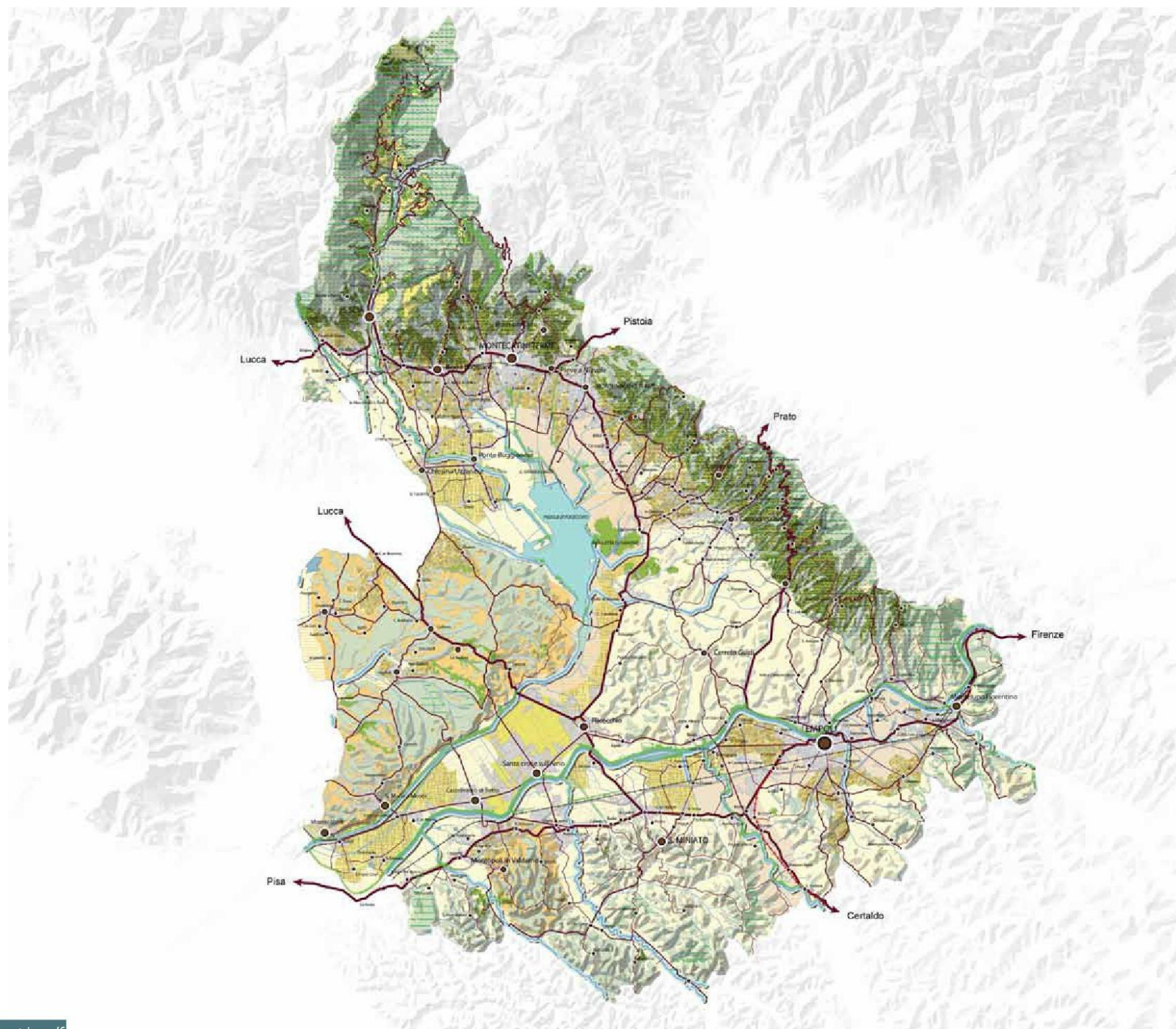


Figura 12 - Cartografia del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'Ambito di paesaggio 5 del PIT - PP

val di Sieve e val d'Arno inferiore

Patrimonio territoriale e paesaggistico

Interpretazione di sintesi
Patrimonio territoriale e paesaggistico



link: www.paesaggioscana.it/schede/AMB02-4I_patrim.pdf

Figura 13 - Documentazione fotografica stato attuale con indicazione visuali di scatto







Figura 14 - Tracciato traliccio - Fonte SIT comunale con elaborazione digitale

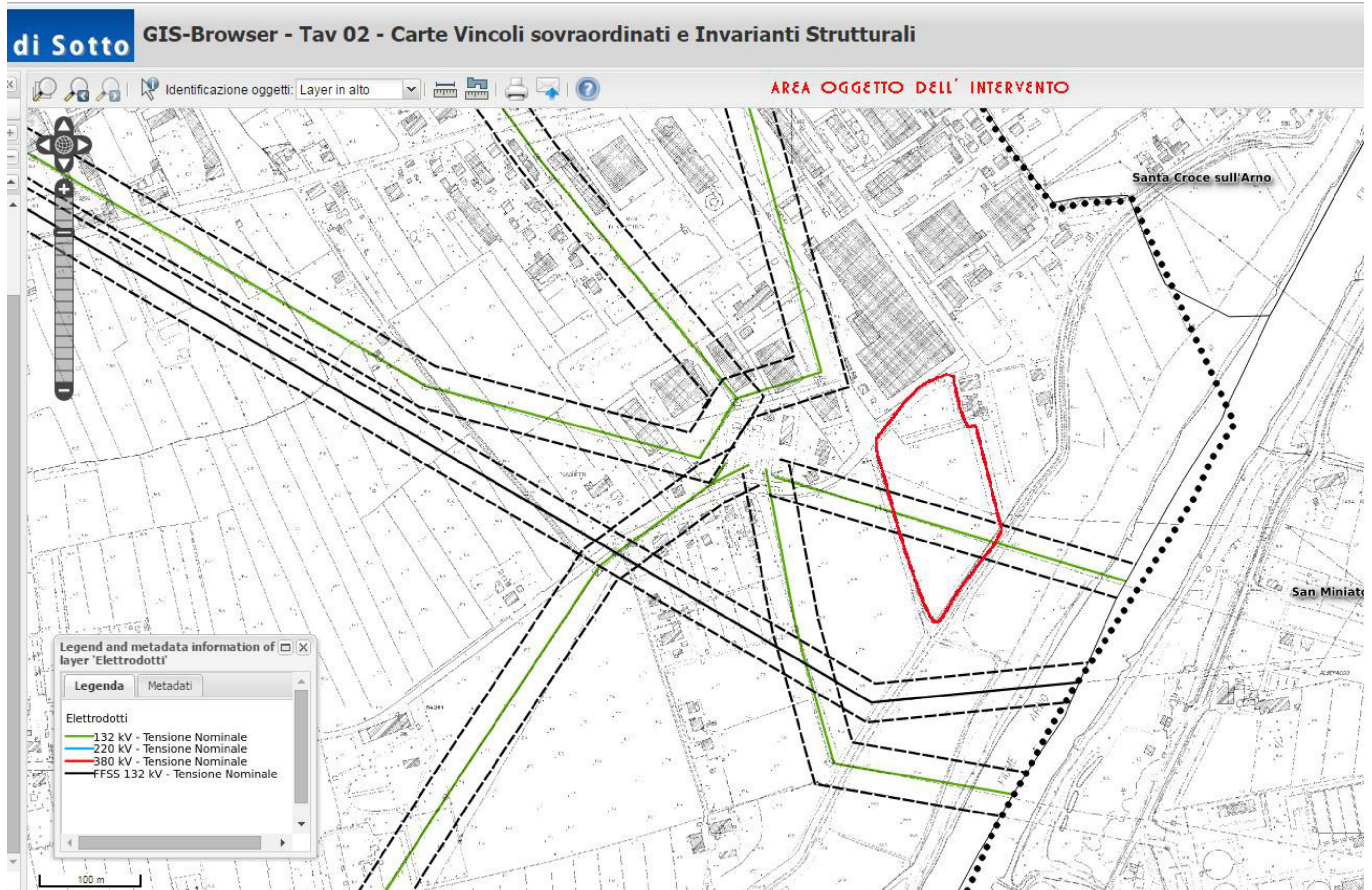
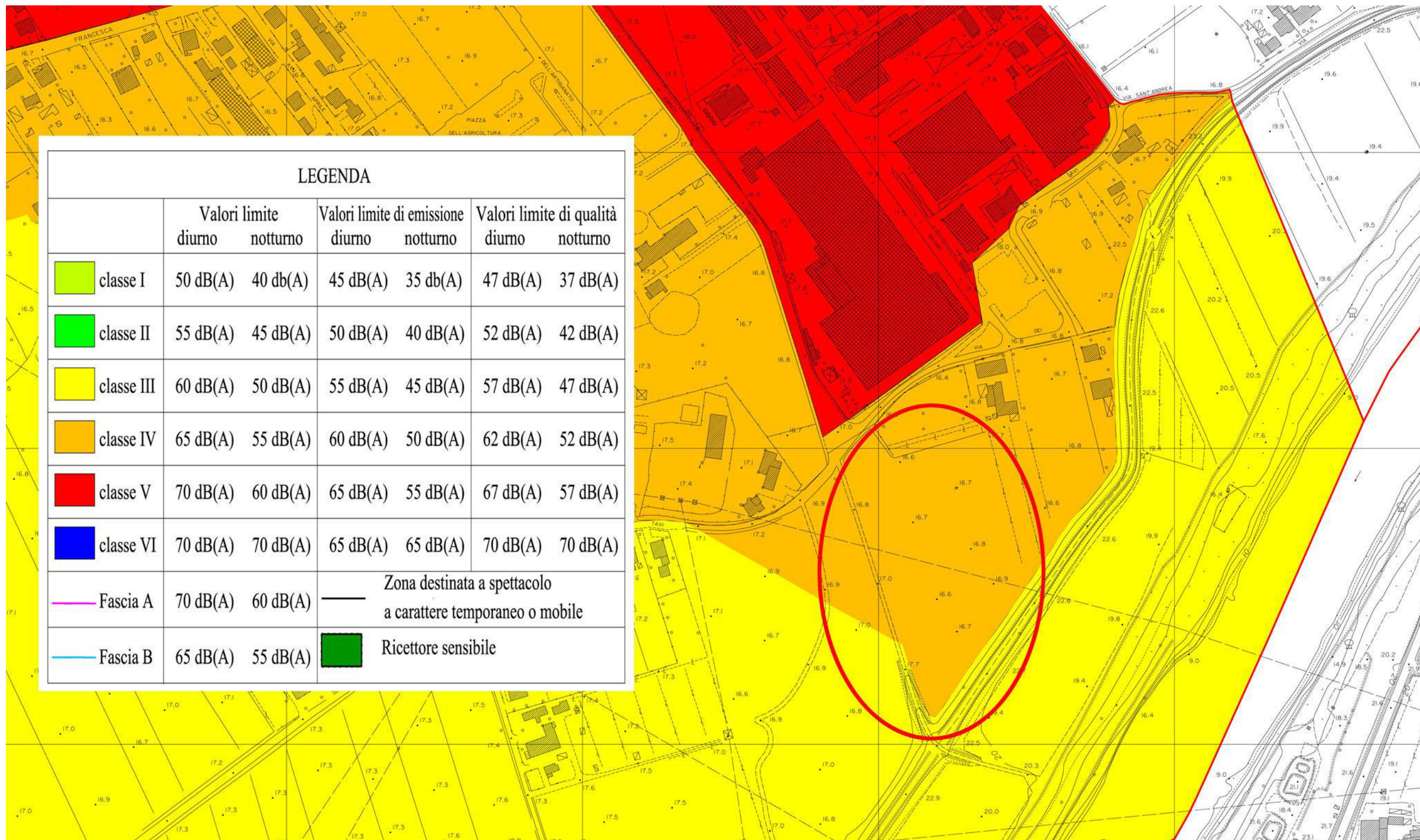


