



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



DOCUMENTO PRELIMINARE

PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Luglio 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Laura Bonaccorsi **Geom. Gloria Bartaloni** **Geom. Irene Bellucci** **Susanna Bigazzi**
Elisabetta Sordi **Catia Materozzi**



PREMESSA

INTRODUZIONE

Inquadramento legislativo

Scopo del documento

Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica (VAS)

Soggetti coinvolti nel procedimento

INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU

Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE

Fonti utilizzate

Impostazione del Documento Preliminare ed ambiti di valutazione

Il metodo di valutazione proposto

Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

RICHIAMI ALLA QUARTA VARIANTE AL R.U.

L'inquadramento della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti

Inquadramento degli interventi reiterati con la Quarta Variante al R.U. con le risorse del territorio

Acqua e depurazione

Suolo e sottosuolo

Aria

Il piano di zonizzazione acustica

Energia

Rifiuti

Vegetazione

Paesaggio

Infrastrutture

Piste ciclabili e percorsi pedonali

Tessuto sociale ed economico del territorio

EDILIZIA SOSTENIBILE

INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE CON LE RISORSE DEL TERRITORIO

Indicazioni effetti attesi sulle risorse

Indagini preliminari del sito

SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI DALLA VARIANTE

Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate

Valutazione degli effetti attesi





Eventuali misure compensative
Richiamo alle Conclusioni sulla Quarta Variante al R.U.
Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

=====

PREMESSA

Il presente documento è relativo ad una Variante al Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Castelfiorentino: detta variante pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini.

Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005. Il Primo Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30/12/2003 con delibera C.C. n. 56 e reso efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18/02/2004. A seguito della scadenza quinquennale delle previsioni è stata elaborata la quarta variante al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 51 del 19/12/2012. In relazione a quanto disposto dalla vigente normativa le previsioni della quarta variante perderanno efficacia al trascorrere dei tre anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2017 così come disciplinato dall'art. 228 della stessa legge, nel caso in cui non venga adottato il nuovo piano strutturale o il nuovo piano operativo. Si rileva comunque che tale termine risulta leggermente anticipato rispetto al decorso naturale dei 5 anni di validità del R.U. per le nuove previsioni aventi comunque scadenza al 19/12/2017.

In proposito si specifica altresì che risulta in fase di adozione una ulteriore variante al R.U., adottata con Delib. C.C. 44 del 30.06.2016, consistente nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla approvazione della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 64R/2.

Invece con la presente variante, in seguito ad alcune richieste manifestate, si prevede di rivedere parzialmente la normativa di riferimento di cui alla scheda di interventi IUR6 al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità manifestate. Tale variante risulta pertanto finalizzata ad individuare un'area marginale del complesso produttivo della ex Montecatini da poter incorporare dal contesto generale in modo da consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consenta la riqualificazione del settore più visibile dalla viabilità pubblica di scorrimento e posto a ridosso degli edifici di altra proprietà.

Poiché la previsione interessa "... varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS risulta possibile attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS stessa come previsto dal combinato disposto dell'art. 5 comma 3 e dell'art. 22 della LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale





strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”, così come successivamente modificata.

Per quanto suddetto si precisa che in fase di redazione della 4 Variante al R.U. che aveva, tra l'altro, reiterato completamente le previsioni di cui al citato intervento IUR6 il procedimento di assoggettabilità si era concluso con l'esclusione della citata variante dalla procedura di VAS. Nella fase attuale, come indicato in precedenza, la variante risulta finalizzata ad anticipare alcune delle previsioni contenute nel Piano Guida mediante la semplice definizione e localizzazione di alcuni interventi puntuali di carattere marginale rispetto al complesso edilizio. Pertanto rispetto alle indicazioni della normativa vigente la variante in oggetto non apporta innovazioni sostanziali né in termini di destinazioni né in termini quantitativi ma solamente indicazioni in merito alle modalità di realizzazione e procedurali per un settore limitato.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti della Variante sia perchè all'interno del territorio comunale non risultano presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Il presente documento costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione ambientale strategica (VAS) relativo alla variante al RU. Esso, ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i., illustra la variante al Regolamento Urbanistico e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa L.R. 10/2010. Nella predisposizione del documento ed in particolare nella pur sintetica descrizione del quadro ambientale di riferimento della variante, ci siamo largamente avvalsi dei contenuti del Documento preliminare di VAS relativo per la quarta variante al RU, sopra richiamata, con il quale è stato fatto un recente e complessivo aggiornamento delle principali tematiche e problematiche ambientali che interessano il Comune.

I capitoli seguenti del Documento preliminare sono organizzati nel modo seguente.

La prima parte ha carattere introduttivo: richiama il quadro normativo di riferimento, lo scopo ed i soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

La seconda parte riguarda specificatamente il piano, i suoi obiettivi e l'iter specifico di redazione e di valutazione che viene seguito.

La terza parte di questo Documento preliminare è costituita da una ricognizione dello stato dell'ambiente e una valutazione degli effetti attesi e della loro significatività.

La quarta parte consiste nell'esame di assoggettabilità della Variante alla VAS, secondo i criteri di verifica di assoggettabilità previsti dalla normativa vigente.

INTRODUZIONE

Inquadramento legislativo





L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Il procedimento di VAS è avviato dal proponente e deve concludersi anteriormente all'approvazione del piano.

Gli atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS;
- La L.R. 65 del 10 novembre 2014, Norme per il Governo del Territorio;
- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza);
- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali";
- L.R. 6 del 17/02/2012 - "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005."

Scopo del documento

Il presente documento costituisce la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica elaborata dal proponente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Ai fini del procedimento di VAS, questo documento riporta i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti al piano, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti la sua attuazione:

in particolare come indicato nell'allegato 1 della LR 10/2010 esso prende in esame le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei caratteri cumulativi, dell'entità ed estensione degli impatti, del valore e della vulnerabilità delle aree, degli impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti.

Il documento per la verifica di assoggettabilità ha quindi lo scopo di verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed è alla base della decisione dell'Autorità Competente di assoggettare o escludere il piano dalla procedura di VAS e della eventuale definizione, ove occorra, delle necessarie prescrizioni per l'attuazione del piano.





Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica (VAS)

La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte del piano (e delle sue varianti) rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi della loro attuazione o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione. La procedura di VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, e deve concludersi prima della sua approvazione (art. 7 c.1 LR 10/2010).

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione i seguenti elementi:

- aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- valutazione degli scenari evolutivi, delle alternative, degli obiettivi e delle scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per calibrare il sistema di monitoraggio.

Più in particolare si considerano, sin dall'avvio delle attività, gli aspetti costituenti la base ambientale, ovvero lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano, procedendo con la valutazione degli scenari evolutivi, l'approfondimento delle alternative, nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità assunti, individuando infine, consapevolmente, le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

Soggetti coinvolti nel procedimento

I soggetti coinvolti nel procedimento sono i seguenti:

- Proponente: Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino come da Delib. C.C. 17 del 18/02/2016;
- Autorità Competente: il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale composto di esperti individuati con la Delib. G.C. n. 40 del 30/03/2016;
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale come da Delib. C.C. 17 del 18/02/2016;
- Responsabile Unico del Procedimento: Geom. Roberto Marconi Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) sono eventualmente individuati dall'Autorità Competente in relazione ai contenuti ed alle caratteristiche del piano o del programma.

