

**8° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVA A:
UTOE 13 – ZONA IUC 5 – LOC. PETRAZZI
UTOE 1 – ZONA TA – CENTRO STORICO
UTOE 8 – VERDE PUBBLICA – PRATICELLI**

**Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale
Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 152/06 e dell'art. 22
della L.R. 10/10**

VERBALE DEL NUTVA SEDUTA DEL 15/06/2017

A seguito di lettera di convocazione prot. n. 11095 in data 12/06/2017, alle ore 18,15 presso gli Uffici Comunali del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, si è riunito il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA) per valutare l'assoggettabilità o meno a VAS delle seguenti proposte di variante al R.U.:

1. 8^a variante al Regolamento Urbanistico relativa alle seguenti zone: UTOE 13 – ZONA IUC5, loc. PETRAZZI ; UTOE 1 – ZONA TA , CENTRO STORICO; UTOE 8 – VERDE PUBBLICO, LOC. PRATICELLI;
2. 9^a variante al Regolamento Urbanistico con contestuale approvazione del Piano di Recupero per la riconversione e riqualificazione urbanistica dell'immobile denominato ex Tabaccaia posto in Loc. Palagetto.
3. 10^a variante al Regolamento Urbanistico con contestuale approvazione del Piano Attuativo relativo all'Intervento Unitario di Completamento Residenziale – IUC4, ricompreso nella UTOE 10 di Dogana.

Sono presenti: la Dott.sa Monica Salvadori, l' Ing. Giuliano Giubbolini, e l'Arch. Yuri Lippi, in qualità di membri del Nucleo Tecnico di Valutazione ambientale, ed il geom. Roberto Marconi e la geom. Gloria Bartaloni del Servizio Gestione del territorio del Comune di Castelfiorentino. E' assente il geom. Antonio Barnini, membro del Nucleo Tecnico di Valutazione ambientale.

Assume la presidenza l'ing. Giuliano Giubbolini.

Si inizia ad esaminare il punto 1) relativo alla 8^a variante al Regolamento Urbanistico relativa alle seguenti zone: UTOE 13 – ZONA IUC5, loc. PETRAZZI ; UTOE 1 – ZONA TA , CENTRO STORICO; UTOE 8 – VERDE PUBBLICO, LOC. PRATICELLI.

Il Geom. Marconi espone i contenuti e gli obiettivi della variante in questione peraltro ben illustrati nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS.

La proposta di variante al R.U. prevede di rivedere alcune strategie e normative di riferimento relativamente ad alcune zone, e precisamente :

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

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.

- a) L'Intervento Unitario di Completamento IUC5 ubicato in loc. Petrazzi in angola tra la Via Ciurini (SRT 429) e Via Darwin è stato approvato e successivamente convenzionato con atto Notaio Gunnella di Firenze in data 11.10.2005 rep. 33045 racc. 13775. Tale insediamento risulta

introdotto tra gli interventi di cui all'Allegato B del R.U. ma la specifica scheda riporta in modo esplicito che trattasi di intervento "già realizzato". La normativa di lottizzazione contiene disposizioni specifiche in merito alla utilizzazione e destinazione dei locali posti al piano terra dei fabbricati. A seguito di specifica istanza relativa alla modifica di destinazione di due locali posti al piano terra dell'insediamento in oggetto, da ufficio a civile abitazione, 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 che da tale verifica è emerso che la fattibilità dell'intervento risulta subordinata ad una modifica della normativa di riferimento, si è provveduto in proposito a redigere a presente variante normativa al Regolamento Urbanistico, riconducendo la zona in questione alla normativa propria dei tessuti urbani omogenei esistenti superando così le contraddizioni scaturenti dalla indicazione contenuta nella specifica scheda di lottizzazione che se da un lato specifica che trattasi di insediamento già realizzato dall'altro impone come riferimento normativo la originaria normativa tecnica di lottizzazione.

- b) Il secondo punto riguarda la modifica della normativa di R.U. e precisamente l'art.80 delle NTA. Il 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.). L'art.80 del R.U. dispone che su tali edifici è possibile la realizzazione di soli interventi di manutenzione straordinaria in assenza di un piano attuativo esteso anche alle aree limitrofe. 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. 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.). Per poter consentire tali interventi , in assenza di piano attuativo, con la variante in questione viene proposto di modificare l'art.80 introducendo la possibilità di esecuzione di interventi 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.

c) 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. Tenuto conto che tale area risulta con destinazione urbanistica a verde pubblico al fine di poter procedere alla vendita dei suddetti appezzamenti si rende necessario procedere ad una variante che preveda una modifica di destinazione urbanistica da verde pubblico a verde privato, comunque ad area di pertinenza di edifici residenziali.

Preso atto che:

- 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.

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, il NUTVA, sulla base delle considerazioni svolte, ritiene, ad unanimità, che la presente proposta di Variante al RU non debba essere assoggettata alla procedura di VAS, senza necessità di ulteriori approfondimenti.

Castelfiorentino lì 15/06/2017

Componenti del Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale

Firmato Ing. Giuliano Giubbolini

Firmato Dott.sa Monica Salvadori

Firmato Arch. Yuri Lippi