



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



8° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



DOCUMENTO PRELIMINARE

PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2017

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

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 ad alcune zone :

- UTOE 13 – Zona IUC 5 – Petrazzi – Proprietà ex Mazzanti s.p.a.
- UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Proprietà Gossip s.r.l.
- UTOE 8 – Verde Pubblico – Praticelli – Proprietà Amministrazione Comunale.

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.

Ai fini della suddetta variante si specifica quanto segue:

- Nell'ambito del vigente R.U., all'interno della UTOE 13 – Petrazzi, è presente una zona per l'esecuzione di un Intervento Unitario di Completamento denominato IUC5 finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale avente una consistenza di 7.000 mc. Tale intervento è stato completato da alcuni anni e pertanto nella fase attuale risulta necessario modificare alcuni aspetti normativi della zona per il passaggio dalla fase di realizzazione alla fase di gestione post-intervento.
- Nell'ambito del vigente R.U. all'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati “non compatibili” con il contesto di riferimento, fra i quali la ex Confezione Vicad, assoggettati a particolari prescrizioni. Stante la necessità per l'azienda ivi insediata di apportare alcune modifiche al fabbricato, al fine di conformare l'attività alle disposizioni normative in termini di sicurezza sui luoghi di lavoro e di riorganizzazione del ciclo produttivo, risulta doverosa una ricognizione delle limitazioni agli interventi eseguibili sugli esistenti.
- E' stata manifestata la volontà di acquisizione, da parte dei proprietari confinanti, di una modesta fascia di terreno di proprietà comunale ubicata in località Praticelli facente parte della pendice posta a coronamento del complesso produttivo esistente. Tale area destinata a verde pubblico risulta marginale e di consistenza esuberante rispetto alle necessità della zona, l'alienazione della stessa sarà comunque possibile solo a seguito del mutamento della destinazione della stessa e previo espletamento delle procedure previste per l'alienazione delle aree pubbliche.

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 ai suddetti interventi 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 apportare alcune precisazioni puntuali di carattere normativo aventi oltretutto un aspetto marginale rispetto agli insediamenti presi a riferimento. Pertanto rispetto alle indicazioni della normativa del R.U. 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 previsioni puntuali e limitate.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti della Variante sia perché 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) relativa 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, si richiamano largamente i contenuti del Documento preliminare di VAS relativo per la quarta variante al RU, sopra indicata, 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 L.R. 10/2010, esso prende in esame le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessati, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei carattere 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. 69 del 08/06/2017;
- 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 normativa relativa ad alcune zone ricomprese nei seguenti ambiti UTOE 13 Petrazzi intervento IUC5, UTOE 1 Centro Storico interventi relativi a fabbricati non compatibili, UTOE 8 Praticelli area a verde pubblico.

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 la 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 69 del 08/06/2017, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche normative relativamente agli interventi sopra indicati e come meglio descritti di seguito.