In relazione alle consultazioni del processo di valutazione, potranno essere coinvolto anche i cittadini oltre alle associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone attraverso la messa a disposizione del presente documento sul sito internet del Comune e se necessario attraverso altri strumenti di informazione.

INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU





Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Il Comune di Castelfiorentino intende procedere a variare il proprio Regolamento Urbanistico con una modifica alla scheda di intervento della zona IUR 6 relativamente ad un settore del complesso produttivo della ex Montecatini.

La procedura di VAS è avviata durante la fase preparatoria della variante ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano.

Il procedimento di VAS, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.), è caratterizzato dallo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, ove prevista, cioè nei casi di cui all'articolo 5, comma 3 come nel presente caso.

Successivamente si procederà allo svolgimento di eventuali consultazioni ed alla valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato e con successiva informazione sulla decisione assunta.

Il presente documento verrà quindi trasmesso all'Autorità Competente per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Al fine di facilitare la consultazione dei documenti e l'interlocuzione con l'Amministrazione, verranno inseriti sul sito web del Comune il presente documento e gli altri materiali prodotti in relazione alla variante ed alle procedure di valutazione connesse.

Se dovesse essere riconosciuta la necessità di assoggettare alla procedura di VAS la Variante in oggetto, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica dovranno essere adottati contestualmente al Piano, ed in seguito alla pubblicazione sul BURT verranno resi consultabili e pubblicati anche sul sito internet comunale, a disposizione delle istituzioni e dei soggetti interessati che potranno presentare osservazioni, pareri, segnalazioni, proposte, contributi con gli stessi tempi e modalità delle osservazioni al Piano.

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti della Variante che si intende adottare.

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la delibera n. 85 del 22.06.2016, con la quale veniva dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre modifiche finalizzate ad individuare un'area all'interno del complesso edilizio ex Montecatini di proprietà comunale da destinare a parcheggi, autorimesse ed attività complementari

L'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale facenti parte dell'ex complesso produttivo Montecatini. Tale complesso produttivo risulta ricompreso all'interno del Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale nella UTOE 3 del capoluogo ed è individuato con la sigla IUR 6. La specifica scheda del R.U. prevede per la zona di intervento la necessità di redazione di un piano di recupero complessivo dell'area finalizzato ad una rilocalizzazione delle volumetrie anche con delocalizzazione di porzione delle stesse in altri siti di proprietà comunale. In relazione ad alcune richieste pervenute si rende necessario rivedere la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità manifestate. A tale proposito si specifica che l'area risulta individuata come sito soggetto a necessità di attività di bonifica e pertanto l'esecuzione di una attività di natura complessiva risulterebbe oltremodo onerosa e complessa. Tale variante risulta invece finalizzata ad





individuare un settore marginale del complesso da poter scorporare dal contesto generale in modo da poter consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consenta la riqualificazione del settore attualmente utilizzato (servizi postali e parcheggio, palazzina ex Polizia Municipale, ecc.) posto a ridosso degli edifici di altra proprietà. Nello specifico si ritiene che tale richieste di sistemazione dell'area per la formazione di parcheggi e posti auto sia condivisibile e coerente con la filosofia del piano guida generale e pertanto, anche se stralciata dall'intervento generale, ne costituirebbe una anticipazione funzionale. In tale contesto si ritiene necessario prevedere oltretutto l'impiego di accorgimenti tali da determinare una minore visibilità dell'edilizia retrostante caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa qualità. Resta inteso che l'esecuzione dell'intervento dovrà risultare subordinato alla realizzazione delle operazioni preliminari di caratterizzazione del sito e di bonifica dello stesso.

In relazione a quanto suddetto si specifica che il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione permanente del suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e pertanto non si renderà necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Infatti in tale ipotesi la normativa regionale prevede la necessità di acquisizione del parere da parte della conferenza di copianificazione regionale.

Concludendo, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici ma ridistribuisce la potenzialità edificatoria prevista per l'area, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche ma ne anticipa la esecuzione di un settore marginale per migliorare le dotazioni del contesto esterno al comparto.

STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE

Fonti utilizzate

Per la redazione del presente documento sono stati utilizzati i dati ed i contenuti elaborati in occasione della redazione della Quarta Variante al R.U. con particolare riferimento al Documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS.

Tale scelta è giustificata con il fatto di voler evitare una sistematica duplicazione dei dati in possesso dell'amministrazione e del valutatore, seguendo inoltre anche il principio di economicità degli atti, come previsto dalla L. 241/90.

Impostazione del Documento Preliminare ed ambiti di valutazione

Il presente Documento preliminare è stato redatto in allineamento alle disposizioni dettate dalle normative vigenti di seguito riportate:

- D.Lgs 152/06 - Articolo 12 e Allegato I.
- Legge Regionale Toscana 10/2010 - Articolo 22 e Allegato 1.

Pertanto gli aspetti che il documento preliminare dovrà approfondire sono i seguenti:





- descrizione della proposta di variante (definita dalla normativa piano o programma);
- informazioni e dati per la verifica degli impatti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs 152/06;
- le indicazioni necessarie relativamente;
- a) ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Il metodo di valutazione proposto

La valutazione degli effetti e delle azioni proposte sull'ambiente si traduce, nella pratica, nello stimare gli effetti che la strategia dell'opera proposta è suscettibile di provocare sulle risorse presenti nell'area di progetto.

Nel documento preliminare si evidenziano le opportunità, le criticità e i meccanismi in atto a scala territoriale.

In pratica, l'attività di valutazione si sviluppa in due passaggi:

1. Descrivere la strategia delle azioni oggetto di valutazione ed identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (strategia di piano);
2. Verificare se l'impatto sulle risorse e se il sistema proposto influiscono sull'ambiente esterno (cambiamento proposto).

Tutto ciò si traduce nell'incrocio e sovrapposizione dei meccanismi sui quali sono costruite le azioni da valutare e nella conseguente valutazione logica delle azioni proposte.

Per poter effettuare tale tipo di operazione è fondamentale redigere una stima qualitativa preliminare degli impatti prodotti dalla variante.

Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

Le strategie di sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, non ha ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Successivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito nella Quarta Variante al R.U.

Riportiamo di seguito una descrizione della proposta di variante che l'Amministrazione Comunale intende sottoporre a verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Si tratta, come più volte citato, di variante localizzativa di previsioni già contenute nel R.U. che determina una individuazione di dettaglio di attività già contemplate e pertanto non si prevede l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche o di modifiche sostanziali della struttura del vigente atto di governo del territorio ma solo di attuazione di attività ricomprese nello strumento urbanistico e quindi l'entità dei contenuti può essere individuata nella dizione generica di variante "di anticipazione delle previsioni urbanistiche".





RICHIAMI ALLA QUARTA VARIANTE AL R.U.

L'inquadramento della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti

Si riporta di seguito il contenuto del seguente paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente elemento di riferimento anche rispetto ai contenuti della presente variante

La valutazione di coerenza con gli altri atti di pianificazione vigenti della proposta di variante si basa sul confronto tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi dei vigenti Piani sottoelencati:

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana (approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007);

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) Paesaggistico della Regione Toscana (adottato con delibera del Consiglio regionale n. 32 del 16.06.2009);

Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Firenze (approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 94 del 15.06.1998);

Piano di Assetto Idrogeologico dell'Arno (PAI) (Adottato nella seduta di Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 6 Maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3-10-2005);

Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER) (approvato in data 8 luglio 2008);

Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (PEAP);

Piano Regionale di azione ambientale (PRAA) (approvazione con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 14/03/2007);

Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010.