Figura 15 - Centrale Elettrica, con ripetitore telefonia in primo piano.

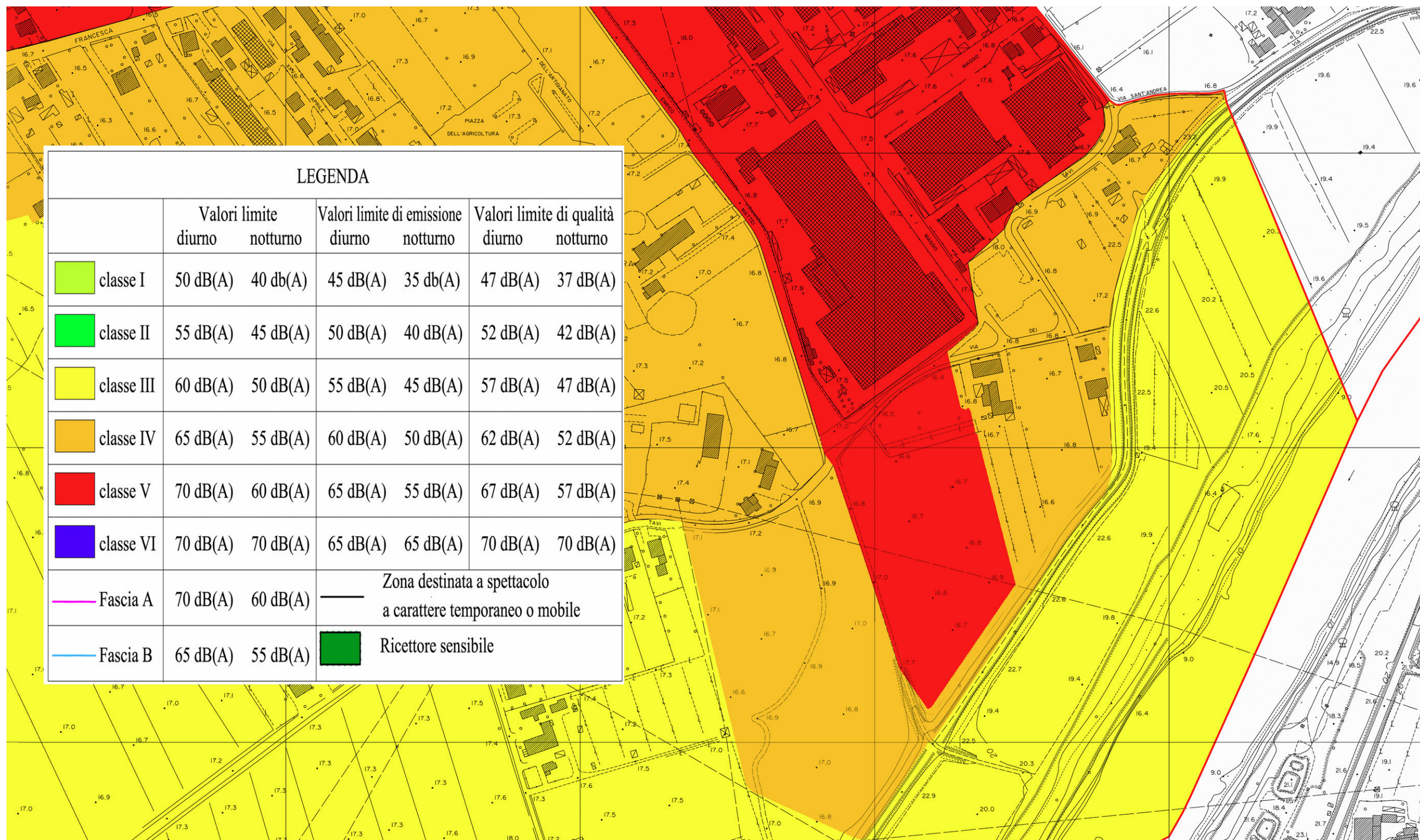


Figura 16 - PCCA - Piano Comunale di Classificazione Acustica (stralcio Elaborato C1 della presente Variante)

PCCA vigente



PCCA variante



ART. 2

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E LIMITI DI RUMORE

1. Di seguito si riporta la classificazione acustica del territorio comunale in zone omogenee individuate dal D.P.C.M. del 14.11.1997.

CLASSE I – aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III – aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV – aree d intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V – aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI – aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Figura 17 - Vincoli Paesaggistici - tavola sinottica - fonte Sito della Regione Toscana con elaborazione digitale

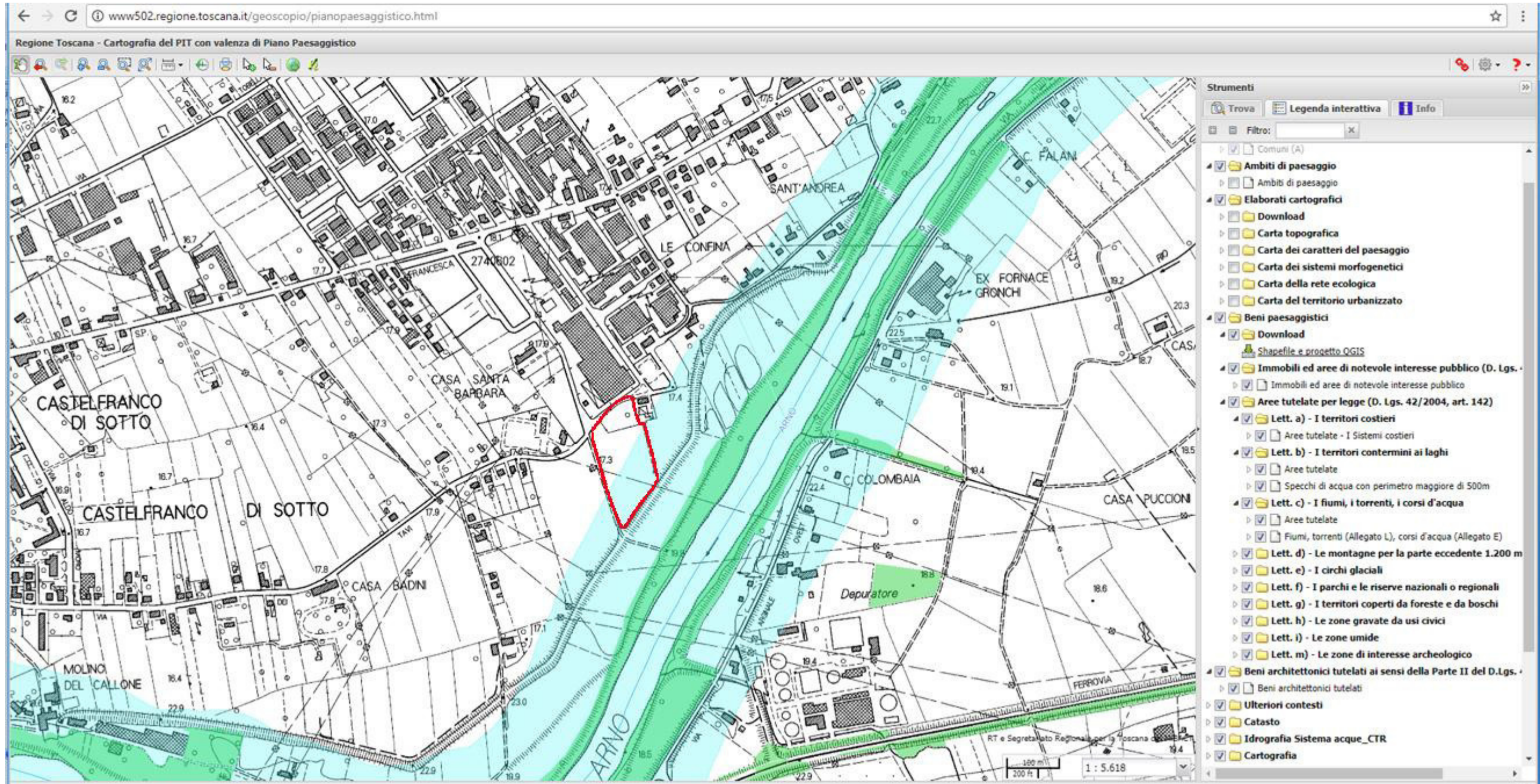


Figura 18 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato dal Sito della Regione Toscana con elaborazione digitale

