

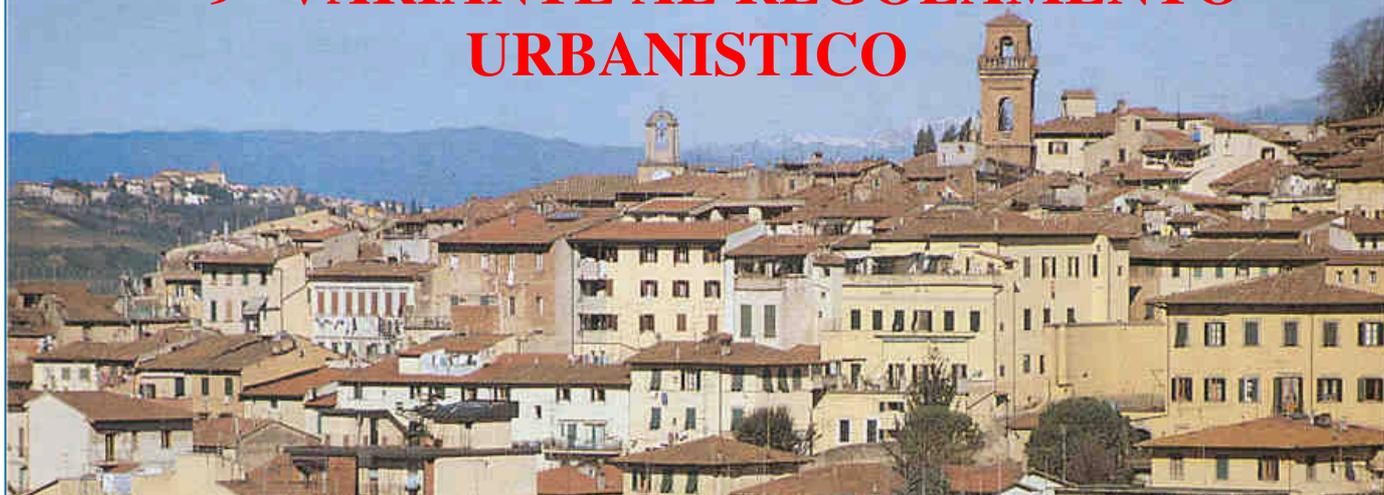


COMUNE DI CASTELFIORENTINO

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



9° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



RELAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Castelfiorentino, Aprile 2018

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Martina Ancillotti **Geom. Gloria Bartaloni** **Geom. Irene Bellucci** **Susanna Bigazzi**
Elisabetta Sordi **Catia Materozzi**



**VARIANTE n. 9 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
UTOE 5P – Zona SP 15 – Casenuove – Proprietà BAR.TE.CO. s.r.l. ed altri**

- 1) Premessa**
- 2) La struttura del Regolamento Urbanistico**
- 3) Elenco elaborati facenti parte del Regolamento Urbanistico**
- 4) Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche**
- 5) Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la Variante**
- 6) La fattibilità geologica della Variante**
- 7) Richiami alla Quarta Variante**
- 8) Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a V.A.S. della Variante**
- 9) La partecipazione**
- 10) Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata**
- 11) Considerazioni sui contributi di costruzione**
- 12) Elenco Elaborati modificati con la Variante**
- 13) Procedura per la elaborazione della Variante**





1) Premessa

La presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relativamente alla seguente zona :

- UTOE 5P – Zona SP 15 – Casenuove – richiedente BAR.TE.CO. s.r.l. ed altri.

Si specifica che la variante generale, approvata nell'anno 2012, si poneva invece come finalità quella di dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. Con tale variante venne consentita la reiterazione alle previsioni che avevano perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, come disposto dall'art. 55, comma 4 della L.R. 1/2005, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del P.S.

In proposito si specifica altresì che risulta di recente redazione una ulteriore variante al R.U., approvata con Delib. C.C. 3 del 31.01.2017, consistente nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla entrata in vigore sia della L.R. 65/2014 che del D.P.G.R. 64R/2.

Successivamente sono state approvate anche altre varianti che comunque rivestono un carattere puntuale e quindi marginale poiché le stesse si sono rese necessarie per dare seguito alla attuazione a specifiche previsioni da piani attuativi.

Si precisa altresì che in relazione a quanto disposto dall'art. 222 della L.R. 65/2014 le previsioni del R.U. vigente perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della suddetta L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2019 laddove il comune non provveda ad avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale.

Invece, nel merito della suddetta variante, si specifica quanto segue:

Nell'ambito del vigente R.U., all'interno della citata UTOE 5P – Casenuove, figura l'intervento SP15 disciplinato da specifica scheda che risulta contenuta nell'allegato C al R.U. nella quale sono contraddistinti anche gli "Edifici di valore tipologico ed ambientale". La presenza di tali vincoli determina notevoli limitazioni nello svolgimento dell'attività edilizia su detti fabbricati, uno dei quali è costituito da un edificio specialistico originariamente destinato ad essiccatoio di tabacco. Si riscontra pertanto l'effettiva difficoltà a poter utilizzare tali edifici con funzioni prettamente produttive in presenza di tali limitazioni.

Per il superamento di tali problematiche e la realizzazione di un intervento di recupero della ex Tabaccaia è stato avviato un percorso mediante redazione di Piano di Recupero presentato dagli interessati in data 18.02.2017 prot. 3254 (pratica edilizia 140/2017). Nella fase istruttoria, su tale procedura relativa all'attivazione di piano di recupero, sono state evidenziate dall'Ufficio alcune criticità, si è pertanto ritenuto necessario modificare il suddetto percorso mediante redazione di specifica variante alla scheda di intervento di cui all'Allegato C al R.U.





In considerazione di quanto suddetto con successiva Deliberazione della Giunta Comunale 29 del 15.03.2018 è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente agli interventi indicati in oggetto come meglio descritti di seguito. Considerato comunque che i contenuti della iniziale proposta di piano di recupero e della modifica alla scheda del R.U. sono finalizzati a perseguire le medesime finalità si è ritenuto di poter confermare i contributi istruttori acquisiti fino ad oggi (verifica assoggettabilità a VAS, Parere C.C.E., Parere C.U., ecc.) anche ai fini del procedimento in oggetto.