In primo luogo per la valutazione di coerenza esterna si fa presente che le azioni delineate dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio devono essere inquadrati nelle linee formulate dal PIT, dal PTCP e dal PS.

Il Comune di Castelfiorentino, infatti è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato nel 2001 con DCC n. 53 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato nel 2003 con DCC n. 56. Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale del Comune di Castelfiorentino le sole norme di salvaguardia (cfr art. 48, comma 4, lett. d della LR 1/05) di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano; le disposizioni del piano regionale, come specificato all'art. 48, comma 6 della LR 1/05, devono intervenire nella formulazione del nuovo Piano Strutturale e del relativo regolamento Urbanistico.

Detto ciò occorre precisare che le disposizioni del PIT devono comunque essere viste in seno alla revisione e redazione di un nuovo PS e del relativo RU, in quanto la presente variante, come già esposto, nel procedere a definire e localizzare funzioni e quantità edilizie, si muove all'interno delle previsioni date dagli scenari delineati dal PS e già recepiti dal RU vigente.

La variante urbanistica non modifica gli indirizzi strategici attraverso i quali il Regolamento è stato concepito e attuato, ma avanza una analisi dello stato di attuazione e della sua efficacia dal punto di vista della pianificazione urbanistica a partire dalla sua data di approvazione, nonché alla ricognizione ed adeguamento della normativa del piano alle innovazioni legislative recenti. La variante è volta ad eliminare eventuali difetti di pianificazione ove riscontrati, ed a migliorare l'efficienza del piano nel suo complesso.

Gli obiettivi sono tesi a rivedere l'apparato normativo non in termini di contenuto, ma di adeguamento ai nuovi principi con l'obiettivo di concepire il territorio come risorsa e patrimonio comune, meritevole della massima considerazione e valorizzazione, coniugando sostenibilità ed efficienza in una prospettiva temporale lunga.

Come già accennato la variante urbanistica che il Comune di Castelfiorentino propone, basa i suoi obiettivi nel dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal





Regolamento Urbanistico vigente. La variante permette di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, riferite agli interventi di cui all'art. 55, comma 4 della LR 1/2005, che in alcuni casi vengono modificati e integrati, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS.

Non viene alterata nella sostanza la struttura ed i principi che hanno guidato le scelte del Piano Strutturale e di conseguenza del Regolamento Urbanistico, ed il dimensionamento complessivo degli standard e dei parametri urbanistici già programmati in partenza.

Il territorio di Castelfiorentino infatti, si colloca in una situazione di alta qualità dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, verso la quale sia il PS che il RU hanno prestato molta attenzione, operando delle scelte strategiche per la loro tutela e valorizzazione.

Premesso ciò e stabiliti i principi fondamentali che regolano i rapporti tra gli atti di pianificazione stabiliti dalla LR 1/05 viene comunque svolta, nel presente capitolo un'analisi tesa a verificare la coerenza fra: "... c) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali."

La verifica di coerenza esterna viene condotta confrontando gli effetti della quarta variante al RU con gli obiettivi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione e delle disposizioni legislative che interessano il territorio in cui il piano è inserito.

Vengono quindi presi in considerazione per la verifica di coerenza esclusivamente gli strumenti, i piani e i programmi, e di questi le parti specifiche, che definiscono soglie di sostenibilità e modalità di utilizzo di risorse interessate.

Per il principio di non ripetizione delle procedure e delle valutazioni non viene verificata la coerenza della variante al RU con il PTCP, in quanto si intende assolta dalla verifica di coerenza con il Piano Strutturale, a sua volta coerente con il PTCP.

Viene preso in considerazione il PIT regionale approvato nel 2007 ed il PIT/Piano Paesaggistico adottato nel 2009, con le avvertenze prima esposte.

Si specifica altresì che in tale occasione le valutazioni effettuate avevano portato ad un riscontro di sostanziale coerenza o comunque di coerenza condizionata della Variante al R.U. rispetto agli atti di pianificazione vigenti e pertanto il procedimento di assoggettabilità era stato concluso con il provvedimento di esclusione come da Delib. G.C. 65/2011.

Inquadramento degli interventi reiterati con la Quarta Variante al R.U. con le risorse del territorio

Si riporta di seguito il contenuto del paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente elemento di riferimento anche in relazione ai contenuti della presente variante

Acqua e depurazione

Stato della risorsa e criticità: Gli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione si collocano principalmente all'interno del centro urbano, dove non sono segnalate particolari criticità relative all'approvvigionamento idrico. Al fine di eliminare gli sporadici inconvenienti che si sono talvolta manifestati per brevi periodi nella stagione estiva (principalmente nei fine settimana) l'ente gestore sta provvedendo alla estensione del campo pozzi per la captazione delle acque. Per ciò che concerne le fognature comunali si specifica che dette infrastrutture sono presenti in tutte le aree urbane e che il recapito finale delle stesse è costituito da un impianto di depurazione consortile.

Effetti attesi sulla risorsa: Gli interventi di trasformazione previsti incrementano il consumo di acqua ad uso idropotabile, come aumentano gli abitanti equivalenti in relazione alla depurazione. Sulla base delle verifiche





effettuate con l'ente gestore del servizio si rileva che l'espansione del campo pozzi in corso di esecuzione garantisca il necessario approvvigionamento idrico. Sono state evidenziate alcune criticità sulle infrastrutture che dovranno essere potenziate contestualmente alla esecuzione degli interventi di espansione edilizia. Per ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue si rileva che l'impianto di depurazione in esercizio risulta abbondantemente sovradimensionato rispetto all'attuale necessità del bacino di utenza. Anche in tale circostanza sono previsti interventi puntuali di potenziamento della rete fognaria al fine di migliorare i collegamenti con l'impianto di depurazione finale.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno perseguire il risparmio delle risorse idriche attraverso:

- L'utilizzo dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico, quali scarichi a doppia capacità, riduttori di flusso, dispositivi elettronici per l'erogazione dell'acqua;
- L'utilizzo di fonti di approvvigionamento diverse per gli usi non potabili, in particolare per l'irrigazione; in tal senso risulta particolarmente adeguata la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

Misure di mitigazione previste: Misure per il risparmio idrico idropotabile: dispositivi e apparecchiature. Misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua per l'irrigazione: raccolta e impiego delle acque meteoriche.

Oltre a queste considerazioni di carattere generale è stato effettuato un approfondimento da parte di Acque Ingegneria sull'impatto che avranno le nuove utenze prodotte dalla reiterazione delle previsioni urbanistiche decadute sulla rete di distribuzione idrica di Castelfiorentino. Lo studio in ultimo propone tre interventi strutturali sulla rete esistente:

- 1 – sostituzione dell'attuale condotta che dalla centrale Profeti per via Profeti, alimenta la località Casenuove oggetto di espansione produttiva;
- 2 – potenziamento della rete esistente su viale Zanini con collegamento con la condotta di via Ciurini;
- 3 – realizzazione di una dorsale in grado di alimentare le aree più estreme della rete in prossimità Cambiano mediante la posa in opera di una condotta da realizzarsi in via Magenta in modo da collegare la tubazione di via Solferino con la condotta di via Giotto.