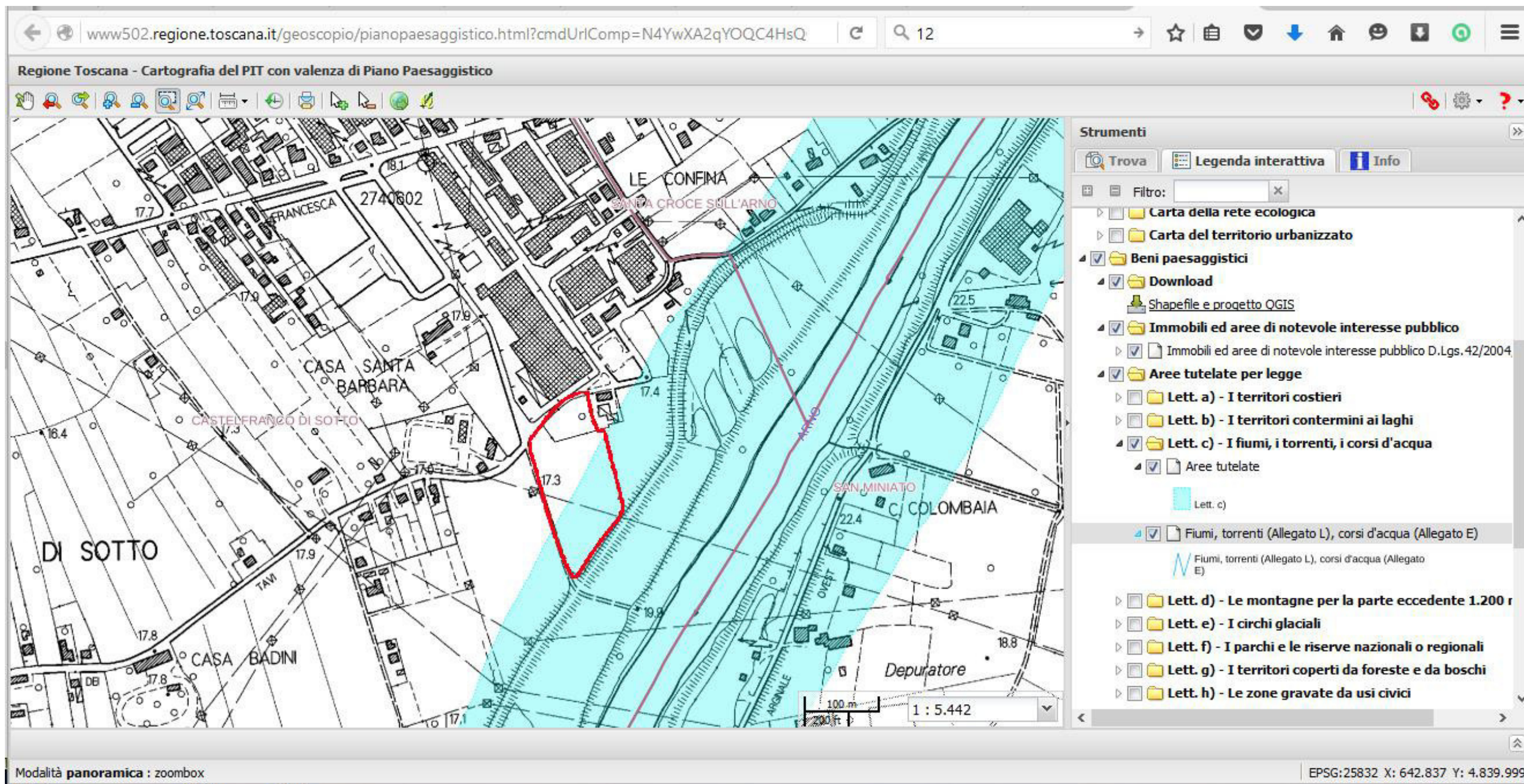


Figura 19 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato sul SIT del RU comunale

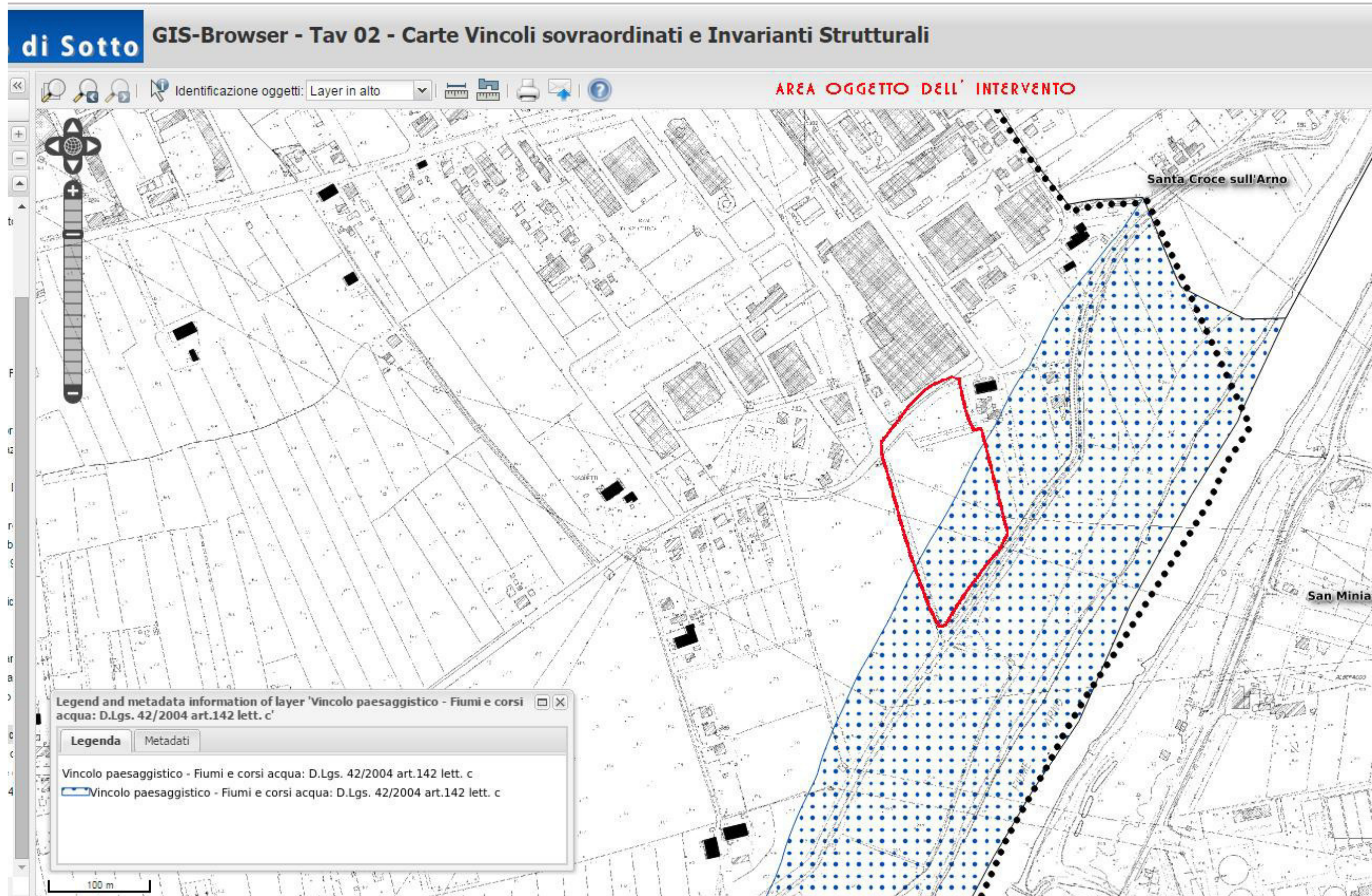


Figura 20 - Vincoli Paesaggistici - Vincolo fluviale così come indicato sulla VAS del RU