I paragrafi che seguono illustrano i principali assunti nella stesura del Regolamento Urbanistico, vengono poi illustrate le Norme Tecniche di Attuazione e le nuove introduzioni e modifiche apportate, inoltre, vengono illustrate, nelle linee principali, le valutazioni intraprese.

Si specifica che la presente variante è stata redatta dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino con la collaborazione ed il coordinamento dell'Arch. Martina Ancillotti in qualità di dipendente a tempo indeterminato presso questa Amministrazione Comunale.

2) La struttura del Regolamento Urbanistico

Si riporta quanto descritto in fase di redazione della quarta variante al R.U. con particolare riferimento al contesto di riferimento generale:

Il Comune di Castelfiorentino ha approvato nel 2001 con D.C.C. n. 53 il Piano Strutturale quale primo strumento della pianificazione territoriale, che contiene il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni del territorio e gli indirizzi per la formazione del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico viene approvato nel 2003 con D.C.C. n. 56 e recepisce nella totalità e nelle dimensioni gli interventi di trasformazione dettati dal P.S. demandando al R.U. il compito di individuare e quantificare gli interventi di recupero di porzioni dell'edificato ritenute incongrue, di completamento edilizio puntuale e addizione volumetrica, per i quali il PS ne enuncia solo il principio generale.

Il Regolamento Urbanistico, così come discende dal Piano Strutturale, articola il territorio comunale in cinque sistemi funzionali, e precisamente:

- *Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale;*
- *Sistema insediativo delle aree produttive;*
- *Sistema degli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo;*
- *Sistema delle infrastrutture urbane e della viabilità carrabile;*
- *Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto.*

Per ciascun sistema il Regolamento Urbanistico nelle Norme Tecniche di Attuazione, nelle schede degli interventi con destinazione residenziale "Allegato B", nelle schede degli interventi con destinazione produttiva "Allegato C" e nelle relative cartografie individua nel dettaglio gli interventi edilizi, le trasformazioni proposte e gli usi previsti, sia riferiti ai sistemi che alle singole UTOE.

Entrando nel merito dei singoli sistemi si rileva che:





Il Sistema Insediativo a prevalente destinazione Residenziale comprende l'insieme dei luoghi abitativi direttamente connessi ed integrati dalle funzioni direzionali, turistico-ricettive, commerciali, pubbliche e di interesse pubblico e artigianali compatibili. Pertanto si caratterizza la prevalenza dell'uso principale "residenza", con l'esclusione delle attività industriali, le attività che producono inquinamento atmosferico e quelle che comportano aggravii significativi del traffico. Il sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale comprende anche l'insieme degli spazi scoperti pubblici e privati e le infrastrutture a sostegno degli insediamenti. Le UTOE di riferimento sono:

- UTOE 1 Centro Storico;
- UTOE 2 zona scolastica e sportiva;
- UTOE 3 settore nord in riva destra;
- UTOE 4 settore sud in riva destra;
- UTOE 5 settore nord ovest ferrovia;
- UTOE 6 settore sud in riva sinistra;
- UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti; (UTOE mista inserita anche nel produttivo);
- UTOE 8 Via Praticelli; (UTOE mista inserita anche nel produttivo);
- UTOE 9 Castelnuovo;
- UTOE 10 Dogana;
- UTOE 11 Granaiole;
- UTOE 12 Cambiano;
- UTOE 13 Petrazzi.

Il Sistema Insediativo a destinazione Produttiva comprende l'insieme dei luoghi destinati alle attività industriali e artigianali corredate con le attività terziarie e i servizi legati alle esigenze delle attività economiche. Il sistema insediativo è governato, nelle linee generali, dal Capo II delle Norme Tecniche e nel dettaglio dall'Allegato C, nel quale per ogni UTOE relativa si affrontano le tematiche inerenti le aree produttive di saturazione, di ristrutturazione e di ampliamento precisando gli interventi edilizi ammissibili, le trasformazioni proposte e le funzioni per ogni area. L'UTOE 7 e 8 appaiono anche nel sistema residenziale, si tratta di due aree dai caratteri funzionali misti.

- UTOE 1P San Donato;
- UTOE 2P Malacoda Pesciola;
- UTOE 3P Gello;
- UTOE 4P Casone;
- UTOE 5P Casenuove;
- UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti; (UTOE mista inserita anche nel residenziale);
- UTOE 8 Via Praticelli. (UTOE mista inserita anche nel residenziale).

Il Sistema degli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo si tratta dell'insieme degli spazi ed edifici pubblici che formano il tessuto connettivo sul quale si appoggia il sistema insediativo nella sua massima estensione. Il sistema è formato dalle piazze, dai parcheggi pubblici, dall'insieme dei giardini di quartiere e dei parchi urbani, oltre a gli edifici adibiti a servizi pubblici. Il RU individua in maniera puntuale sulla cartografia spazi ed edifici rimandando alle norme edilizie i tipi d'intervento edilizi ammissibili.

Il Sistema delle infrastrutture urbane e della viabilità carrabile è costituito dai tracciati stradali, ferroviari di rilevanza urbana ed extra-urbana suddivisa in base alle disposizioni vigenti in materia. Fanno inoltre parte del sistema i parcheggi scambiatori, quelli destinati ai TIR e i distributori di carburanti. Anche in questo caso il RU li





individua in maniera puntuale sulla cartografia dettando le regole per il dimensionamento di alcuni aspetti o genere di elementi facenti parte il sistema e i tipi d'intervento edilizi ammissibili.

Il Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto comprende le aree destinate a parchi urbani e territoriali, lo svago e lo sport ed i grandi spazi aperti destinati all'attività agricola, al recupero e alla salvaguardia ambientale. Il sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto è suddiviso in 6 Sottosistemi ed in 18 UTOE, e precisamente:

Sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale E1:

- UTOE E1A – Piana di Granaiole;
- UTOE E1B – Piana della Granocchiaia;
- UTOE E1C – Piana delle Vecchierelle e Piana dal capoluogo a Petrazzi;
- UTOE E1D – Piana della Pescaiola

Sottosistema delle aree dei crinali E2:

- UTOE E2A – Crinale fra l'elsa e l'Ormicello;
- UTOE E2B – Crinale della strada Volterrana;
- UTOE E2C – Crinale fra il Vallone e la Pesciola;
- UTOE E2D – Crinale fra l'Elsa e l'Orlo

Sottosistema delle aree delle Colline nude E3:

- UTOE E3 – Area delle colline nude

Sottosistema delle aree di raccordo fra fondovalle e crinali e dei crinali minori E4:

- UTOE E4A – Crinale minore fra Granaiole e l'Ormicello;
- UTOE E4B – Area di raccordo a Monte di Cambiano;
- UTOE E4C – Crinale minore fra Petrazzi e Oliveto;
- UTOE E4D – Area di raccordo intorno a Castelnuovo;
- UTOE E4E – Area di raccordo a monte di Dogana

Sottosistema delle agricole perturbane E5:

- UTOE E5A – area di Sala;
- UTOE E5B - Area di Petriccio;
- UTOE E5C Area a monte della strada Sanminiatese fra il capoluogo e Dogana

Sottosistema delle aree morfologicamente deboli E6:

- UOTE E6 – Area di San Matteo.