Benché non citato all'interno degli interventi strutturali si rende inoltre necessaria la realizzazione del collegamento tra le condotte di via Solforino e via Tilli, al fine di chiudere la dorsale alimentata direttamente a gravità dal serbatoio Pieve.

Suolo e sottosuolo

Stato della risorsa e criticità: Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione inerenti non sono segnalate particolari criticità, dovranno comunque essere effettuati specifici studi di dettaglio per la valutazione di problematiche puntuali in occasione della presentazione degli specifici piani attuativi degli interventi.

Effetti attesi sulla risorsa: Gli interventi previsti diminuiscono le superfici permeabili.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Gli interventi dovranno rispettare fedelmente tutte le prescrizioni contenute nelle indagini e nella relazione geologica e idraulica.

Misure di mitigazione previste: Rilevati, casse di espansione e bacini di compensazione dove previsti nella relazione idrologica-idraulica.

Aria

Stato della risorsa e criticità: Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione non sono mai state riscontrate particolari criticità.

Effetti attesi sulla risorsa: Nelle aree interessate dagli interventi si possono prevedere incrementi di emissioni inquinanti o acustiche.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la separazione tra gli spazi aperti usufruibili dalle persone e le aree destinate a parcheggio o transito veicolare.





Misure di mitigazione previste: Rimodellamenti morfologici delle aree perimetrali dei siti a ridosso delle aree critiche, creazione di schermature con fasce vegetali composte da specie arbustive e arboree efficaci nell'assorbire sostanze inquinanti, collocazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili. Risulta in fase di esecuzione la nuova SRT 429 (lotto IV) che prevede la realizzazione di un tracciato completamente esterno rispetto ai centri abitati. Relativamente alla risorsa aria è da evidenziare che con la realizzazione della nuova SRT 429 verrà allontanato il traffico pesante e quello di solo attraversamento migliorando fortemente la qualità dell'aria dei centri edificati attraversati dal vecchio tracciato.

Il piano di zonizzazione acustica

Il comune di Castelfiorentino è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 60 del 29/10/2007. Il PCCA è uno strumento che tende ad indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di zona. Secondo quanto previsto dalla normativa è stato suddiviso il territorio comunale in classi acustiche in funzione delle destinazioni d'uso delle varie aree (dalla classe 1- aree maggiormente tutelate – alla classe 6 – aree industriali), stabilendo poi per ciascuna di esse, i limiti delle emissioni sonore tollerabili, sia di giorno che di notte.

Nella loro delimitazione abbiamo potuto riscontrare dei salti di classe o fasce cuscinetto di larghezza inferiore a 100 m e quindi delle criticità che troviamo elencate nella "relazione documento definitivo" del PCCA. In questi casi la normativa prevede che il Comune dovrà provvedere all'adozione di opportuni Piani di Risanamento Acustico. Per tali piani, in considerazione dell'estrema variabilità delle soluzioni, è necessario effettuare prioritariamente un'analisi di dettaglio delle sorgenti acustiche presenti e delle caratteristiche del contesto territoriale sia in termini di morfologia sia in termini di singoli ricettori.

Alcune di queste criticità possono essere facilmente superabili in quanto si rilevano presenze di rilevati ferroviari, di argini fluviali e di tessuti urbani fitti e continui tali da creare adeguata schermature agli edifici retrostanti, per gli altri occorreranno opportuni accorgimenti meglio specificati nel Piano. Attualmente i Piani di Risanamento non sono stati redatti.

Per quanto riguarda la classificazione acustica delle aree prospicienti le strade primarie e le ferrovie possiamo dire che non sono elementi della zonizzazione acustica del territorio. Queste si sovrappongono alla zonizzazione venendo a costituire in pratica delle "fasce di esenzione" relative alla sola rumorosità prodotta dal traffico stradale o ferroviario sull'arteria a cui si riferiscono, rispetto al limite di zona locale, che dovrà invece essere rispettato dall'insieme di tutte le altre sorgenti che interessano la zona. In sostanza, in tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia e le competenze per il rispetto di tali limiti sono a carico dell'Ente che gestisce l'infrastruttura. Viceversa, tutte le altre sorgenti, che concorrono al raggiungimento del limite di zona devono rispettare il limite di emissione della classe di appartenenza.

La Regione Toscana Settore "Tutela dall'inquinamento elettromagnetico ed acustico e radioattività ambientale", il 13/03/2008 ci ha trasmesso il loro Piano di contenimento e abbattimento del rumore sulla viabilità di interesse regionale, secondo l'art. 2 del D.M. 29/11/2000 "Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore". Da tale piano si è potuto rilevare che tutto il tratto di strada regionale interessante il territorio del comune di Castelfiorentino è considerato già risanato tramite D.C.R. 35/2002 (realizzazione del nuovo tracciato della SRT 429).

La Rete Ferroviaria Italiana (RFI) ci ha trasmesso nel luglio 2002 un documento di mappatura acustica che rappresenta il primo passo per la redazione del piano di risanamento Acustico per riqualificare il clima acustico nelle aree circostanti l'infrastruttura ferroviaria, da allora non abbiamo avuto altra comunicazione.

Nella realizzazione degli interventi di recupero degli edifici, in particolare per gli edifici della ex-Montecatini, in primo luogo, che ricadano o meno nelle fasce di rispetto delle infrastrutture, dovrà essere redatta la documentazione previsionale del clima acustico, nel rispetto dei principi generali enunciati dalla DGRT 788/99,





allo scopo di orientare la costruzione verso idonei sistemi di isolamento acustico nei confronti dei rumori esterni secondo i disposti del DPCM 5/12/97 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

Energia

Stato della risorsa e criticità: La criticità della risorsa energia non è legata a questioni locali.

Effetti attesi sulla risorsa: Gli interventi di trasformazione previsti sono destinati a produrre un incremento dei consumi energetici.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: La riduzione dell'uso dei combustibili fossili viene perseguita mediante produzione di energia da fonti rinnovabili, sia nella misura obbligatoria per legge sia in ragione degli obiettivi previsti dal regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile.

Misure di mitigazione previste: Applicazione della normativa tecnica per le caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico e delle prestazioni energetiche dell'edificio con utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Elettrodotti

Il comune di Castelfiorentino è attraversato da 2 elettrodotti di 380 kV e da 1 di 132 kV. Nessuno di essi passa su zone abitate e tanto meno su nuove zone di espansione e di ampliamento dell'edificato esistente. L'unica criticità è nel tratto di rete che raccorda la linea del 132 kV con la cabina elettrica posizionata all'interno del capoluogo che attraversa parte del centro edificato esistente. Lungo questo tratto troviamo l'area della Ex-Montecatini sottoposta a piano di recupero (IUR6). Per attuare questo intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili al fine di minimizzazione l'esposizione a ELF (bassa frequenza – 50 Hz) all'interno dell'area e/o degli edifici con permanenza prolungata di persone. In particolare, all'interno dell'intervento, dovranno essere distribuite le aree con permanenza prolungata di persone lontano dalle sorgenti, dovranno essere allontanati i fabbricati dalle linee e nella distribuzione interna dei vani dovranno essere allontanati dagli impianti i locali dove si prevede una maggiore permanenza. Stessa cosa nel caso di recuperi di altri edifici ricadenti nelle immediate vicinanze della linea di elettrodotto e della cabina elettrica. Eventuali nuove costruzioni nel territorio aperto, vicini a linee di elettrodotto, dovranno dimostrare di essere al di fuori delle DPA di appartenenza della linea e comunque dovranno tener conto delle indicazioni sopra dette.