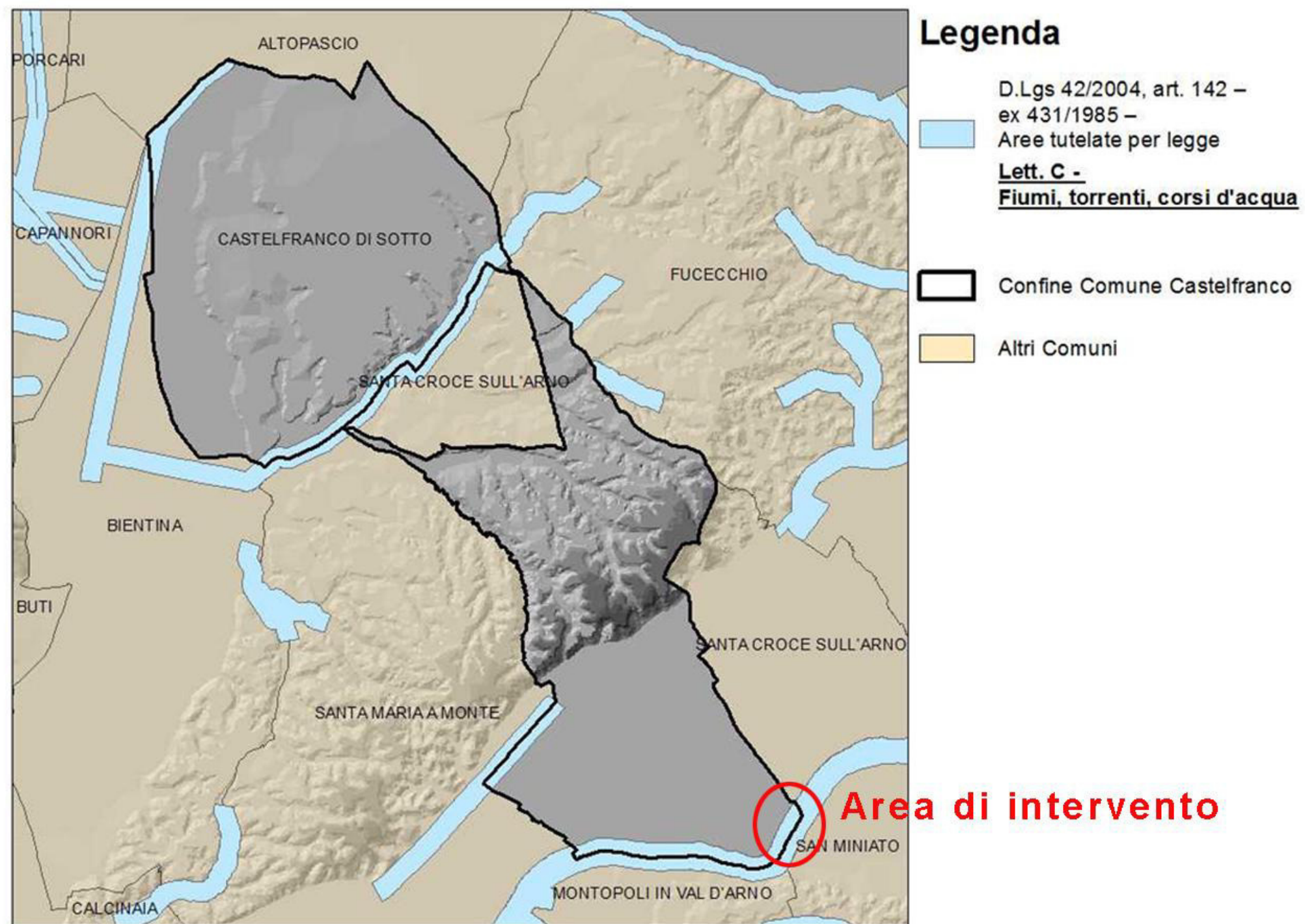


Figura 21 - Incrocio via dei Tavi - via Mattei



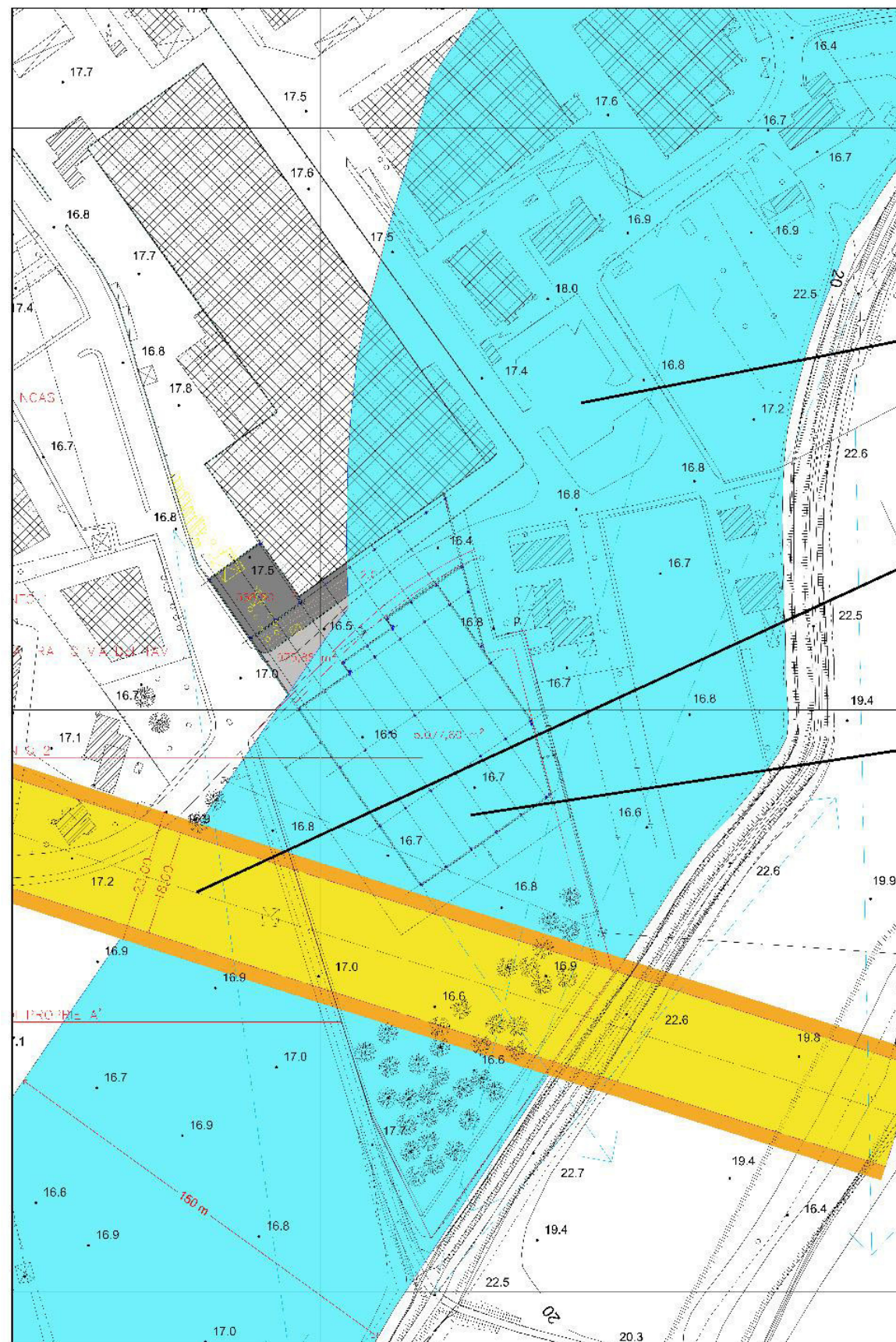
Figura 22 - Analisi dei percorsi attualmente effettuati dai mezzi di trasporto che collegano i vari magazzini a servizio INCAS e la sede centrale

DEPOSITI ESTERNI E PERCORSI PER RIFORNIRE IL GRUPPO CONCIARIO INCAS C/O LA SEDE PRINCIPALE DI VIA E. MATTEI - Castelfranco di Sotto (PI)



Immagine inserita a seguito dell' Approfondimento di analisi a seguito della Comunicazione dell'Aut. Comp. verb. 12.07.2016.

Figura 23 - Verifica dei vincoli effettuata in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale".



Vincolo Paesagistico fluviale effettivo -
150 mt dal piede dell'Argine







DPA Linea elettrica - 18 e 23 mt dall'asse
della linea

Schema grafico di lavoro
dell'edificio (studio per la Conferenza di
Copianificazione che non corrisponde al
progetto definitivo)

Figura 24 - Tavole di progetto - pianta edificio; pianta comparto



LEGENDA:

-  Cono visivo (vd. Immagine 26)
-  Limite proprietà
-  Tettoia
-  Piazzale asfaltato
-  Barriera verde
-  Marciapiede



Pianta Edificio in ampliamento

Area destinata alla movimentazione, ingresso e uscita automezzi e scarico pelli o altri materiali

Traliccio ENEL e DPA 18 e 23 mt

Visuali paesaggistiche (vd. immagine 26)

Perimetrazione con elementi vegetazionali

Area destinata a piazzale inerbito permeabile

Figura 25 - Tavole di progetto - prospetti



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

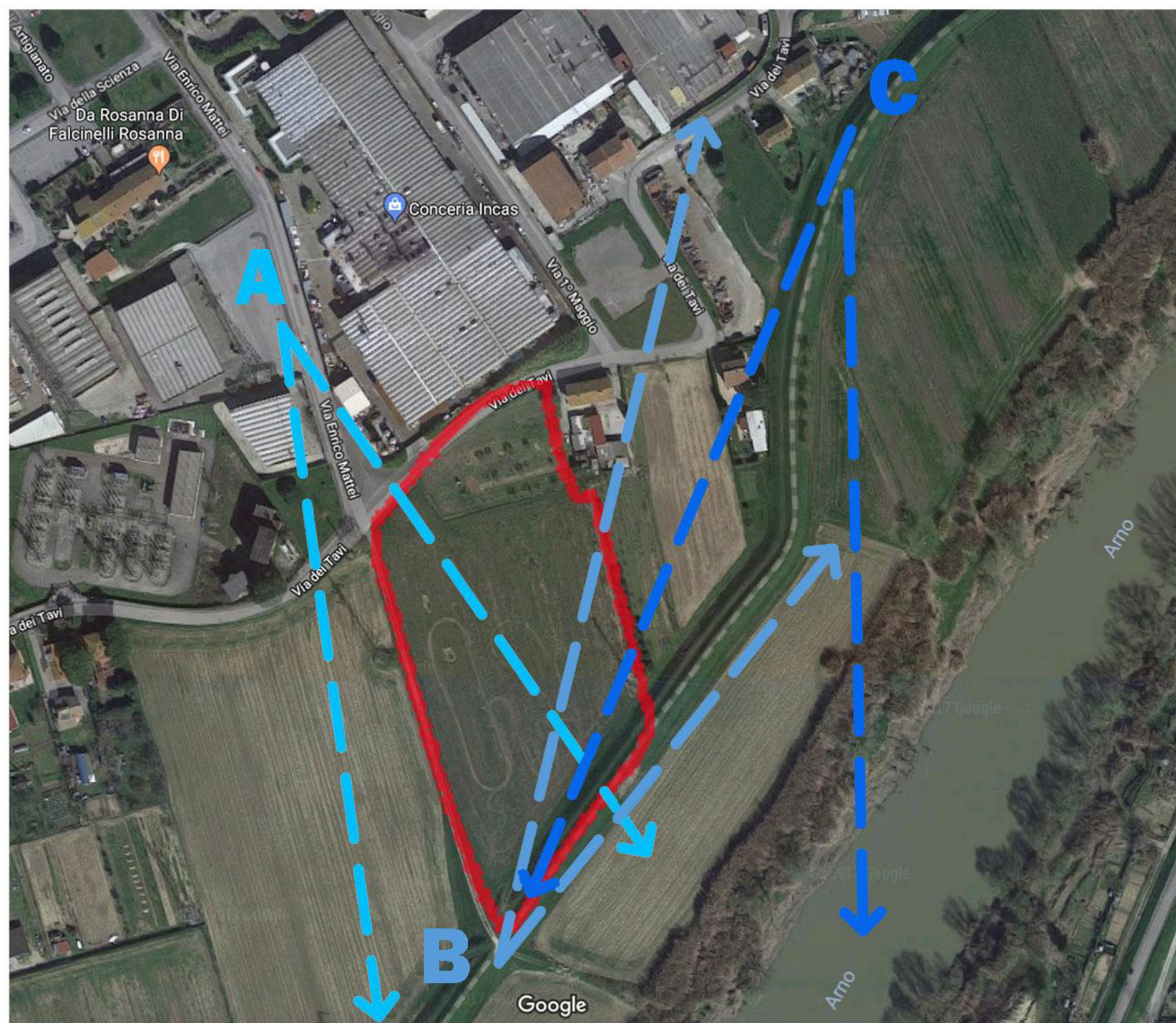


PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

Figura 26 - Visuali paesaggistiche individuate in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale"



La visuale A individua la percezione ottica dell'area provenendo da via Mattei e lambendo con lo sguardo il perimetro del comparto INCAS esistente che in tal modo scherma l'ampliamento sino a quando non si perviene all'incrocio con via dei Tavi.