All'interno di questi sottosistemi troviamo individuati gli interventi residenziali (nuclei) e gli edifici esistenti produttivi.

All'interno della struttura territoriale data dal piano ora illustrata si colloca la dimensione dei nuovi interventi urbanistico-edilizi proposti relativi al sistema residenziale, produttivo e quelli del territorio aperto.

... omissis ...

Aree di saturazione





All'interno del tessuto consolidato sono ubicate le aree di saturazione, caratterizzate da interventi che tendono a consolidare anche mediante nuove aggiunte il tessuto edilizio esistente. Sono interventi che mantengono la loro validità ascrivibili quindi alla gestione del patrimonio edilizio esistente della città. Si riportano di seguito gli interventi ancora da realizzare:

- **S2** P.zza Grandi angolo Via Buozzi;
- **S3** Via Masini angolo Via L. Da Vinci;
- **S8** Via S. Antonio angolo via Allende;
- **S9** Via Profeti angolo Via Marchesi;
- **S10** Via Profeti angolo Via XXV Aprile;
- **S13** strada per Montemaggiori;
- **S14** via Raffaello Sanzio;
- **S15** via Raffaello Sanzio;
- **S16** Via Ciurini;
- **S20** Via di Sala;
- **S23** Via Profeti;
- **S24** Via Profeti;
- **S27** Via XXIV Maggio;
- ... omissis ...
- **S29** Cambiano - SRT 429 (via Niccoli);
- **S30** Capoluogo - Via Piave (Direzionale);
- **S31** Capoluogo - Viale Potente angolo Via Mascagni;
- **S32** Capoluogo - Via E. Lussu (ERP)

Interventi Unitari di Recupero

Sempre all'interno del tessuto consolidato sorgono gli interventi di recupero contraddistinti dalla sigla IUR. Tali interventi sono soggetti a Piano Attuativo, ad eccezione dello **IUR 11**, che invece viene attuato mediante intervento diretto. Il Piano Strutturale, con l'eccezione dell'intervento **IUR 6** (ex Montecatini), **IUR 7** e **IUR 9** (ex Zuccherificio di Granaiole) che individua direttamente, demanda al RU, come già precedentemente illustrato, l'individuazione di "settori di edificato nei quali sarà necessario effettuare interventi unitari di recupero". Gli interventi **IUR 1**, **IUR 2**, **IUR 4**, **IUR 10** e **IUR 12** si collocano nelle aree centrali del capoluogo, rivestendo pertanto una importanza strategica nel processo di rinnovo urbano. Sono state inoltre riproposte, per la loro importanza strategica e per il valore degli immobili presenti nelle aree, lo **IUR 6** (ex Montecatini) e lo **IUR 9** (ex Zuccherificio di Granaiole), che già il PS individuava compiutamente. Anche lo **IUR 8**, collocandosi in prossimità dell'intervento S3, è stata riproposta mediante accorpamento a quest'ultimo. E' stato infatti valutato che le due aree presentino caratteristiche di complementarietà tali da non poter essere realizzate separatamente e che, allo stesso tempo, rivestano una particolare importanza entro un disegno di riconfigurazione urbanistica dell'area anche in considerazione della cessazione dell'attività artigianale insediata nei capannoncini individuati dalla stessa IUR8.

... Omissis ...

Si precisa comunque che, in via generale, gli interventi che mirano al riuso degli edifici industriali dismessi verso destinazioni diverse da quella originaria sono sottoposti ad indagini di tipo ambientale delle aree ed a bonifica dei siti, nel caso in cui tali risultanze diano esiti problematici.

Gli edifici incompatibili

La quarta variante al R.U. utilizza ed estende uno dei principi fondamentali del Piano Strutturale applicato al territorio aperto. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica riferiti ad edifici incompatibili (categoria edilizia definita ed individuata dagli elaborati del R.U.) è possibile il trasferimento dei volumi risultanti, in idonea





posizione, anche in altra UTOE. Per estensione il principio viene applicato anche nel territorio urbano sempre finalizzato al trasferimento di parte o tutta la volumetria proveniente dalla demolizione di edifici considerati incompatibili. La natura dell'edificio "incompatibile" risiede spesso nelle sue dimensioni e nella foggia, che esce decisamente dai caratteri tipici del contesto architettonico circostante. Nel territorio aperto si tratta nella maggior parte dei casi di annessi rurali dismessi, nel territorio urbano di edifici residenziali multipiano, tipici degli anni '60/'70 e complessi industriali ed artigianali dismessi. Si precisa che il R.U. nei relativi elaborati individua con apposita campitura questa particolare categoria edilizia. Nel territorio urbano la gestione del R.U. per questo specifico argomento ha incontrato fino ad oggi qualche difficoltà, in quanto le norme nel prevedere interventi di demolizione e ricostruzione rendevano quasi impossibili le operazioni edilizie. Il rispetto infatti dei parametri edilizi attuali non consentiva di ricostruire in loco l'intera volumetria, rendendo le operazioni poco appetibili ed inficiando quindi la giusta e ragionevole previsione urbanistica. Il meccanismo introdotto con la quarta variante consente, mediante la presentazione di piani attuativi, di poter trasferire totalmente o parzialmente la volumetria esistente in altre aree, ossia nelle aree agricole di margine e nelle aree di pertinenza urbana poste all'interno dei viali della circoscrizione cittadina e in alcune frazioni.