Rifiuti

Stato della risorsa e criticità: Attualmente i rifiuti vengono smaltiti mediante conferimento ai cassonetti o mediante specifiche raccolte. Viene effettuata la raccolta differenziata, soprattutto per quanto concerne la raccolta di carta, vetro plastica e organico. Non sono presenti criticità.

Effetti attesi sulla risorsa: Gli interventi previsti potranno portare ad un incremento dei rifiuti prodotti.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Deve essere perseguita la riduzione della produzione dei rifiuti ed incrementata la raccolta differenziata.

Misure di mitigazione previste: Attivazione di raccolta dei rifiuti col sistema "porta a porta" in maniera da incrementare la raccolta differenziata.

Vegetazione

Stato della risorsa e criticità: Le aree interessate dagli interventi di trasformazione non sono generalmente alberati.

Effetti attesi sulla risorsa: Si può prevedere un incremento delle alberature in ambito urbano in concomitanza con la realizzazione degli interventi. Allo stesso tempo, mediante la salvaguardia del territorio aperto saranno evitati tagli di alberi ed espanto della vegetazione.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Il RU prevede la realizzazione di parcheggi alberati e sistemazioni a verde in tutti gli interventi.

Misure di mitigazione previste: Sono previste piantumazioni di alto fusto, l'arredo dei parcheggi e delle aree verdi di corredo ai parcheggi e alla viabilità mediante messa a dimora di piante ad alto fusto, o siepi miste costituite da essenze autoctone.





Paesaggio (per gli effetti sul paesaggio vedi anche la parte relativa alla coerenza esterna della variante al RU con il PIT – Piano Paesaggistico Regionale)

Stato della risorsa e criticità: La descrizione del paesaggio è quella contenuta nella scheda dell'ambito 31 del PIT-Piano Paesaggistico Regionale e nelle norme del PS. Per quanto suddetto gli interventi previsti in zona agricola saranno di entità estremamente contenuta e volti principalmente al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di nuova edificazione previsti saranno concentrati principalmente ad integrazione dei nuclei esistenti al fine di costituirne la naturale espansione e limitarne la percezione visiva.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Come indicato in precedenza gli interventi sono mirati principalmente alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e la disciplina del territorio rurale detta puntuali prescrizioni sia di carattere generale che puntuali nelle varie UTOE al fine di armonizzare gli interventi previsti con il contesto ambientale circostante.

Effetti attesi sulla risorsa: In ragione delle considerazioni anzidette non si prevede nessun effetto negativo sulla risorsa paesaggistica.

Misure di mitigazione previste: Non si prevede nessuna ulteriore misura di mitigazione fatta eccezione per alcuni interventi di schermatura vegetale e rimboschimenti in situazioni particolari.

Infrastrutture

Stato della risorsa e criticità: Le aree di trasformazione sono essenzialmente collocate in ambito urbano. Per tale contesto valgono le considerazioni precedentemente svolte in relazione al sistema della viabilità.

Effetti attesi sulla risorsa: Gli interventi di trasformazione previsti, pur potendo generare nuovo traffico, si inseriscono in un contesto caratterizzato da una rete viaria che ha sostanzialmente risolto i problemi di attraversamento del centro urbano mediante la presenza della circonvallazione al capoluogo e nel nuovo tracciato della SRT 429 in corso di realizzazione.

Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità: Gli interventi non risultano tali da violare le prescrizioni alla trasformabilità in materia di traffico e di incremento di inquinamento atmosferico.

Misure di mitigazione previste: Realizzazione di nuovi accessi, in forma di rotatoria, sulla strada di circonvallazione in maniera da rendere più fluido lo scorrimento del traffico a vantaggio di una riduzione delle emissioni inquinanti.

Piste ciclabili e percorsi pedonali

Sono presenti alcune piste ciclabili all'interno del capoluogo sia su viabilità principali che nel il parco urbano realizzato lungo la circonvallazione sud. Il PS riprende dal piano dei parcheggi e del traffico, come rete complementare rispetto a quella delle strade per il traffico automobilistico e dei parcheggi, anche il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili. Il Piano prevede percorsi pedonali e ciclabili fra i quartieri residenziali periferici il centro commerciale naturale e le aree a servizi, fra i parcheggi scambiatori e la stazione, fra i parcheggi di margine il centro commerciale e le aree a servizi ed infine i percorsi pedonali principali interni al centro commerciale. Il Piano prevede in tutto 18 piazze pedonali, 5 delle quali sono piazze storiche da riqualificare o semplicemente da conservare mentre 13 sono piazze di nuova realizzazione; prevede inoltre la realizzazione di due passerelle pedonali e ciclabili sul fiume Elsa, per completare la saldatura fra i settori urbani posti sulle due rive del fiume. Il PS individua come criterio generale quello di realizzare piste ciclabili autonome demandando al regolamento urbanistico la definizione del tracciato e le caratteristiche della sezione. Il RU ripropone, con alcune modifiche di dettaglio, le previsioni in merito contenute nel "Piano dei Parcheggi e del Traffico" per il capoluogo, il quale individua una rete di percorsi alternativi e un sistema di piazze pedonali. Ripropone inoltre le previsioni contenute nelle tavole di PS estendendole alle frazioni e differenziandole fra piste pedonali e ciclabili sulla base del progetto "Pizziolo". Vengono poi individuati dei criteri generali da osservare per realizzare i percorsi pedonali e le piste ciclabili (vedi art. 45 delle Norme di attuazione del RU). Con la realizzazione dei parcheggi scambiatori e di margine e a realizzazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili si





diminuirà notevolmente il traffico interno al capoluogo e alle frazioni con miglioramento della qualità dell'aria sia per emissioni acustiche che di inquinamento atmosferico.

Tessuto sociale ed economico del territorio

Stato della risorsa e criticità: La struttura socio economica del comune di Castelfiorentino è quella descritta nel PS. Le criticità, al momento attuale, sono riferibili ad un ridimensionamento della struttura produttiva ed in special modo di quella manifatturiera.

Effetti attesi sulla risorsa: Le nuove normative di semplificazione e la riconfigurazione degli interventi nei comparti produttivi può costituire la base, qualora lo consenta la situazione economica generale, per l'avvio di una ripresa produttiva sia nel settore manifatturiero che nel terziario.

Misure di mitigazione previste: Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni può consentire una diversificazione delle attività economiche introducendo elementi di flessibilità nella utilizzazione delle strutture.

EDILIZIA SOSTENIBILE

Nonostante i progressi in campo edilizio e tecnologico gli ambienti di vita sono ancora inadeguati e poco confortevoli. Ogni individuo deve essere tutelato da ogni forma di inquinamento anche all'interno della sua abitazione.

Per avviare un processo di sostenibilità della gestione della residenza si rende necessario adottare nuovi criteri di progettazione:

- criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, confort abitativo e salubrità degli ambienti interni;
- incentivare il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici e l'uso di energie rinnovabili.