In proposito si specifica che l'allegato B al R.U. contiene le schede degli interventi edilizi quali recuperi, completamenti, ampliamenti, ecc, con destinazione residenziale, previsti dal vigente R.U. Tra gli stessi figura anche l'Intervento Unitario di Completamento IUC5 ubicato in loc. Petrazzi in angolo tra la Via Ciurini (SRT 429) e Via Darwin. Tale intervento è stato approvato e successivamente convenzionato con atto Notaio Gunnella di Firenze in data 11.10.2005 rep. 33045 racc. 13775 e successivamente attuato da parte della Mazzanti s.p.a. Per quanto suddetto l'insediamento risulta introdotto tra gli interventi di cui al citato Allegato B al R.U. ma la specifica scheda riporta in modo esplicito che trattasi di intervento "già realizzato". Sulla base di alcuni approfondimenti di natura tecnica e sulla base di quanto disposto dall'art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014 emerge che alla scadenza del periodo indicato per la realizzazione dell'intervento il piano diviene inefficace per la parte non realizzata ma permane comunque l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano attuativo. Nello specifico si rileva che la normativa di carattere generale di cui alla suddetta scheda e la normativa di lottizzazione contenevano disposizioni specifiche in merito alla utilizzazione dei locali posti al piano terra dei fabbricati ed in virtù di quanto sopra esposto tali prescrizioni risultano ancora operanti nonostante l'avvenuto completamento dell'insediamento. Con istanza di parere preventivo pervenuta in data 11.01.2017 prot. 647 il sig. Recchi Juri ha richiesto di modificare la destinazione di due locali posti al piano terra dell'insediamento in oggetto, attualmente destinati ad ufficio, per poter realizzare una nuova abitazione. Su tale aspetto la C.C.E., nella seduta del 01.03.2017, ha espresso un parere sostanzialmente favorevole salvo la necessità di effettuare i necessari approfondimenti normativi/giurisprudenziali sulla valenza delle norme tecniche del piano attuativo in epoca successiva al completamento dell'insediamento. Considerato pertanto che da tale verifica, come sopra meglio specificato, è emersa la valenza a tempo indeterminato delle prescrizioni di zona riferite al piano attuativo, la fattibilità dell'intervento risulta subordinata ad una modifica della normativa di riferimento. In particolare si rileva che al piano terra degli edifici alti (definiti dal R.U. come edifici in linea 3) sono già presenti unità immobiliari destinate a residenza ma la normativa di lottizzazione imponeva il mantenimento di locali con destinazioni diverse dalla residenza per una percentuale pari ad almeno il 25% della superficie totale dello stesso piano terra. Sulla base della suddetta richiesta si ritiene pertanto necessario ricondurre la zona alla normativa propria dei tessuti urbani omogenei esistenti superando le contraddizioni scaturite dalla indicazione contenuta nella specifica scheda esistente che parla di insediamento già realizzato ma che nel contempo,

l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014, legano sempre alla normativa tecnica di lottizzazione. Oltretutto come specificato in precedenza eventuali trasformazioni come quella richiesta nel citato parere preventivo non determinerà alcun tipo di alterazione significativa in quanto trattasi di tipologia di intervento già condiviso in fase di costruzione del fabbricato poiché, già attualmente, la superficie impiegata al piano terra per destinazione abitativa risulta pari a quasi il 75% del totale.

Sul secondo punto sopra indicato si precisa che la normativa del R.U. indica con specifica campitura gli edifici esistenti individuati come non compatibili con il contesto di riferimento per i loro caratteri tipologici, morfologici, di finitura o dimensionali e detta specifiche disposizioni in merito al riutilizzo degli stessi (art. 8 delle N.T. del R.U.). Tra questi vi sono alcuni edifici per i quali sussistono particolari prescrizioni e che in relazione alla loro collocazione, in caso di interventi di demolizione degli stessi, si renderà necessaria una riduzione della volumetria esistente ed una riqualificazione delle aree pertinenziali anche attraverso la formazione di spazi pubblici (art. 9/ter delle N.T. del R.U.). Tra gli edifici ricompresi in tale ambito figura il complesso produttivo posto nel capoluogo in angolo tra Via Vittorio Veneto e Via XX Settembre proprietà ex Vicad attualmente Gossip s.r.l. Trattasi di un complesso produttivo costituito da alcuni edifici di remota costruzione, posti lungo Via Vittorio Veneto, e di un edificio di recente realizzazione, posto lungo Via XX Settembre, utilizzati per attività di confezioni (laboratorio artigianale ed attività connesse) all'interno del quale trovano impiego circa 30 persone tra dipendenti e titolari dell'azienda. L'azienda in questione ha manifestato la necessità di effettuare alcuni interventi di riorganizzazione dell'attività svolta anche mediante opere di adeguamento sui fabbricati, interventi necessari anche ai fini del rispetto di specifiche disposizioni normative (sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi, ecc.). Stante l'attuale situazione economica dell'azienda la stessa non risulta nelle condizioni di potersi trasferire in altro sito che possa facilitare anche la logistica connessa e pertanto, per poter continuare lo svolgimento dell'attività, ha manifestato la volontà di riorganizzazione del complesso edilizio esistente. In virtù di quanto suddetto si rileva che l'art. 80 delle N.T. del R.U., relativo alla disciplina della UTOE 1 del – Centro Storico, dispone che su tale complesso è possibile la realizzazione di soli interventi di manutenzione straordinaria in assenza di un piano attuativo esteso anche alle aree limitrofe. Chiaramente in relazione alle caratteristiche della zona la elaborazione di un piano attuativo esteso anche alle aree limitrofe comporta la redazione di attività e di studi estremamente complessi che non si conciliano con le necessità dell'azienda di addivenire in tempi rapidi all'adeguamento dell'attività. Per quanto suddetto si propone di modificare la normativa per consentire, in assenza di piano attuativo, la possibilità di esecuzione di operazioni fino alla ristrutturazione edilizia DP2 – interventi che consentano anche la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. Tale attività non risulta in contrasto con le finalità di carattere generale indicate dal R.U. che mirano ad una riconversione dell'insediamento ma potranno permettere, in tempi rapidi, una maggiore agevolazione nella esecuzione degli interventi di adeguamento necessari all'azienda. Pertanto verrà posticipata l'attività di riconversione del sito consentendo nell'immediato una riorganizzazione dell'attività lavorativa esistente mediante operazioni di adeguamento che comunque dovranno essere mirate anche ad un miglioramento dell'immagine esterna del complesso edilizio.