L'espansione edilizia residenziale

Gli interventi classificati IUC sono stati in larga parte realizzati o in via di realizzazione. Fra quelli previsti nel P.S. e nel R.U. rimane da realizzare l'intervento **IUC4** in loc. Dogana. L'intervento viene considerato di rilevante importanza per completare la sistemazione e le urbanizzazioni della zona. Nell'ambito degli interventi di vera e propria espansione edilizia rimangono da realizzare gli interventi **IUA1** (Via Profeti) e **IUA6** (Loc. Cambiano), che vengono riproposti nella loro originaria stesura.

Le aree di espansione e di saturazione produttiva

Gli interventi a carattere produttivo sono quelli classificati con le sigle SP IURP IUAP e IUEP. Per quanto riguarda gli interventi di saturazione la quarta variante ha aumentato in alcuni casi il rapporto di copertura. In questi casi si tratta di arrivare al 50% in alcune aree e al 60% in altre.

Gli interventi non decaduti sono:

- Nella UTOE di San Donato **SP4, SP5, SP6, SP7, SP8;**
- Nella UTOE di Malacoda – Pesciola **SP9, SP10, SP11, SP16, SP17;**
- Nella UTOE di Gello **SP12, SP13;**
- Nella UTOE del Casone **SP14;**
- Nella UTOE di Casenuove **SP15;**
- Nella UTOE di San Martino alle Fonti **SP1;**
- Nella UTOE di Via Praticelli **SP2, SP3.**

Anche gli interventi IURP, tutti collocati nella UTOE 7 di S. Martino, non sono stati realizzati e vengono confermate le originarie previsioni del R.U. Fra gli interventi di ampliamento o di espansione produttiva (IUAP e IUEP) sono stati realizzati, mediante piano attuativo, quelli contraddistinti dalle sigle **IUAP1** in parte, **IUAP2** e **IUEP1**. Gli altri interventi di ampliamento produttivo, che avevano perso efficacia per il trascorso del quinquennio, sono stati tutti riproposti nella loro configurazione originaria, e precisamente:

- IUAP3** Malacoda – Pesciola;
- IUAP4** Gello;
- IUEP2** Casenuove;
- IUAP1** Praticelli (per la parte residua).

Per quanto riguarda gli interventi IURP sono stati reiterati:

- IURP3** San Donato;
- IURP1** San martino alle Fonti;





IURP2 Ex Silap - San martino alle Fonti.

Il territorio aperto

Il territorio aperto costituisce di fatto la componente forse più emergente del territorio di Castelfiorentino. Il piano dedica una parte molto consistente del suo apparato costitutivo al territorio aperto sia in termini descrittivi che volti alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici e alla valorizzazione delle risorse naturali e territoriali. Gli interventi previsti, oltre ovviamente a quelli che potenzialmente sono generati dalla capacità agroeconomica delle aziende agricole esistenti, riguardano il potenziamento residenziale di alcuni nuclei esistenti, l'individuazione di sei attività produttive esistenti e le relative regole d'intervento, la realizzazione di due insediamenti turistico ricettivi e la conferma dei seguenti servizi, il cimitero, la cabina di decompressione del metano e il depuratore.

Gli interventi decaduti per decorrenza dei cinque anni dall'approvazione del RU, erano le addizioni residenziali a ridosso dei nuclei che la quarta variante ha confermato, tenendo comunque in conto che erano già stati realizzati gli interventi di **Madonna della Tosse (Nucleo 1)** e i **Rimorti II (Nucleo 5)** e che a causa dell'estensione del vincolo cimiteriale era stata eliminata la previsione residenziale a **Santa Maria a Lungotuono (Nucleo 6)**. Sono stati inoltre reiterati gli interventi di **Palazzaccio (Nucleo 3)** e **Villa Soyi (Nucleo 4)**. Non risultava invece decaduto l'intervento di sopraelevazione di edificio esistente all'interno del Nucleo di **San Piero Vecchio (Nucleo 2)**.

Occorre comunque fare un accenno alle previsioni del P.I.T. 2007 relative al patrimonio collinare della Toscana. Si premette che il P.I.T. 2007 antepone al Regolamento Urbanistico 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, interverranno in fase di adeguamento del Piano Strutturale e del relativo Regolamento Urbanistico. Le disposizioni del P.I.T. devono quindi essere viste in seno alla revisione della pianificazione territoriale e non in relazione con atti riferibili a varianti urbanistiche del solo R.U. Merita comunque una riflessione sulle norme del P.I.T. 2007 dedicate al patrimonio collinare. All'articolo 21, comma 8 del piano, la Regione Toscana pur dettando delle direttive mirate ai fini della conservazione attiva del valore del Patrimonio collinare della Toscana, introduce un concetto che mal si adatta al concetto di "direttiva" che tende, invece ad assumere il rango di "prescrizione" o meglio ancora, poiché si rivolge al lasso di tempo che intercorre dall'approvazione del P.I.T. al momento in cui i Comuni si adegueranno a tale provvedimento, di "salvaguardia". Nel rispondere alle osservazioni poste da alcuni Comuni Toscani in merito alla questione, la Regione ha affermato che il comma 8 dell'art. 21 del P.I.T. non può diventare "salvaguardia" in quanto verrebbe meno la responsabilità pianificatoria in seno al Comune, ribadita dalla Legge 1/05, non può nemmeno, allo stesso tempo trasformarsi in prescrizione in quanto, come già detto, non può applicarsi sulla pianificazione approvata prima del P.I.T. né sulle varianti al solo Regolamento Urbanistico che riceve specificando, come è noto, la strategia del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nel territorio aperto si configurano come modeste addizioni edilizie integrate ai nuclei esistenti, che non creano di fatto nuovi insediamenti. Le addizioni sono limitate sia come volumetria che come altezza dei nuovi fabbricati, le urbanizzazioni di supporto si possono ascrivere come derivazione di quelle esistenti con ingombri ed estensioni misurate. Considerato inoltre che la previsione è riferita solo per due Nuclei, l'attuazione della previsione rimane inalterata rispetto al R.U. previgente.

Vengono mantenute le attività produttive esistenti nel territorio aperto, confermando le previsioni del R.U. 2003. L'attività produttiva 5 per la parte relativa la settore 2 è stata oggetto di variante urbanistica al momento dell'approvazione del piano attuativo per la realizzazione di una nuova attività industriale. Tale variante è stata recepita nella 4° variante con alcune modifiche legate ai parametri urbanistici.

Vengono state mantenute le due previsioni di insediamenti turistico- ricettivi e precisamente:

Insedimento turistico-ricettivo 1 Podere Pianacci;

Insedimento turistico-ricettivo 2 Belpiano.