A tal fine i nuovi interventi dovranno seguire tutta una serie di disposizioni che sono già in vigore, e che in parte sono già presenti nel RU e nel Regolamento edilizio vigente, e che meglio sono affrontati nel "Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile" redatto dal gruppo di lavoro interdisciplinare ed interistituzionale che ha visto coinvolti i comuni, l'Azienda Sanitaria ASL11, l'ARPAT e l' Agenzia per lo Sviluppo Empolese-Valdelsa che sarà successivamente approvato da questa amministrazione. Il Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile, che prende a riferimento anche le "Linee guida per l'edilizia sostenibili in Toscana", disciplina gli interventi edilizi allo scopo di ottenere una progettazione sostenibile in attuazione del Capo III- Norme per l'edilizia sostenibile" relative al " Titolo VIII-Sanzioni, Definizioni comuni" della L.R. 1/2005.

In proposito si rileva che gli elementi di criticità rilevati rispetto al complesso produttivo ex Montecatini sono relativi agli interventi ricadenti nella fascia di rispetto ferroviaria e nelle attività in prossimità della cabina elettrica. Su tali aspetti si specifica quanto segue:

- Nella fascia di rispetto ferroviaria viene prevista la realizzazione del parcheggio e delle aree pertinenziali allo stesso. L'edificio di nuova realizzazione risulterà quasi completamente esterno alla suddetta fascia di rispetto ferroviaria e comunque, anche in caso di interferenza, il settore di edificio interessato risulterà comunque destinato alla realizzazione di autorimesse e pertanto non determinerà conflittualità per ciò che concerne le problematiche di natura acustica;
- Per quanto riguarda la cabina elettrica e l'area circostante alla stessa si rileva che trattasi di un manufatto ubicato in fregio a Via L. da Vinci e pertanto ubicato in una zona distante almeno 160 mt rispetto al settore oggetto di variante e ricompreso in un settore del complesso produttivo non avente soluzione di continuità con l'area interessata dal presente procedimento.

INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE CON LE RISORSE DEL TERRITORIO





In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati oggetto di variazione con una descrizione dei principali elementi oggetto di modifica.

Norme Tecniche – art. 82 UTOE 3. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la UTOE 3 del capoluogo vi è un paragrafo dedicato agli interventi di totale ristrutturazione. In tale contesto verrà precisato che l'operazione di recupero del complesso ex Montecatini individuato dalla sigla IUR6 dovrà avvenire a seguito di redazione di piano attuativo esteso all'intero comparto. Risulterà stralciato da tale comparto l'area individuata dalla sigla IUR 6C che costituisce una anticipazione all'intervento unitario sulla quale si potrà procedere autonomamente mediante interventi edilizi diretti dettagliati nella specifica scheda di intervento.

Allegato B – IUR 6. All'interno della suddetta scheda verrà effettuata una precisazione localizzativa di tipo cartografico per lo stralcio del settore IUR 6C che potrà essere attuato mediante intervento diretto di anticipazione delle previsioni del Piano Guida. Sull'intervento generale IUR 6 verrà effettuata una riduzione della volumetria da ricostruire che passerà da 70.000 mc a 68.400 mc. La differenza in termini di volumetria edificabile verrà assegnata allo stralcio funzionale IUR6 C.

Allegato B – IUR6 C. All'interno della suddetta scheda viene individuato un Intervento unitario di recupero di un' area posta in angolo fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria. Tale intervento costituisce una anticipazione alle operazioni di riorganizzazione, recupero e riqualificazione del complesso produttivo "ex Montecatini" di proprietà comunale che contribuisca alla riqualificazione ed al miglioramento di immagine della zona con valorizzazione degli spazi pubblici. Preliminarmente alla esecuzione dell'intervento dovranno essere effettuate specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura ambientale legate alla contaminazione del sito utilizzato in precedenza per lo svolgimento di attività produttive. Sugli aspetti relativi alle attività di bonifica ambientale si potrà fare riferimento allo "Studio di fattibilità" affidato nell'anno 2013 al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni. Nell'ambito dell'intervento dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per il raccordo dell'edificio, delle pertinenze e del nuovo parcheggio con la viabilità e la piazza esistenti. Per quanto riguarda la dotazione dei servizi a rete non si prevede alcuna integrazione ma in relazione alle caratteristiche dell'insediamento in progetto e della ubicazione dello stesso saranno sufficienti gli interventi di allacciamento alle reti esistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni da parte degli enti erogatori. L'intervento potrà essere attuato direttamente dall'Amministrazione Comunale o la stessa potrà procedere alla alienazione dell'area o alla sottoscrizione di specifica convenzione con soggetti esterni o privati per la realizzazione sia dell'edificio che del parcheggio pubblico. L'edificio in oggetto verrà destinato alla formazione di parcheggi coperti o autorimesse mentre il piano primo potrà essere destinato alla residenza oppure ad attività commerciale, direzionale o di servizio. Nel parcheggio non è prevista la realizzazione di nessuna volumetria in progetto ed anzi è prevista la necessità di eliminazione dei manufatti attualmente esistenti sull'area quali la ex cabina di trasformazione e la struttura di sostegno del serbatoio pensile. Come specificato l'edificio verrà realizzato in parte a due piani ed in parte ad un solo piano fuori terra con il settore a due piani in corrispondenza dell'intersezione tra Via Masini e Piazza Berlinguer per la valorizzazione dell'angolo e con funzione di





definizione del perimetro della piazza per costituzione di una quinta muraria lungo gli spazi pubblici. Nel fronte prospiciente la linea ferroviaria l'edificio in progetto non dovrà superare l'allineamento con la porzione di area di altra proprietà anche al fine di consentire un agevole accesso al settore individuato dall'intervento IUR10. In considerazione della necessità di effettuare una efficace opera di schermatura l'edificio lungo la Via Masini dovrà essere realizzato in allineamento con gli altri fabbricati esistenti lungo la strada per il resto la chiusura del lotto dovrà costituire una barriera visiva (muro o recinzione chiusa), sia verso la strada che verso la piazza. Il settore ad un piano destinato alla realizzazione di autorimesse dovrà presentare un fronte cieco verso la piazza Berlinguer in modo da poter consentire l'eventuale realizzazione di futuri interventi anche in aderenza sulla restante proprietà comunale. Nel caso le risultanze scaturenti dalle indagini o dalle attività di bonifica comportino problematiche al reperimento di adeguate superfici permeabili potranno essere individuati interventi alternativi in relazione a quanto disposto dall'art. 17 del DPGR 2R/2007 e dall'art. 28 del DPGR 64R/2013. Compatibilmente con le problematiche relative alla bonifica dell'area dovranno essere ricercate soluzioni finalizzate all'inserimento di alberature con finalità ornamentali e di ombreggiatura ed in caso di attuazione per stralci dovranno essere utilizzare materiali e finiture omogenee per l'intera area di intervento.

Indicazione effetti attesi

Rispetto al quadro analitico di riferimento descritto nei paragrafi precedenti, le previsioni della presente Variante non apportano alcuna modifica rispetto al quadro di riferimento sopra indicato in quanto non introducono nuove previsioni. Si ribadisce che trattasi di variante localizzativa che introduce alcune specificazioni in termini di modalità esecutive e procedurali per un settore limitato dell'area del complesso ex Montecatini. Anzi in considerazione della impossibilità a poter procedere alla bonifica ed alla sistemazione ambientale dell'intero sito si introduce la possibilità di poter effettuare un primo lotto di intervento che quantomeno determinerà la possibilità di riqualificare un settore di consistenza limitata ma estremamente visibile dalle principali direttrici viarie.