La visuale B descrive e salvaguarda la percezione dal limite sud dell'argine verso l'argine stesso che prosegue verso nord-est nell'angolo ottico sino all'edificio colonico posto a nord del comparto.

La visuale C, al contrario individua un cono paesaggistico privilegiato dalla parte nord-est dell'argine verso l'altro edificio colonico ubicato a nord-est tutelando la visuale di tutto l'argine prossimo all'area di intervento compresa la piccola curva che descrive tra il punto di visuale B ed il punto di visuale C.

Figura 27 - Verifica del Progetto dell'ampliamento rispetto alle DPA individuate in sede degli "incontri tecnici di pianificazione e valutazione ambientale"



Progetto edificio in ampliamento

DPA Traliccio 18 e 23 mt

Figura 28 - L'idea progettuale: l' Involucro Parla, con le scritte, con i materiali

Si tratta dell'idea progettuale, poi sviluppata nelle tavole riportate nelle precedenti immagini 24 e 25 e pertanto i dettagli architettonici, strutturali e di dettaglio possono divergere dal progetto definitivo, ma l'idea progettuale, lo spirito del manufatto percepiti definiti sono coerenti con quanto qui illustrato.



PROSPETTO SUD



L'IDEA PROGETTUALE
l' Involucro Parla
con le scritte, con i materiali

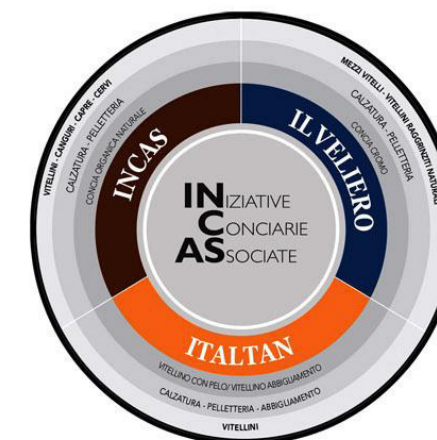


Figura 29 - Fotosimulazioni dell'intervento: visuale dall'argine del fiume Arno, visuale dall'incrocio Via Tavi - Via Mattei, sezione con indicate schematicamente le reti idriche e di depurazione.



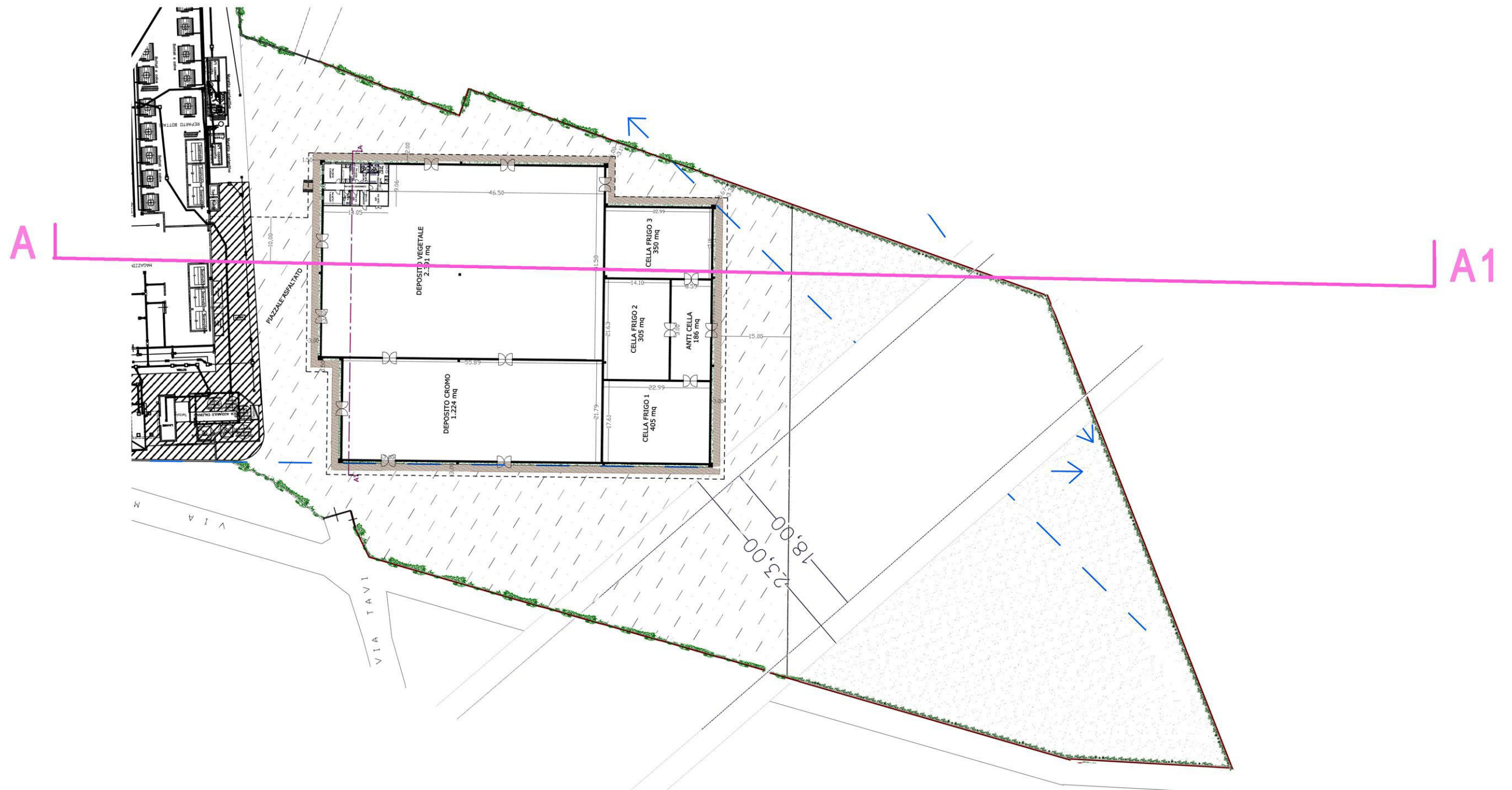
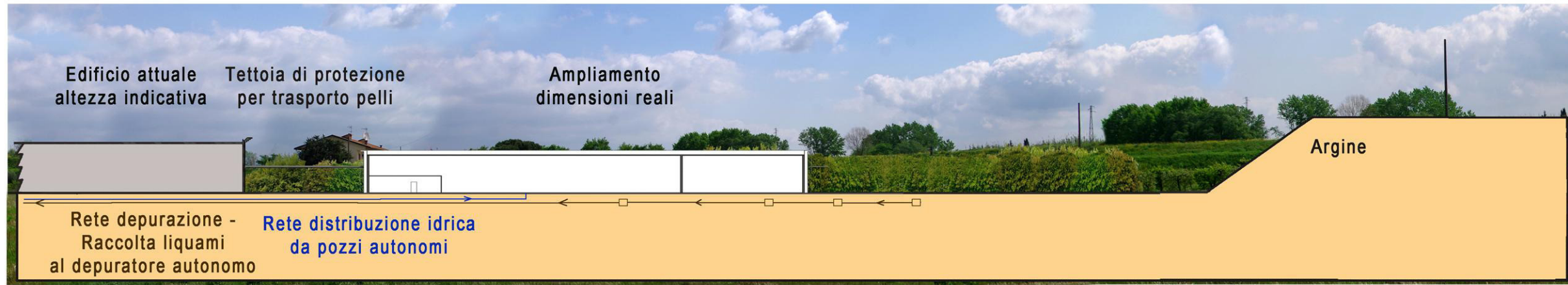


Figura 30 - Studio della vegetazione per la perimetrazione del comparto, secondo le indicazioni dell'Autorità Competente

Indicazioni per la schermatura del nuovo capannone attraverso l'inserimento di vegetazione ripariale (cannicci, canneti, arbusti ecc ecc.)