Infrastrutture





La quarta variante aveva reiterato anche la previsione della nuova Strada Regionale n. 429 nel tratto tra Gambassi Terme, Castelfiorentino e Certaldo, identificato come Lotto III. La variante per questo specifico aspetto, risulta finalizzata alla riconferma, seppure con modifiche, del tracciato viario della nuova S.R. 429 già previsto nel Regolamento Urbanistico vigente, che ha perso efficacia in dipendenza della mancata approvazione del progetto esecutivo nell'ambito del primo quinquennio di vigenza. Il nuovo tracciato inserito contiene alcune lievi modifiche nei confronti di quello originario. Per questo specifico aspetto la variante urbanistica relativa alla strada risultava sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS (il progetto dell'infrastruttura è sottoposto a VIA) ed a Valutazione Integrata.

3) Elenco elaborati facenti parte del R.U.

La 4° Variante al Regolamento Urbanistico è stata approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 13/11/2012 e si componeva dei seguenti documenti ed elaborati:

- Relazione urbanistica ;
- Relazione Tecnica – Controdeduzioni alle osservazioni ;
- Relazione di sintesi ai sensi dell'art. 10 del DPGR 4/r del 09/02/2007 ;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ;
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi della L.R. 01/2005 ;
- Norme Tecniche;
- Carta A 1:10.000 – Territorio aperto: previsioni di piano e legenda ;
- Carta B 1:10.000 – Territorio aperto: Vincoli di piano e legenda ;
- Carta C 1:10.000 – Territorio aperto: vincoli legislativi e tutele territoriali ;
- Carta D 1:2.000 – Territorio edificato n. 13 tavole e legenda ;
- Carta E 1:5.000 - Schede relative ai nuclei e alle attività produttive del territorio aperto;
- Allegato A) Categorie di intervento sul patrimonio edilizio ;
- Allegato B) Schede degli interventi di ristrutturazione, saturazione edilizia, completamento, ampliamento, con destinazione residenziale;
- Allegato C) Schede degli interventi di saturazione, ristrutturazione, ampliamento, espansione, con destinazione produttiva;
- Allegato F) Elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale ubicati nel territorio aperto;
- Indagini geologico-tecniche ed idrauliche;
- Attività valutativa .
- Schede edifici - Allegato G.

Si specifica inoltre che risultano ancora efficaci ulteriori cartografie (Carta F Ripetitori per la telefonia cellulare e Carta G Mappa accessibilità urbana) ed allegati (Allegato D Standard urbanistici e Allegato E Piani particolareggiati in fase di realizzazione) al primo R.U. per i quali non vi è stata modifica o decadenza.

In considerazione del fatto che la presente variante agisce esclusivamente su alcuni aspetti normativi del R.U. e non introduce nuove previsioni gli elaborati oggetto di modifica saranno limitati all'Allegato





C – Schede degli interventi con destinazione produttiva, relativamente alla sola UTOE 5P – Casenuove SP 15.

4) Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, di cui alla Deliberazione n. 29 del 15/03/2018, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente agli interventi sopra indicati e come meglio descritti di seguito.

In particolare è stato valutato come necessario procedere a variare il proprio Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativa ad una zona ricompresa nell'ambito definito UTOE 5P – Casenuove definita come Saturazione Produttiva SP15.

In proposito si specifica che l'allegato C al R.U. contiene le schede degli interventi edilizi quali recuperi, completamenti, ampliamenti, ecc, con destinazione produttiva, previsti dal vigente R.U. Tra gli stessi figura anche l'intervento di Saturazione Produttiva SP15 ubicato in loc. Casenuove posto in fregio al Rio Pietroso ed avente accesso da una viabilità privata. Tale zona risulta caratterizzata dalla presenza di due settori distinti, suddivisi da una viabilità privata, sui quali insistono rispettivamente due fabbricati individuati dal RU come "Edifici di valore tipologico ed ambientale". In virtù di tali vincoli esistenti i fabbricati suddetti risultano assoggettati dalle Norme Tecniche a notevoli limitazioni nello svolgimento dell'attività edilizia. Si specifica altresì che uno dei due edifici soggetti a vincolo conservativo è costituito da un edificio specialistico avente una connotazione peculiare in quanto realizzato per essere destinato ad essiccatoio di tabacco. Tale caratteristica risulta ulteriormente disciplinata dall'art. 59 delle N.T. del R.U. – Regole di intervento su particolari tipologie di edifici, fra i quali sono appunto inseriti le tabaccaie.

In proposito si specifica che tale fabbricato è stato utilizzato per la sua funzione originaria fino ai primi anni '70, mentre in seguito è stato impiegato come edificio produttivo per la realizzazione e decorazione di materiali ceramici. Con la dismissione dell'attività è stato avviato e completato un intervento di bonifica ambientale che ha portato nell'anno 2004 al rilascio di una certificazione di avvenuta bonifica dell'immobile e delle pertinenze.

Successivamente alla avvenuta bonifica dell'area gli interessati hanno avviato una attività di recupero del complesso edilizio della ex tabaccaia con attività di ristrutturazione, in parte completata ed in parte solo avviata. In proposito viene evidenziato che in relazione ai vincoli conservativi esistenti, che consentono modifiche limitate ai prospetti e particolari cautele per quanto riguarda l'installazione di impianti ed attrezzature ai fini della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, risulta problematica l'utilizzazione dello stesso a fini produttivi. Oltretutto anche le limitazioni strutturali esistenti quali aperture esterne di ridotte dimensioni, suddivisione verticale con presenza di due solai intermedi ed altezze limitate dei vani rendono problematica l'inserimento all'interno dello stesso di attività industriali/artigianali. Per tali motivazioni viene prevista la modifica delle specifiche





disposizioni del R.U. con particolare riferimento alle limitazioni sulle destinazioni d'uso attuali che prevedono la possibilità di utilizzazione del fabbricato solo a fini industriali, artigianali e di abitazione di servizio alle attività produttive.

Problematiche analoghe sussistono ugualmente sull'altro settore inserito all'interno della zona SP15 anche se in tale caso l'edificio vincolato è costituito da un ex fabbricato colonico con adiacenti manufatti convertiti per lo svolgimento di un'attività produttiva.