Per quanto riguarda il sistema ambientale ARIA, la Variante non introduce un incremento delle emissioni di inquinanti nell'aria rispetto alle previsioni attuali del RU e le modifiche introdotte sono compatibili con il Piano di Classificazione Acustica.

Per il sistema ACQUA e DEPURAZIONE, la Variante non introduce un incremento dei consumi o comunque problematiche relative alla gestione e smaltimento dei reflui rispetto alle previsioni attuali del RU. Si rileva invece che le anticipazioni delle attività di bonifica determineranno un miglioramento, seppur limitato, alla risorsa acqua con riduzione dei rischi di contaminazione della falda.

Rispetto al sistema SUOLO e SOTTOSUOLO, la Variante non introduce nuovo consumo di suolo rispetto ai piani vigenti e comunque le modifiche previste non determinano problematiche di incremento della pericolosità idraulica o geomorfologica.

Gli aspetti di pericolosità sismica saranno trattati come previsto dalla normativa vigente in fase di progettazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

Anche in tale circostanza si rileva invece che le anticipazioni delle attività di bonifica determineranno un miglioramento, seppur per un settore limitato, alla risorsa suolo e sottosuolo.





Per quanto riguarda i RIFIUTI, la Variante non introduce una maggiore pressione in questo ambito rispetto ai piani urbanistici vigenti.

Per il consumo di ENERGIA, la Variante non incrementa le pressioni in questo ambito rispetto ai piani urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda il PAESAGGIO e la VEGETAZIONE si rileva che l'ambito di attività della variante non ha alcuna rilevanza con il paesaggio e la vegetazione del territorio rurale. Si rileva comunque che l'attività della variante risulta comunque finalizzata alla riqualificazione di un settore limitato del complesso produttivo ex Montecatini e che pertanto gli aspetti della variante ricalcano i principi generali previsti dalla struttura originaria del R.U. Per ciò che concerne la vegetazione il parcheggio in progetto dovrà risultare corredato di adeguate dotazioni vegetazionali compatibilmente con le attività e gli accorgimenti necessari per la bonifica del sito.

I contenuti della variante incidono sulla dotazione ed impiego di INFRASTRUTTURE con particolare riferimento alla realizzazione di parcheggi e posti auto finalizzati ad un miglioramento delle dotazioni di standard a servizio del contesto abitato circostante.

Per ciò che riguarda il TESSUTO SOCIALE ED ECONOMICO si ritiene la proposta di variante risulti coerenti con le necessità manifestate sia in termini di riqualificazione ambientale del sito sia in termini di previsioni di infrastrutture a servizio del contesto edificato circostante.

Indagini preliminari del sito

L'area del complesso ex Montecatini è stata oggetto di una campagna di indagini ambientali eseguita negli anni 2002 e 2004 finalizzata a fornire una prima valutazione in merito allo stato di contaminazione delle matrici ambientali suolo ed acque sotterranee e, conseguentemente, una preliminare valutazione economica dei possibili interventi di risanamento e riqualificazione ambientale. L'attività di monitoraggio era stata impostata e valutata in conformità dell'allora vigente normativa in materia di siti contaminati (D.M. 471/99), ovvero confrontando i livelli di concentrazione nelle matrici ambientali investigate con i valori di concentrazione limite accettabili, al fine di definire l'estensione areale interessata dai previsti interventi di bonifica. Vista nell'ottica della vigente normativa, la campagna di monitoraggio suddetta può essere inquadrata come "indagine preliminare", a cui dovrebbe seguire un Piano di Caratterizzazione ed un'Analisi di Rischio sito-specifica, da approvare da parte degli enti competenti secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.

Successivamente nell'anno 2013 è stato commissionato al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni uno studio di fattibilità atto ad approfondire e definire l'analisi ambientale, la valorizzazione e la fattibilità tecnico-economica, per la riconversione verso funzioni a carattere urbano dell'ex complesso industriale Montecatini di proprietà comunale. Il presente studio di fattibilità non poteva prescindere da una valutazione previsionale dei possibili interventi per la bonifica o messa in sicurezza ambientale del sito, le cui conclusioni sono determinanti per una stima dell'impegno economico necessario. A tale scopo sono stati integrati i dati ambientali mediante acquisizione sul campo o da fonti bibliografiche riferite a parametri di natura geologica, idrogeologica e chimica, al fine di poter definire un modello concettuale preliminare del sito. La definizione di tale modello ha poi permesso l'elaborazione di una Analisi di Rischio sito specifica, che seppur non supportata da un Piano





di Caratterizzazione approvato, ha permesso di definire in via preliminare sia le concentrazioni soglia di rischio che il livello di rischio presente. La soluzione proposta per l'eliminazione è quella della messa in sicurezza permanente (MISP) mediante l'interruzione dei percorsi di esposizione che rendono non accettabili il rischio per la falda e per i bersagli umani. L'interruzione del percorso verticale nelle superfici non pavimentate del sito o non interessate dalla presenza di edifici può essere realizzata mediante un isolamento superficiale impermeabile permanente che impedisca l'infiltrazione delle acque meteoriche. Lo stesso isolamento può avere anche la funzione di interrompere i percorsi diretti di esposizione e contenere le emissioni di vapori dal sottosuolo. Pertanto tale isolamento impermeabile ha la duplice funzione di proteggere sia la falda sia i futuri fruitori dell'area. Tale modalità di intervento è quella che, a parità di efficienza ed efficacia, produce dei costi sopportabili per un concreto ed attuabile recupero dell'area ex Montecatini.

Su tale ipotesi operativa sono state effettuati alcuni riscontri anche con alcuni enti esterni in varie fasi sia con acquisizione di pareri specifici che mediante convocazione di specifiche conferenze di servizi.

Con nota in data 13.12.2013 la Soprintendenza Archeologica aveva espresso un parere favorevole in merito alla proposta di riconversione del sito con l'accortezza che nella esecuzione dei lavori di scavo per la realizzazione del progetto si verificassero scoperte archeologiche fortuite di provvedere alla sospensione dei lavori ed alla comunicazione agli enti competenti.

Con nota in data 27.01.2014 la Soprintendenza per i Beni Architettonici aveva espresso un parere favorevole in merito alla proposta di progetto con particolare riferimento alla salvaguardia del capannone in c.a. con nervature sagomate ad arco parabolico tutelato con Decreto del 09.05.2008. Inserendo inoltre ulteriori prescrizioni esecutive a salvaguardia delle caratteristiche architettoniche della citata porzione di capannone tutelato.

Conferenza dei Servizi in data 19.12.2013 alla presenza di:

- Toscana Energia che esprime un parere favorevole con prescrizioni di natura esecutiva in merito alla distribuzione della rete di erogazione e comunque con la precisazione che il passaggio delle tubazioni avverrà attraverso le aree pubbliche e che la tipologia delle tubazioni impiegate e la potenza in esercizio non determina l'imposizione di alcuna fascia di rispetto.
- Acque che esprime parere favorevole in merito all'approvvigionamento idrico rimandando al parere espresso in occasione dell'approvazione della 4 Variante al R.U. In merito allo smaltimento delle acque reflue esprime problematiche di natura tecnico esecutiva e comunque la necessità di provvedere al passaggio di nuove tubazioni all'interno delle aree pubbliche.
- Unione dei Comuni esprime un parere sostanzialmente favorevole e di conformità con il PTCP e richiede una specifica valutazione in merito alle problematiche inerenti lo smaltimento delle acque meteoriche con particolare riferimento ad una valutazione sulla capacità di ricezione del fosso parallelo alla linea ferroviaria.