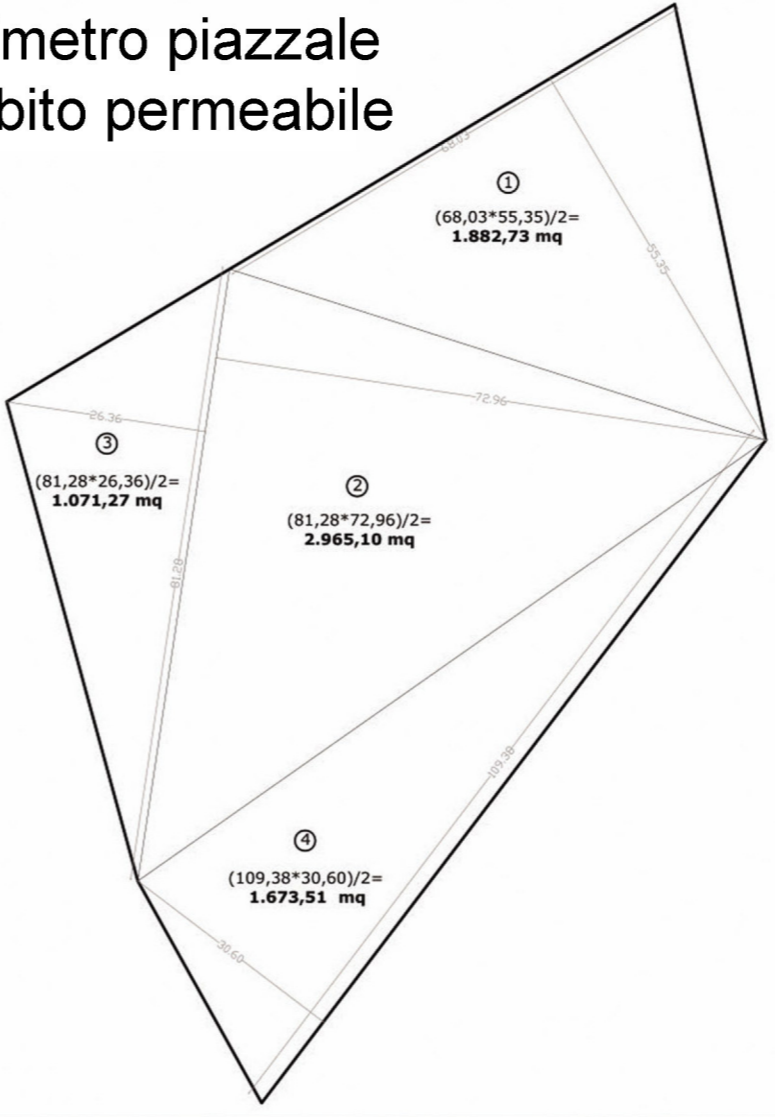
Immagini della perimetrazione dell'azienda INCAS che già adotta una soluzione simile



Figura 31 - Verifica superfici permeabili



Perimetro piazzale
inerbito permeabile



**DIMOSTRAZIONE
GRAFICA**

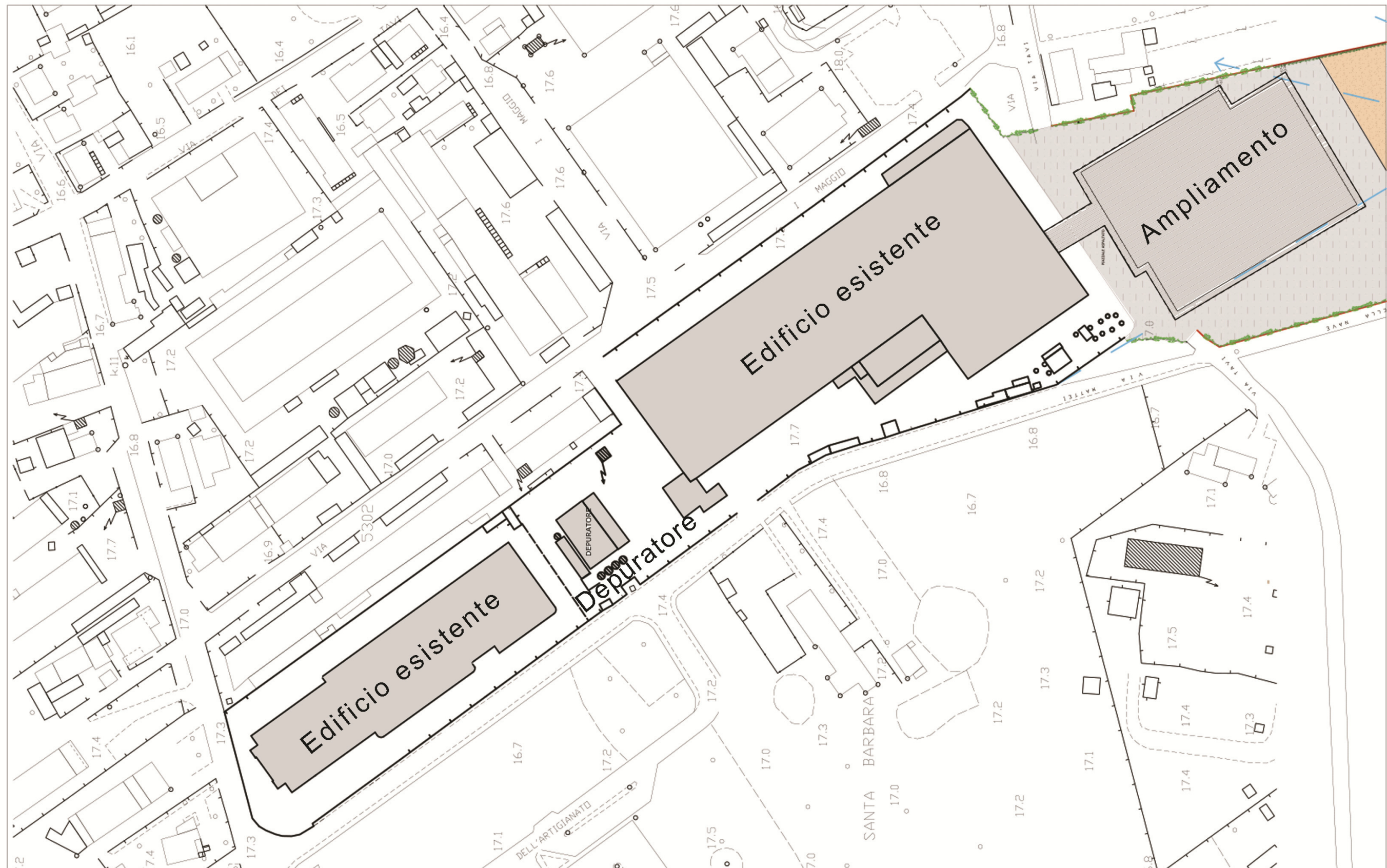
**Sup. permeabile
esistente =**

- 1) mq 1.882,73 +
- 2) mq 2.965,10 +
- 3) mq 1.071,27 +
- 4) mq 1.673,51

Mq 7.592,61

DATI URBANISTICI Lotto 1 - Isolato 52a	VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE
S.F. = 19.278 mq	Superficie permeabili min = 25% S.F. 19.278*25% = 4.819,5 mq
S.U.L. max consentita = 5.000 mq	Superficie permeabili di progetto (area piazzale sterrato)=7.592,61 mq
S.U.L. progetto = 4.880 mq	7.592,61 mq > 4.819,5 mq
S.C = 5.500 mq (comprensiva di pensilina di collegamento)	
H max = 9,00 ml	

Figura 32 - Planimetria generale dell' Intervento



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Variante al PS e al RU

Modifica Isolato 52 – Isolato 52a

Ampliamento attività produttiva Incas spa

sita in Castelfranco di Sotto, via Enrico Mattei

Valutazione Ambientale Strategica

VAS

RAPPORTO AMBIENTALE

LR.10/2010, DLgs. 152/2006, Dir. 2001/42/CEE

APPENDICE B

Contributi SCA al Documento Preliminare

ARPAT - Aut. Bacino - TERNA - USL



ARPAT
**Agenzia regionale per la protezione
ambientale della Toscana**



Area Vasta Costa- Dipartimento di Pisa
via Vittorio veneto 27 - 56127- Pisa

N. Prot Vedi segnatura informatica cl. PI.01.25.10/121.1 del 25/10/2016 a mezzo: PEC

Comune di Castelfranco di Sotto
PEC: comune.castelfrancodisotto@postacert.toscana.it

Oggetto: Avvio di procedimento di VAS ai sensi dell'art 23 della L.R. Toscana 10/2010 relativo a proposta di variante urbanistica semplificata SUAP su progetto (art 8 DPR n. 160/2010) a seguiti richiesta presentata dalla soc Conceria Incas

Documentazione esaminata:

- deliberazione della giunta comunale n° 141 del 30/06/2016 : variante urbanistica semplificata con procedura suap richiesta da conceria Incas spa - avvio del processo di valutazione ambientale strategica ai sensi e per gli effetti della legge regione toscana n° 10/2010
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS – rapporto preliminare ambientale

L'intervento è finalizzato alla creazione di un deposito per pelli a servizio dell'azienda conciaria Incas. Negli ambienti del nuovo magazzino verrà effettuato esclusivamente lo stoccaggio e la selezione del pellame durante i vari stadi di lavorazione; non verranno installati macchinari per la lavorazione o la concia del pellame.

Nel rapporto ambientale preliminare viene analizzato lo stato attuale delle risorse suscettibili di subire impatto diretto od indiretto a seguito dell'attuazione del progetto di variante, sono indicate le verifiche da effettuarsi e previsti gli indicatori per le verificare nel tempo l'effettivo impatto sulle matrici ambientali. Viene altresì riportata una prima metodologia sulla gestione sostenibile delle attività di cantiere per la realizzazione degli interventi previsti.

Quanto sopra premesso questo Dipartimento ritiene per gli aspetti ambientali di competenza esaustiva l'analisi generale presentata nel documento esaminato.

La Responsabile del "Supporto Tecnico"
dr.ssa Michela Dell'Innocenti ¹

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



Autorità di Bacino del Fiume Arno

Area Pianificazione, tutela e governo della risorsa idrica e procedure VIA, VAS e AIA

Ns. rif.: Prot. n. 2722 del 22/09/2016

Vs. rif.: Prot. n. 20261 del 22/09/2016 – Pratica SUAP n. 79/2015

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
Sportelli Unici Integrati – Comprensorio del cuoio
c.a. Dott. Alessandro Piazza

Trasmesso tramite PEC: comune.castelfrancodisotto@postacert.toscana.it

Oggetto: *Avvio procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della LRT n. 10/2010 relativo a proposta di variante urbanistica semplificata SUAP su progetto (art. 8 DPR n. 160/2010). Richiesta pareri/osservazioni/contributi per consultazioni.*

A seguito della Vostra nota, si riporta il presente contributo istruttorio relativo a quanto di competenza.