Altra problematica risulta costituita dalla scarsa accessibilità carrabile dell'area che risulta raggiungibile mediante la percorrenza di alcune strade poderali che versano in cattivo stato e presentano caratteristiche dimensionali inadeguate per servire i suddetti fabbricati con destinazione produttiva. Si ritiene pertanto che tale problematica potrebbe essere superata subordinando l'attività di trasformazione, o comunque di cambio di destinazione d'uso, alla realizzazione e cessione delle aree di sedime per la esecuzione di una viabilità adeguata mediante potenziamento della strada esistente. In sostanza si renderebbe necessario adeguare il tratto di strada di collegamento con la SP 21 delle Colline denominata Via Barbieri fino al settore di nuova viabilità realizzato nell'ambito dell'insediamento DM1.

5) Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la presente variante

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. Con tale variante si prevede la sola rimodulazione della scheda di intervento SP15 dell'Allegato C al R.U.

Allegato C – UTOE 5P – SP15. All'interno della suddetta scheda si provvederà ad uniformare le modalità di intervento attualmente distinte per i due settori (ex essiccatoio tabacco e altro settore) confermando comunque la impossibilità ad eseguire interventi di ampliamento sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo. Verrà consentita la possibilità di inserire destinazioni compatibili ed integrative dell'attività produttiva quali l'attività direzionale e commerciale. Sui fabbricati catalogati sarà ampliata la possibilità di prevedere destinazioni residenziali, anche in deroga all'obbligatorietà di collegamento con attività produttiva di cui all'art. 19 delle N.T. del R.U. In tale circostanza non potrà comunque essere utilizzato con funzioni abitative il piano terra del fabbricato ma solo per destinazioni accessorie e complementari della residenza (magazzini, autorimesse, ripostigli, ecc.). Per consentire una migliore accessibilità all'insediamento potrà essere eseguito un potenziamento della viabilità esistente con attività a scomputo dei contributi connessi allo svolgimento dell'attività edilizia mediante cessione delle aree e realizzazione degli interventi necessari. In considerazione delle caratteristiche del contesto di riferimento e del fatto che la scheda prevede la sola possibilità di esecuzione di interventi di recupero su fabbricati esistenti e non anche la possibilità di realizzare nuove costruzioni non si ritiene necessaria la previsione di standard urbanistici aggiuntivi (verde pubblico, parcheggi, ecc.).





6) La fattibilità geologica della Variante

Le indagini geologico-tecniche a supporto della 4° variante al RU furono redatte in conformità al “Regolamento di Attuazione dell’articolo 62 della L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche” - DPGR 27/04/2007 n. 26/R. Le indagini sono state svolte dallo Studio Geologico Alessandro Murratzu di Certaldo (FI). Si rileva che in tale studio la zona in oggetto veniva individuata con le seguenti classi di fattibilità : Fattibilità Geomorfologica 2, Fattibilità Idraulica 2, Fattibilità Sismica 3. Nell’ambito della specifica scheda per quanto riguarda la geomorfologica e l’idraulica non sono state disposte specifiche prescrizioni nel merito per la esecuzione di interventi edilizi. Per quanto riguarda la sismica sussistono condizioni in relazione alla realizzazione di nuove edificazioni o nuove infrastrutture mediante la redazione di idonei studi geofisici e geotecnici da redigere comunque in concomitanza della redazione dei progetti esecutivi. In proposito si ribadisce che la zona è sostanzialmente subordinata alla conservazione dei fabbricati esistenti soggetti a vincoli conservativi e pertanto tale prescrizione risulta applicabile alla riorganizzazione dei manufatti accessori, mediante demolizione e ricostruzione, o alla esecuzione di infrastrutture.

Come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici e non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione, fatto salva la necessità di miglioramento della viabilità esistente, o comunque in generale di necessità di standard aggiuntivi per opere pubbliche. Si specifica altresì che non si introducono attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle previste in precedenza in quanto la destinazione residenziale, pur in presenza di limitazioni, risultava già presente, per il resto trattasi di funzioni di servizio compatibili con la destinazione produttiva della zona.

Per quanto suddetto è stato provveduto alla redazione di specifica certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche in relazione a quanto disposto dall’art. 104 della L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 53r/2011 che verrà trasmesso ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza. In relazione a quanto disposto dal citato art. 104 tale trasmissione risulta necessaria ai fini della approvazione della variante.

Si specifica altresì che con l’approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato in data 17.12.2015 è stata sostituita la precedente cartografia relativa alla pericolosità da alluvione di cui al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è stata rivista la normativa di riferimento sul rischio idraulico. Nella fase delle osservazioni il Comune di Castelfiorentino ha presentato alcuni contributi relativi a studi di dettaglio redatti dal Genio Civile di Firenze in occasione della approvazione della 4 Variante al R.U. Sulla base di tali studi, ed in relazione alla messa in esercizio della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse, sono state riviste e riperimetro le zone a rischio idraulico elevate con notevole ridimensionamento delle aree critiche. In merito a quanto sopra si rileva comunque che la zona in oggetto nel vigente PGRA risulta individuata come “Aree a pericolosità da alluvione bassa - P1” e pertanto, in funzione di ciò, non risulta necessaria la redazione di specifiche verifiche o valutazioni.





7) Richiami alla Quarta Variante

In occasione della redazione della 4° variante al R.U. venne effettuato il monitoraggio degli effetti prodotti dalla attuazione delle previsioni contenute negli strumenti della pianificazione e di governo del territorio alla scadenza del quinquennio di efficacia del R.U. Il monitoraggio effettuato ai fini della formazione della 4° variante al Regolamento Urbanistico, si era mosso principalmente nel verificare sia i meccanismi che i presupposti fondamentali con i quali era stato costruito il dimensionamento del Piano Strutturale. Questo al fine di comprenderne i contenuti così da compararlo con le dinamiche evolutive che avevano caratterizzato il territorio di Castelfiorentino negli ultimi dieci anni, e misurare la persistenza dell'efficacia degli obiettivi che il piano si era posto al momento della sua formazione originaria. In particolare era stato riscontrato che risultava già garantita la necessità di spazi pubblici destinati a standard in relazione al numero degli abitanti insediati e di quelli previsti dal P.S. Pertanto la realizzazione degli interventi previsti dal piano poteva tranquillamente essere portata a compimento usufruendo dei servizi già realizzati che comunque avrebbero consentito l'utilizzo di un'ulteriore quota di standard che si sarebbe aggiunta a quella esistente portando a compimento il disegno urbanistico della città pubblica immaginato in precedenza con la stesura del P.S.