Per quanto riguarda il terzo punto sopra indicato si specifica che nella UTOE 8 di Via Praticelli sono in corso di realizzazione gli interventi edilizi per il completamento dell'insediamento IUA3 che prevede, nella parte di sommità, la realizzazione di tipologie edilizie assimilabili ad edifici unifamiliare a schiera. In virtù di quanto suddetto gli acquirenti dei nuovi edifici residenziali in corso

di costruzione, con note pervenute nel luglio/agosto 2016, hanno chiesto la possibilità di acquistare un settore del terreno confinante di proprietà dell'Amministrazione Comunale. In proposito si specifica che detta area è costituita da una pendice collinare utilizzata a suo tempo come cava per materiali argillosi per la produzione di laterizi da parte delle sottostanti fornaci. A seguito della cessazione delle attività di produzione dei laterizi il complesso produttivo è stato riconvertito mediante piano di recupero e la pendice collinare è stata ceduta all'Amministrazione Comunale come area destinata a verde pubblico. Chiaramente trattandosi di un'area a verde, posta a corredo di un insediamento produttivo, la stessa risulta priva di qualsiasi opera di arredo, di sistemazione ed anche di piantumazione in quanto la natura argillosa del terreno non consente un attecchimento ottimale da parte delle specie arboree. Considerato che le richieste pervenute prevedono l'acquisto di una fascia marginale dell'area, posta a confine con la suddetta zona residenziale in corso di esecuzione, non si rilevano controindicazioni al riguardo. Oltretutto, considerata la notevole estensione dell'area a verde di proprietà comunale, la alienazione di un modesto settore marginale non determinerà alcuno squilibrio per ciò che concerne la dotazione di standard urbanistici della zona. Nella sostanza, per poter operare tale alienazione, si dovrà comunque operare una modifica alla destinazione dell'area da verde pubblico a verde privato o comunque ad area di pertinenza degli edifici residenziali.

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, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste in precedenza nel contesto di riferimento, 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.

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 al quale si rimanda in maniera integrale.

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 modifiche normative di dettaglio di previsioni già contenute nel R.U. 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 rettifiche/precisazioni di attività ricomprese nello strumento urbanistico e quindi l'entità dei contenuti può essere individuata nella dizione generica di variante "di manutenzione".

RICHIAMI ALLA QUARTA VARIANTE AL R.U.

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

In relazione a quanto indicato al presente paragrafo si richiama integralmente il contenuto del capitolo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente elemento di riferimento anche rispetto ai contenuti della presente variante

Si specifica 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

Anche per quanto concerne i rapporti con le risorse del territorio si rimanda in maniera integrale al contenuto del paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente quadro di riferimento anche in relazione ai contenuti della presente variante.