Dalla documentazione trasmessa risulta che il procedimento in oggetto riguarda principalmente la realizzazione di un opificio in ampliamento dell'attività esistente da destinarsi a magazzino.

Riguardo alle problematiche connesse con la pericolosità e il rischio idraulico, si fa presente che è stato approvato il *Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale* - PGRA - (DCI n. 235 del 3 marzo 2016). A tal riguardo si precisa che l'intervento in oggetto ricade in un'area classificata nel succitato Piano a pericolosità da alluvione media (P2), pertanto è condizionato da quanto previsto agli artt. 9 e 10 della Disciplina di PGRA. Ai sensi della suddetta disciplina, in particolare dell'art. 9 comma 2, si ritiene che gli interventi in oggetto non rientrino nella casistica per cui questa Autorità rilascia parere. Tuttavia, l'intervento dovrà essere realizzato in condizioni di gestione del rischio idraulico (art. 9 comma 1), condizioni che dovranno essere disciplinate dalla Regione (art. 9, comma 3).

Riguardo alle problematiche connesse con gli aspetti gestionali della risorsa idrica, si fa presente che è stato approvato il *Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale* (DCI n. 234 del 3 marzo 2016). Con riferimento al quadro conoscitivo del suddetto Piano, si precisa che l'impianto si trova nel bacino del "Fiume Arno Valdarno inferiore" (cod. IT09CI_N002AR081fi6) il quale risulta classificato in stato ecologico "cattivo" e chimico "non buono". Anche in relazione a questo Piano non è prevista espressione di parere da parte di questa Autorità.

Disponibili ad eventuali chiarimenti si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente
(Ing. Isabella Bonamini)

CS

RACCOMANDATA A.R.

C. CASTELFRANCO DI SOTTO

PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0023651 Data 02/11/2016
Tit. 0 Arrivo

TRISPANE/P2016
0005063 - 26/10/2016

Spett.le Comune di Castelfranco di Sotto
Sportelli Unici Integrati
Comprensorio del Cuoi^o
c.a. Dott. Alessandro Piazza
Piazza Remo Bertoncini, 1
56022 Castelfranco di Sotto (PI)

OGGETTO: Avvio procedimento di VAS art. 23 legge Regione Toscana 10 del 2010 – Richiesta pareri osservazioni e contributi – Conceria Incas S.p.a. – Pratica SUAP Castelfranco di Sotto n° 79 del 2015.

In relazione alla Vostra 22 settembre 2016, relativa alla pratica in oggetto, Vi comunichiamo, come riportato anche nei documenti allegati, che il terreno oggetto della presente variante è attraversato da un elettrodotto a 132 kV S. Romano – La Roffia n° 469 di proprietà TERNA S.p.a..

Vi invitiamo, pertanto, a tenere di conto, della presenza di tali infrastrutture e di prevedere adeguate azioni di tutela delle medesime, con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe agli elettrodotti esistenti per consentire la salvaguardia delle fasce di rispetto, definite dalla legislazione vigente, art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, attuativo della Legge n°36 del 22 febbraio 2001 e successive modifiche ed integrazioni e il D.M. del 29 maggio 2008.

Segnaliamo, nuovamente, che le linee elettriche ad alta tensione di proprietà della scrivente Società appartengono alla Rete di Trasmissione Nazionale e sono soggette alla legislazione statale in vigore e, pertanto, il Regolamento Urbanistico di codesto Comune non dovrà contenere elementi ostativi che siano in contrasto con la normativa statale.

Si evidenzia che le distanze di rispetto delle linee elettriche dal terreno e opere attraversate sono disciplinate dal D.M. 449 del 21 marzo 1988.

Precisiamo che il progetto preliminare dovrà essere redatto tenendo conto delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- I terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;

- Eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- Eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge.
- L'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal DM 449 sopra richiamato e dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori, della catenaria assunta da questi alla temperatura di 55° C) ed all'art. 83 del D.Lgs. n°81 del 09 aprile 2008.

Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

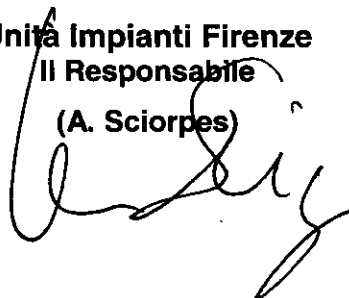
Nel ricordare che questa Società, nel rispetto della sua tradizionale e fattiva collaborazione con gli enti locali, mette a disposizione tutte le sue conoscenze e competenze per qualsiasi necessità da parte Vostra, lo scrivente ufficio, Unità Impianti di Firenze, p.i. Simone Mortai tel. 055.521.4524, competente della gestione dell'elettrodotto sopra citato, è a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Eventuali comunicazioni scritte dovranno essere indirizzate a:

**TERNA RETE ITALIA S.p.A. Direzione Territoriale Nord Est – Area Operativa Trasmissione
Firenze, Via dei Della Robbia n.41/5R - 50132 FIRENZE.**

Distinti saluti.

**Unità Impianti Firenze
Il Responsabile
(A. Sciorpes)**



Empoli,
Prot. n.

162'906
10 DIC. 2016

Al Sindaco del Comune di
Castelfranco di Sotto

Azienda USL Toscana centro

Oggetto: Contributo istruttorio per l'avvio del procedimento relativo alla Variante al PS e al RU per Modifica Isolato 52 Ampliamento attività produttiva INCAS, via Enrico Mattei Castelfranco di Sotto.



In riferimento all'oggetto, visto l'avvio di procedimento ed il rapporto ambientale preliminare, trasmettiamo il seguente contributo istruttorio.

Prendiamo atto della necessità di rispondere alle richieste pervenute dalla Ditta ma riteniamo che proprio per bilanciare gli inevitabili effetti negativi sull'ambiente e sulla salute, conseguenti sostanzialmente al consumo di nuovo suolo e all'immissione di emissioni/scarichi nell'ambiente, sia fondamentale cercare di contemperare gli interessi legittimi dei produttori con quelli generali della popolazione ovvero con l'esigenza di mantenere e, se possibile, migliorare la salubrità del territorio (alimentazione locale a filiera corta, orti urbani, qualità dell'aria e dell'acqua, clima acustico favorevole etc.).

A questo scopo sarebbe importante verificare se esistono alternative possibili a quella proposta che consentano l'utilizzo di aree già edificate e non l'espansione verso quella striscia di territorio attualmente a destinazione agricola e con una abitazione limitrofa, a ridosso del margine dell'Arno (di pertinenza fluviale?) che è nettamente separata dalla zona industriale tramite la strada e che verrebbe in qualche modo "invasa", senza più delimitazione dell'area industriale stessa.

Sarebbe importante a questo scopo fornire:

- i dati sul consumo di suolo nel Comune di Castelfranco, verificando se si discostano (in senso di maggior consumo) da quelli medi regionali, già piuttosto elevati;
- gli impatti determinati dal consumo di suolo agricolo e le previsioni future complessive (se le richieste si moltiplicassero nei prossimi anni, fino a che punto sarebbe possibile trasformare ancora suolo agricolo/aree verdi in aree industriali?). In questa valutazione generale ci riferiamo alla possibilità di individuazione di uno standard (inteso come valore soglia da non superare) ottenibile anche tramite il recupero a verde di aree precedentemente cementificate o non ultimo tramite il censimento e l'eventuale riutilizzo di aree già cementificate (anche tramite demolizioni e ricostruzioni). Insomma ad una pianificazione che, a monte delle richieste, effettui una valutazione più generale che tenga insieme tutti gli interessi della comunità locale e soprattutto il benessere e la salute dei soggetti più deboli come i bambini.

Unità Funzionale
Igiene Pubblica e della Nutrizione
Direttore
Gabriele Mazzoni

Setting
Ambiente e Salute
Responsabile
Maria Grazia Petronio

Via dei Cappuccini,79
50053 Empoli (FI)
Telefono:0571 704824/25
Fax: 0571 704820
Viale 2 Giugno, 37
56022 Castelfranco di Sotto (PI)
Tel. 0571 704735
Fax: 0571 704749

Per questo tema del consumo di suolo facciamo riferimento anche al PIT:

Ci riferiamo, in particolare, alla necessità di introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei "contenitori" urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale". Sappiamo bene che parliamo di un immenso giacimento di risorse territoriali con cui è necessario consentire alla "città toscana" di affrontare con la opportuna flessibilità innovativa il suo fabbisogno di "funzioni forti", di eccellenza, di assoluta qualità e riconoscibilità sul versante dell'innovazione: sia essa culturale od euristica, o di altra qualificabilità di servizio e produttiva.

(...)Di qui l'impegno che deve qualificare la pianificazione territoriale a contrastare i processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti, tutelandone e consolidandone le specificità ambientali e paesaggistiche, insieme alla rete di "corridoi ecologici" che le caratterizzano nella varietà della loro.

Invarianti 1.1 - Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città. (...)

Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo strade e fiumi.

Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

Se si deroga a questo principio per esigenze ben descritte nella documentazione occorrerà trovare dei sistemi di mitigazione, cercando anche di prevenire quei fenomeni gravissimi di carattere alluvionale che si stanno moltiplicando negli anni e per i quali non c'è altro rimedio che la prevenzione ed il risanamento.

Ricordiamo che in questi anni abbiamo assistito all'asservimento e alla programmazione della pianificazione dei territori in base alle esigenze produttive del momento lasciando poi territori abbandonati, degradati e inquinati.

Occorrerà quindi valutare scrupolosamente i rischi derivanti dalla cementificazione in merito al rischio idraulico e alla struttura eco sistemica (come è peraltro già previsto).

Occorrerà anche considerare gli impatti diretti sull'abitazione esistente (traffico, rumore etc.).

La VAS è lo strumento che deve valutare se un Piano/programma è sostenibile ovvero se va nella direzione di migliorare la qualità dell'ambiente in cui viviamo (e quindi anche della salute) al fine di conservare le risorse anche per le generazioni future.

Se si deciderà di procedere con l'attuazione di questo progetto, occorrerà comunque compensare gli impatti negativi prevedendo le misure necessarie nella variante.