Conferenza di Servizi in data 14.01.2014 alla presenza di Ufficio Ambiente dell'Unione dei Comuni, ASL, ARPAT, Ufficio LL.PP. del Comune viene espresso un parere sostanzialmente favorevole in relazione alla condivisione delle indagini preliminari effettuate al fine di individuare il metodo concettuale da prendere a riferimento per la successiva redazione del piano di caratterizzazione e la definizione dell'analisi di rischio e della conseguente necessità di procedere ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.





Si rileva pertanto che alla luce delle indagini preliminari effettuate la proposta elaborata dal gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni non aveva riscontrato particolari criticità da parte di enti o soggetti terzi coinvolti a vario titolo alla espressione di un parere in merito alla riconversione del complesso produttivo ex Montecatini di proprietà comunale. In tale contesto, pur se la presente variante risulta finalizzata ad attuare uno stralcio di tale intervento e prevede la ricollocazione di una quantità limitata di volumetria per risolvere alcune problematiche di natura visiva nei confronti dei fabbricati esistenti e di riqualificazione dell'accesso alla piazza si ritiene che le problematiche di natura ambientale ed esecutiva possano essere comunque prese a riferimento in quanto correlate. Oltretutto come indicato negli elaborati preliminari le valutazioni e le analisi effettuate sono state mirate principalmente all'esame dell'area di sedime e al contesto immediatamente adiacente ai fabbricati in quanto ritenuti come siti maggiormente contaminati. La zona oggetto di variante risulta invece esterna a tale comparto ed anche nel corso dell'esercizio dell'attività dell'industria Montecatini veniva impiegata come zona di distribuzione e collegamento tra il sito produttivo ed i magazzini posti a ridosso della linea ferroviaria (come rilevabile dal riscontro con la documentazione fotografica relativa al periodo di attività dell'industria). Per tale motivo risulta comunque plausibile che in tale settore i livelli di contaminazione siano inferiori rispetto a quelli riscontrati nella zone di lavorazione.

SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI DALLA VARIANTE

Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate

Il Comune di Castelfiorentino ricade nell'Ambito di paesaggio n. 9 del PIT regionale avente valenza di piano del paesaggio. Nel territorio comunale sono presenti beni paesaggistici da sottoporre a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 e art. 142 ma gli stessi sono ben individuati e salvaguardati da una specifica disciplina.

Nel territorio comunale non sono presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

La variante opera esclusivamente nell'ambito di una specificazione localizzativa e procedurale di una previsione già contemplata nell'attuale strumentazione urbanistica comunale e pertanto non prevede l'esecuzione di nuove previsioni rispetto a quanto contemplato dal vigente R.U..

Valutazione degli effetti attesi

Rispetto al quadro analitico di riferimento, descritto nei paragrafi precedenti, le previsioni della Variante non producono nuovi impatti significativi rispetto alle vigenti disposizioni normative ed addirittura le innovazioni determineranno la possibilità di anticipare alcune operazioni di bonifica del complesso produttivo ex Montecatini.

Eventuali misure compensative

Dalla valutazione degli effetti attesi e della compatibilità ambientale degli interventi, dato che la Variante in oggetto non riguarda nuove previsioni urbanistiche e non introduce effetti ambientali significativi, non





risultano necessarie misure di riduzione e compensazione salvo comunque necessità di procedere alla esecuzione preliminare delle operazioni di bonifica del sito.

Richiami alle Conclusioni sulla Quarta Variante al R.U.

Si riporta di seguito il contenuto del seguente paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U.

Risulta abbastanza singolare confrontare una variante urbanistica con i contenuti dell'allegato I della LR 10/2010. Appare infatti che i contenuti dell'allegato si adattino in modo più calzante a progetti specifici e puntuali sui quali risulta più comprensibile formulare risposte e considerazioni in corrispondenza con esso.

Venendo ai contenuti dell'allegato I si evince quanto segue:

- la variante urbanistica produce ovviamente previsioni, che ripetiamo ricalcano quelle vigenti, la variante di per se non stabilisce un quadro di riferimento con altri progetti od altre attività in quanto essa è attualmente valutata ed è stata valutata, al momento della sua prima redazione, in relazione con l'insieme delle previsioni che interessano l'intero territorio (ci riferiamo agli aspetti infrastrutturali, ai valori del territorio e degli edifici, al dimensionamento degli standard ecc);
- la variante urbanistica non influenza altri piani e programmi gerarchicamente ordinati, come già detto nella parte che affronta la coerenza della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti;
- gli aspetti ambientali e paesaggistici trovano il loro fondamento negli studi di supporto al PS e nelle scelte già operate. Nel suo complesso il Piano di Castelfiorentino concentra lo sviluppo urbanistico nel fondovalle del fiume Elsa, quella residenziale all'interno della grande area tracciata dalle due circonvallazioni, quella industriale perseguendo l'obiettivo di conformare zone relativamente estese e monofunzionali e infine, quelle nel territorio aperto aggiungendo nuovi elementi a nuclei edificati esistenti. Le addizioni residenziali trovano luogo all'interno del centro urbano posto tra le due circonvallazioni, operando scelte evidentemente sostenibili. Il piano costruito con la LR 5/95 persegue lo sviluppo sostenibile evitando debordamenti dei margini e salvaguardando il territorio aperto, la variante urbanistica al RU, come già detto, ripropone le previsioni vigenti non andando a interessare nuove aree;
- per la variante urbanistica non si individua, per sua natura e dimensione, rilevanza tale da interagire con piani locali o con programmi comunitari che attengono alla promozione dello sviluppo sostenibile e, nello stesso tempo, non ha nessuna rilevanza rispetto a piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque.

Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

In relazione ai contenuti della Variante al RU e degli effetti ambientali attesi, si possono trarre le seguenti conclusioni rispetto ai criteri di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla LR 10/2010 (allegato 1 e art. 22).

- La Variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- La Variante riguarda modifiche di natura localizzativa e procedurale di interventi già contemplati e previsti all'interno della vigente strumentazione urbanistica comunale e pertanto non si prevede la esecuzione di nuovi interventi urbanistici;
- La Variante non introduce rischi significativi per la salute umana;
- La Variante non riguarda aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose, riguarda comunque la esecuzione di interventi su siti inquinati e pertanto le attività edilizie dovranno essere





precedute da opportune indagini ambientali e dalle necessarie attività di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/2006;

- Con la variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- Il quadro conoscitivo ambientale, anche se riferito alla situazione della quarta variante al R.U., risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito;
- Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante non determina incrementi delle capacità edificatorie del Piano;
- La Variante non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale;
- La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, come aree ZPS, SIC, SIR;
- Le modifiche previste sono compatibili con la pianificazione sovraordinata e con gli strumenti urbanistici comunali;
- Non si modifica il P.S. né i parametri del R.U., e non si varia in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività;
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti;
- Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per le ragioni sovraesposte, considerato che la Variante introduce modifiche minori e che non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, e considerato quanto evidenziato nei precedenti capitoli, si ritiene di poter affermare che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Di conseguenza si ritiene non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante al Regolamento Urbanistico.