In particolare tale paragrafo affrontava le problematiche connesse con le seguenti risorse per ciò che riguarda lo stato della risorsa stessa, le eventuali criticità, gli effetti attesi oltre alla individuazione di eventuali misure di mitigazione previste:

- **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**

Per ciò che concerne i contenuti e le aree di intervento interessate dalla presente variante non si rilevano aspetti od elementi degni di nota rispetto all'analisi effettuata a suo tempo sia per quanto riguarda eventuali criticità sia per quanto riguarda l'adozione di misure di mitigazione.

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. 80 UTOE 1. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per il Centro Storico del capoluogo vi è un paragrafo dedicato alle “Norme specifiche per gli interventi sugli edifici”. In tale contesto verrà precisato che per i due “edifici non compatibili con particolari prescrizioni”, in assenza di piano attuativo, saranno possibili operazioni fino alla ristrutturazione edilizia DP2 di cui all'allegato A al R.U. Tale tipologia di intervento non consentirà alcun tipo di incremento volumetrico ma permetterà l'esecuzione di operazioni di demolizione con ricostruzione di volumi secondari in altra posizione sul lotto di pertinenza. Tale intervento risulterà comunque sempre coerente in un'ottica di miglioramento dell'immagine del complesso edilizio consentendo nel contempo la possibilità di apportare quelle minime variazioni necessarie alla riorganizzazione dell'attività insediata con possibilità di adeguamento delle strutture alle normative di settore in materia di sicurezza.

Norme Tecniche – art. 87 UTOE 8. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la zona di Via Praticelli vi è un paragrafo dedicato alle “Aree a verde”. In tale contesto verrà precisato nell'ambito della pendice posta a coronamento del complesso produttivo delle ex

fornaci alcuni settori marginali della zona a verde pubblico saranno utilizzati come verde privato a servizio degli edifici residenziali. Tale precisazione non comporterà alcuna variazione di rilievo rispetto alla precedente funzione di separazione tra la zona produttiva e l'insediamento residenziale in corso di realizzazione avanzata.

Norme Tecniche – art. 92 UTOE 13. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la frazione di Petrazzi vi è un paragrafo dedicato ai “Tessuti edilizi esistenti” ed un paragrafo dedicato agli “Interventi di completamento residenziale”. In tale contesto verrà precisato che l'insediamento IUC5 è stato completato e che pertanto per la normativa di riferimento l'area verrà assimilata alle disposizioni di cui ai tessuti TP relativa alle zone di recente formazione sulla base di piani attuativi dettagliati. Tale modifica consentirà di applicare una normativa più consona ad attività di gestione di un insediamento già realizzato rispetto a quella relativa alle zone di espansione o completamento di nuova formazione.

Allegato B – IUC 5. All'interno della suddetta scheda e delle norme di carattere generale verrà effettuata la medesima precisazione indicata all'art. 92 specificando che trattasi di insediamento già realizzato per il quale si rimanda alla normativa dei tessuti TP.

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 normativa che introduce alcune specificazioni in termini di modalità esecutive e procedurali per settori puntuali e limitati.

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.

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.

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.

I contenuti della variante incidono sulla dotazione ed impiego di INFRASTRUTTURE con particolare riferimento alla dotazione di verde pubblico ma trattasi di una riduzione insignificante sotto il profilo della consistenza che della funzionalità e rappresenta meno del 2% dell'intera superficie della pendice destinata a verde pubblico. Oltretutto nella sostanza non si avrà alcuna alterazione significativa in quanto tale settore di terreno passerà da un regime di verde pubblico ad un regime di verde privato pertinenziale di abitazioni civili.

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 che di adeguamento normativo per la sicurezza dei lavoratori. Infatti le modifiche da introdurre per il sito della ex Vicad determinerà la possibilità per l'azienda ivi insediata di continuare nell'attività produttiva con riorganizzazione della stessa.

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 previsioni già contemplate 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.

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 di verifiche specifiche in occasione della presentazione/rilascio dei titoli edilizi.

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;
- 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.