In proposito si richiamano le risultanze dell'attività valutativa relative alla 4° Variante dalle quali si rileva che in occasione della redazione della variante, che tra l'altro prevedeva la reiterazione di alcuni degli interventi urbanistici ed edilizi decaduti per l'avvenuto trascorso del quinquennio di efficacia degli stessi oltre alla previsione di nuovi interventi, non vi fossero le condizioni per assoggettare la variante stessa al procedimento di VAS ma solamente l'imposizione di alcune specifiche prescrizioni. Risulta pertanto evidente che anche i contenuti della presente Variante al R.U. siano stati esclusi dal procedimento di VAS in quanto relativi ad una mera modifica normativa scaturente dalla necessità di gestione delle Norme Tecniche sulla base di specifiche esigenze. Si specifica comunque nel dettaglio il percorso intrapreso.

8) Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a VAS della Variante

In proposito si rileva che sui contenuti della presente variante, inizialmente avviato come piano di recupero, è stato redatto il rapporto di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010. In proposito si ribadisce che nella fase iniziale tali considerazioni erano riferite alla proposta di piano di recupero ma che comunque le considerazioni nel merito restano pertinenti e quindi valide anche per la redazione della presente variante.

L'attività di valutazione è stata 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 assoggettabilità a VAS è stato avviato dal proponente ed è stato concluso anteriormente all'adozione del piano. Ai fini del procedimento, il documento redatto riporta i contenuti e le indicazioni relativamente ai possibili effetti





ambientali significativi conseguenti l'attuazione del piano oggetto di variante. 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 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 dello stesso. 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 eventuali 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 L.R. 10/2010).

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 e compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

La procedura di VAS è stata avviata durante la fase preparatoria ed è stata estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.). In particolare tale percorso è stato caratterizzato dallo svolgimento di una verifica preliminare di assoggettabilità come previsto all'articolo 5, comma 3 ed è quindi stato trasmesso all'Autorità Competente il documento preliminare per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

In seguito all'esame del documento preliminare ed alla valutazione degli effetti attesi il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale ha constatato 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, ed ha pertanto affermato 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 ha ritenuto non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale conclusivo di esclusione in data 15.06.2017).

9) La partecipazione





La Legge Regionale toscana garantisce la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione e governo del territorio attraverso la figura del Garante della comunicazione.

Il Garante deve assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi alla base del percorso di definizione di ogni strumento urbanistico (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e relative varianti, ecc.), promuovendo l'informazione in materia, nelle forme e con le modalità più idonee, ai cittadini singoli e associati.

Componente essenziale nella formazione della variante è il coinvolgimento informale dei cittadini, singoli e associati, e la loro partecipazione nella fase che precede la formazione dello strumento urbanistico e la sua adozione.

Le azioni di comunicazione e informazione sulle fasi procedurali di formazione e adozione di tale strumento urbanistico, sono disciplinate dall'art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014.

Successivamente in sede di adozione degli strumenti urbanistici, il Garante deve provvedere alla stesura di un dettagliato rapporto sull'attività svolta.

Per quanto riguarda le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio è stato provveduto a darne pubblicità mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente.

Il procedimento partecipativo si è articolato attraverso le seguenti forme di comunicazione:

- in data 13.04.2018 con Det. n. 260 è stato dato avvio al procedimento per la presente Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale individuazione del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

- tutta la documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento per la presente Variante al R.U. verrà pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino. In considerazione della portata limitata della variante e per il fatto che la stessa opera esclusivamente nell'ambito di specificazioni locali di natura 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. non si è ritenuto necessaria la convocazione di un incontro pubblico sul tema.

Infine verrà redatto e successivamente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente il rapporto del Garante sulla attività svolta, della avvenuta pubblicazione è stata data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014, nel quale è stato evidenziato che entro i termini stabiliti non sono pervenuti contributi alla formazione della Variante in oggetto.

10) Coerenza con Strumentazione urbanistica sovraordinata

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di revisione e puntualizzazione di alcuni aspetti di dettaglio delle norme tecniche sulla base di specifiche esigenze di natura gestionale oltre all'inserimento di alcune precisazioni e rettifiche relative ad alcune disposizioni della specifica scheda di R.U.





Pertanto come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici e non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione, fatto salva la necessità di miglioramento della viabilità esistente, o comunque in generale di necessità di standard aggiuntivi per opere pubbliche e si precisa che non si introducono attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle previste in precedenza.

In virtù di quanto suddetto si specifica che la variante non ha alcuna incidenza sul dimensionamento del R.U., ed è in linea con la normativa del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e della relativa implementazione paesaggistica e con la Variante al P.T.C.P. In proposito si rileva che tale conformità con la strumentazione sovraordinata era già stata valutata e verificata in fase di redazione della 4 Variante al R.U. Infatti le disposizioni introdotte tendono a facilitare alcune attività di utilizzo del patrimonio immobiliare esistente rivedendo alcune prescrizioni esistenti per gli ambiti di riferimento.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma aggiorna e rielabora alcuni aspetti in funzione delle mutate esigenze e pertanto non vi è in alcun modo costituzione di innovazioni ma mero adeguamento di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U.

Trattandosi di modifiche introdotte nell'ambito di una UTOE ubicate all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Produttiva, così come disposto dal vigente R.U., non si rende necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 ai sensi di quanto indicato all'art. 4 comma 7 della stessa legge regionale (conferenza di coopianificazione).

Il progetto di variante non risulta in contrasto anche in relazione ai contenuti della scheda di Ambito 9 – Val d'Elsa del P.P.R. del P.I.T. di cui alle invarianti strutturali ed agli obiettivi della disciplina d'uso (sistema di fondovalle).

Invarianti strutturali di cui al punto 3 della scheda d'ambito:

1) "Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" – Si rileva che l'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto l'avvenuta esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Castelfiorentino con la realizzazione della Cassa di espansione di Madonna della Tosse ha sostanzialmente determinato il superamento della problematiche di natura idraulica su gran parte del territorio comunale.