Ai fini di una valutazione dell'impatto specifico sulla salute della popolazione è importante che nel quadro conoscitivo siano esplicitati gli obiettivi di salute che la



Unità Funzionale
Igiene Pubblica e della Nutrizione
Direttore
Gabriele Mazzoni

Setting
Ambiente e Salute
Responsabile
Maria Grazia Petronio

Via dei Cappuccini, 79
50053 Empoli (FI)
Telefono: 0571 704824/25
Fax: 0571 704820
Viale 2 Giugno, 37
56022 Castelfranco di Sotto (PI)
Tel. 0571 704735
Fax: 0571 704749

variante può aiutare a perseguire (migliorare le matrici ambientali, ridurre l'esposizione a radiazioni o a rumore, aumentare la sicurezza stradale, aumentare l'occupazione etc.) e che vengano analizzati gli aspetti che possono determinare condizioni ambientali dirette e indirette che possono incidere sulla salute (distanze di rispetto dall'abitazione, modalità di movimentazione/trasporto delle merci, impiego di sostanze chimiche, emissioni inquinanti etc.).

In particolare dovranno essere fornite indicazioni sulle zone di ricaduta relative alle opere previste dalla variante tramite:

1. Descrizione e stima delle alterazioni previste nelle concentrazioni di tutti gli inquinanti a causa delle emissioni/scarichi nelle matrici ambientali.
2. Individuazione delle aree interessate dalle ricadute delle opere in progetto con particolare riferimento all'abitazione esistente e alle colture agricole destinate al consumo animale e umano.

Tra gli impatti sarà necessario verificare anche eventuali interferenze degli interventi previsti con i pozzi per l'approvvigionamento dell'acqua potabile (aree di rispetto) e le relative falde (aree di ricarica).

Dr.ssa Maria Grazia Petronio



Unità Funzionale
Igiene Pubblica e della Nutrizione
Direttore
Gabriele Mazzoni

Setting
Ambiente e Salute
Responsabile
Maria Grazia Petronio

Via dei Cappuccini,79
50053 Empoli (FI)
Telefono:0571 704824/25
Fax: 0571 704820
Viale 2 Giugno, 37
56022 Castelfranco di Sotto (PI)
Tel. 0571 704735
Fax: 0571 704749

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Variante al PS e al RU

Modifica Isolato 52 – Isolato 52a

Ampliamento attività produttiva Incas spa

sita in Castelfranco di Sotto, via Enrico Mattei

Valutazione Ambientale Strategica

VAS

RAPPORTO AMBIENTALE

LR.10/2010, DLgs. 152/2006, Dir. 2001/42/CEE

APPENDICE C

calcolo della monetizzazione degli standard

In merito alla realizzazione degli standard urbanistici previsti dagli strumenti di pianificazione valgono le seguenti considerazioni:

- a) La quantificazione in termini di mq equivale al 10% della superficie del comparto, 10% complessivo e non distinguendo tra verde pubblico e parcheggi.
- b) Il comparto equivale a 19.278 mq, pertanto la superficie da destinare a standard è di 1.928 mq.
- c) Dall'analisi degli standard urbanistici (vd. anche cap. 4.11 del Rapporto Ambientale della VAS - Risorsa qualità della vita e urbana) è emerso che la quantità di standard a disposizione dei cittadini nelle UTOE residenziale è già elevata e che non è necessario realizzare standard urbani in quanto non è un'area facilmente fruibile dai cittadini, da bambini né dai lavoratori.
- d) Alla luce di quanto detto alla lettera precedente l'Amministrazione Comunale ha scelto di monetizzare la quota di standard PA per investirla in aree del territorio comunale più frequentate dai cittadini o che necessitano di reali interventi di riqualificazione.
- e) I documenti che hanno guidato la quantificazione della monetizzazione degli standard sono il **REGOLAMENTO ONERI E MONETIZZAZIONE STANDARD** del 2017, del quale si riporta il **TITOLO II, Monetizzazione aree da cedere come standard pubblici**, e la **TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI – I.M.U.** per l'ANNO 2014, che costituisce l'ultimo atto comunale di riferimento per la monetizzazione effettiva dei valori delle aree edificabili.
- f) Attuando quanto sopra definito è stato impostato il seguente calcolo
 - 19.278 mq = SF
 - 1.928 mq = quota di standard previsti
 - 72 €/mq = valore delle aree a metro quadrato per le zone D3, completamento produttivo
 - 138.816 € = monetizzazione degli standard previsti.

Stralcio del Titolo II del
REGOLAMENTO ONERI E MONETIZZAZIONE STANDARD
del 2017

Titolo II Monetizzazione aree da cedere come standard pubblici

Art. 8 – Riferimenti normativi

La presente disciplina è disposta in attuazione dell'art. 17.4.2 della N.T.A. del R.U. che prevede, al punto 20, per le zone B2 la monetizzazione della dotazione di parcheggi solo previa approvazione di apposita regolamentazione, con esclusione le aree di nuova espansione.

Art. 9 – Modalità per la monetizzazione

La monetizzazione non è automatica, ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare nei casi definiti con il presente regolamento, che sono indicativi ma non esecutivi, rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare sia queste che anche le altre situazioni, che, per questioni di interesse pubblico e di opportunità, saranno suscettibili di accoglimento o di non accoglimento.

Art. 10 – Condizioni per accoglimento richieste di monetizzazione

Al fine del possibile accoglimento, le richieste di monetizzazione, fatto salvo comunque il parere dell'Amministrazione, devono presentare le seguenti condizioni:

- Sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per indisponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto e salvaguardia delle caratteristiche dell'area stessa.
- Sia presente un'area di parcheggio pubblico a non più di 100 metri dall'ingresso dell'immobile, escludendo i parcheggi paralleli al senso stradale.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità ed una economica manutenzione.

Art. 11 – Costi delle aree e standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree standard deve essere pari alla somma che il Comune dovrebbe affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto per l'art. 183 della L.R. 65/2014. Per il costo dell'area si fa riferimento ai valori delle aree, nelle varie zone di piano corrispondente, determinate ai fini IMU.

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI – I.M.U.
per l'ANNO 2014 (tutt'ora in vigore)

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI – I.M.U. ANNO 2014

<i>Zona Territoriale Omogenea</i>		<i>Valore €/mq</i>	
		<i>Capoluogo</i>	<i>Frazioni</i>
“B”		100,00	90,00
“B” Staffoli			20,00
“B3”	Non urbanizzata	26,00	23,00
	Urbanizzata	100,00	90,00
“C2” (ex zona C)	Non urbanizzata	26,00	23,00
	Procedura urbanizzazione in corso	50,00	45,00
	Urbanizzata	100,00	90,00
“C1”	Procedura urbanizzazione in corso	45,00	40,00
	Urbanizzata	100,00	90,00
“Peep”		100,00	90,00
“D1”	Urbanizzata	72,00	62,00
“D2”	Non urbanizzata	20,00	15,00
	Procedura urbanizzazione in corso	37,00	30,00
	Urbanizzata	74,00	64,00
“D2c”	Procedura urbanizzazione in corso	35,00	28,00
	Urbanizzata	74,00	64,00
“D3”	Urbanizzata	72,00	62,00
“D4”	Non urbanizzata	25,00	17,00
	Procedura urbanizzazione in corso	40,00	35,00
	Urbanizzata	80,00	70,00
“D4c”	Procedura urbanizzazione in corso	38,00	33,00
	Urbanizzata	80,00	70,00
“D5”	Non urbanizzata	16,00	---
	Procedura urbanizzazione in corso	30,00	---
	Urbanizzata	65,00	---
“D6”	Non urbanizzata	25,00	6,00
	Procedura urbanizzazione in corso	38,00	10,00
	Urbanizzata	80,00	14,00
“F1” (ex F2) Soggette a perequazione o soggette	Non urbanizzata	6,00	---
	Procedura urbanizzazione in corso	10,00	----
	Urbanizzata	14,00	----

<i>Zona Territoriale Omogenea</i>		<i>Valore €/mq</i>	
		<i>Capoluogo</i>	<i>Frazioni</i>
“F1” Parco cassa	Non urbanizzata	12,00	---
	Procedura urbanizzazione in corso	20,00	----
“F2” (ex F3)	<i>Capoluogo e Frazioni</i>	Urbanizzata	Non Urbanizzata
	Con R.C. 30%	25,00	20,00
	Con R.C. da 15% a 29%	15,00	10,00
	Con R.C. da 8% a 14%	10,00	8,00
	Con R.C. da 1% a 7%	8,00	6,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

1. per lotti di terreno classificati edificabili, annessi ad edifici esistenti, aventi superficie insufficiente alla costruzione di nuovi fabbricati ed utilizzabili solo per limitati ampliamenti si applica un abbattimento della tariffa del 40%;
2. per lotti di terreno classificati edificabili, di superficie inferiore a 500 mq, ma accorpabili a terreni edificabili adiacenti si applica un abbattimento della tariffa del 20%;
3. Per le zone “F1” (ex F2) soggette a perequazione si applica, comunque, il valore relativo alle zone non urbanizzate, in caso di mancata adesione al piano di lottizzazione;
4. La “procedura di urbanizzazione in corso” decorre dal momento della stipula della convenzione.
5. La classificazione “urbanizzata” si applica quando risultano collaudate le opere di urbanizzazione, oppure sulla base di apposita ricognizione effettuata annualmente quando risulta rilasciato il permesso di costruire almeno del 50% delle aree edificabili ricadenti nella lottizzazione;
6. Relativamente ai fabbricati censiti con le categorie catastali:

F2- unità collabenti
F3 – unità in corso di costruzione
F4 – unità in corso di definizione

Prive di rendita e comunque con carattere di temporaneità, si applicano i valori della zona urbanistica ove ricadono; in caso di zona agricola o centro storico i valori sono equiparati a quelli della zona B o, comunque, a quelli di zone compatibili con eventuali Piani di Recupero approvati

7. Le zone classificate come “aree soggette a pericolosità idraulica PI4 in attesa di ripermimetrazione dell’Autorità di Bacino” sono equiparate alla zona agricola