2) "Caratteri ecosistemici del paesaggio" - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto il suolo su cui è prevista l'esecuzione dell'intervento è ricompreso all'interno del Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Produttiva. Pertanto non si interviene in alcun modo su suolo a destinazione rurale ma si tratta di intervenire su di aree già edificate o comunque su spazi pertinenziali di complessi edilizi esistenti. Quindi la modifica alla disciplina delle stesse essendo finalizzata ad inserire precisazioni ed alcune puntualizzazioni sulla destinazione degli edifici esistenti non comporterà alcuna interferenza al sistema di pertinenza fluviale né alterazioni al suo ecosistema.

3) "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto l'area in oggetto è situata nel fondovalle nell'ambito di un insediamento a destinazione produttiva con necessità di completamento dell'intervento di recupero dei fabbricati per la riqualificazione degli stessi. Come specificato in precedenza l'area risulta ubicata in prossimità di un affluente minore del fiume Elsa ma non sussistono





problematiche significative di natura idraulica anche in relazione all'avvenuta esecuzione degli interventi di messa in sicurezza di carattere generale (Cassa Espansione di Madonna della Tosse).

4) "Caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali" - Si ribadiscono le stesse considerazioni di cui ai punti 1 e 2 delle citate invarianti.

In sintesi, l'area interessata risulta situata all'interno del Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Produttiva e non interessa infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. L'area è situata in prossimità ad uno degli affluenti del fiume Elsa ma in relazione ai contenuti delle modifiche non si verranno a determinare alterazioni significative al sistema fluviale stesso sia per ciò che concerne gli aspetti ambientali che eco sistemici che idraulici. Oltretutto non sono previste nuove edificazioni o comunque attività che potrebbero determinare occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse o la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

Obiettivi di cui al punto 6 della scheda d'ambito – sistema di fondovalle:

1) Gli ambiti di intervento non risultano in contrasto con le direttive correlate. In relazione alla ubicazione dei siti non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale di cui al punto 1.1 di tale obiettivo. Gli interventi in progetto, saranno coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento senza determinare una alterazione significativa della qualità morfologica e percettiva di cui punto 1.2 di tale obiettivo.

2) Non sussistono forme erosive in atto e non si rileva la presenza di elementi significativi ai fini del presente obiettivo, anche in relazione alla ubicazione del sito posto all'interno di un sistema insediativo a destinazione produttiva.

3) L'area di intervento si trova in posizione defilata e distante rispetto al tracciato della Via Francigena e rispetto ai nuclei storici e pertanto le opere in progetto non determineranno alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tali zone da salvaguardare. Le attività di recupero dei fabbricati esistenti risultano in linea e compatibili con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante pertanto non determineranno la formazione di "effetti fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Per ciò che riguarda la coerenza con il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) e con il P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) si rimanda al paragrafo relativo alle verifiche di natura geologico idraulica della variante.

Per tutto quanto suddetto si ribadisce la coerenza dell'intervento proposto con la normativa sovraordinata.

11) Considerazione sui contributi di costruzione

Come contemplato sia dalla normativa nazionale (art. 16 del DPR 380/2001) che dalla normativa regionale (art. 183 della L.R. 65/2014) il rilascio dei titoli edilizi per la esecuzione degli interventi correlati comporterà la corresponsione di specifici contributi commisurati all'incidenza degli oneri di





urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità disciplinate dalla specifica normativa comunale in materia. A parziale scomputo della quota dovuta, il titolare del permesso, potrà obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, tale aspetto potrà essere definito in fase progettuale, anche in base alle risultanze scaturenti dai progetti esecutivi (art. 16 comma 7 DPR 380/2001).

Invece in relazione a quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter del citato DPR 380/2001 che prevede che una quota parte degli oneri siano corrisposti in ragione della "... *valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario ...*". Nel caso in oggetto si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'applicazione del comma sopra citato e che non debbano essere individuati oneri aggiuntivi sotto forma del citato contributo straordinario in quanto si tratta di modifica normativa connessa ad insediamento esistente che porterà a specifiche diverse sulla disciplina degli interventi ammissibili per il recupero dei fabbricati esistenti.

12) Elenco elaborati modificati ed introdotti con la presente Variante

In considerazione della natura ricognitiva della normativa di piano gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti:

- Relazione urbanistica ;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;
- Allegato C) Schede degli interventi con destinazione produttiva – UTOE 5P – SP15;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

13) Procedura per la elaborazione della Variante

Ai fini procedurali si ribadisce che tale istanza era stata avviata da parte degli interessati come piano di recupero con variante contestuale al R.U. e quindi taluni passaggi dell'iter erano già stati effettuati con tale valenza (Valutazione assoggettabilità a VAS, Parere CCE, Parere CCU). In fase di istruttoria sono state evidenziate alcune problematiche a poter procedere con la procedura del piano di recupero e quindi detta modifica viene mantenuta con sola Variante normativa al R.U. Pertanto, rimanendo pressoché invariate le problematiche di fondo, si ritiene che i pareri acquisiti possano essere sostanzialmente confermati in quanto relativi alla medesima attività di modifica.

In considerazione delle caratteristiche della zona descritta in precedenza e del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante potrà essere attivata con la procedura semplificata di cui al suddetto art. 30 della L.R. 65/2014. In particolare rilevato che le previsioni risultano ricomprese nell'ambito del





“Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Produttiva” e pertanto interne al perimetro del territorio urbanizzato, che le stesse non comportano variante al piano strutturale, che non introducono previsioni di cui all’art. 26 comma 1 (grandi strutture di vendita) e che oltretutto non incidono sul dimensionamento, potrà essere attivato l’iter semplificato di approvazione delle varianti indicato all’art. 32 come segue:

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale dell’affidamento dell’incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio scrivente (Del. 29 del 15.03.18);
- Individuazione del Garante dell’informazione e della partecipazione ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014 (Det. 260 del 13.04.18);
- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010 (Verbale esclusione del 15.06.17);
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all’art. 18 della L.R. 65/2014;
- Acquisizione parere della Commissione Comunale Edilizia (Verbale 08.06.17);
- Acquisizione parere della Commissione Consiliare Urbanistica (Verbale 27.09.17);
- Adozione della Variante al RU da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione ad essi dei relativi atti;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell’avviso relativo all’adozione del provvedimento;
- Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni;
- Decorsi i termini sopra citati si provvederà all’approvazione definitiva. In presenza di osservazioni si provvederà ad effettuare specifiche considerazioni con espressione di specifiche motivazione per le determinazioni conseguenti;
- Approvazione della Variante con controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell’avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

