



## Comune di Castelfiorentino

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

**ALLEGATO B)**

SETTORE II

Servizi Tecnico Manutentivi  
e Gestione del Territorio

### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**OGGETTO: Approvazione del progetto definitivo relativo al recupero dell'immobile e del resede della palazzina di proprietà Telecom Italia s.p.a. ubicata in Castelfiorentino Via Attavanti con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per reiterazione delle previsioni originarie ed imposizione di vincolo preordinato all'esproprio.**

La presente variante al Regolamento Urbanistico è contestuale all'approvazione del progetto definitivo relativo al recupero dell'immobile e del resede della palazzina di proprietà Telecom Italia s.p.a. ubicata in Castelfiorentino Via Attavanti.

Il presente documento si compone di una relazione di accompagnamento con la quale vengono precisate le motivazioni della necessità di tale variante e contenente:

- la descrizione della vigente strumentazione urbanistica;
- le modifiche proposte;
- un estratto delle attuali normative di attuazione ed un estratto delle normative di attuazione con le modifiche introdotte;
- un estratto della carta D del Regolamento Urbanistico;
- la indicazione delle procedure necessarie per l'approvazione del progetto in oggetto e della variante contestuale al R.U.

#### **Premessa**

Con l'approvazione del progetto definitivo relativo al recupero dell'immobile e del resede pertinenziale della palazzina di proprietà Telecom Italia s.p.a., ubicata in Castelfiorentino Via Attavanti, si renderà necessaria la contestuale approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico comunale. Tale procedura trova la sua giustificazione nei disposti di cui all'art. 19, commi 1 e 2 del D.P.R. 327/01 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità) ed all'art. 34 (varianti mediante approvazione del progetto) della L.R. 65/2014.

In proposito si specifica che tale intervento si pone l'obiettivo di rinnovare le previsioni connesse alla rivitalizzazione ed al miglioramento nella dotazione degli standard nel centro storico mediante recupero di un fabbricato inutilizzato da destinare a servizi amministrativi, oltre alla trasformazione del resede pertinenziale dello stesso in verde e parcheggi pubblici. Si specifica altresì che il fabbricato e la relativa pertinenza scoperta sono ubicati all'interno del centro storico del capoluogo e che le ipotesi progettuali risultano coerenti con le previsioni del R.U. poiché per l'immobile viene individuata



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

una destinazione a servizi amministrativi mentre il resede verrà in gran parte destinato a verde e parcheggi pubblici.

In relazione a quanto disposto dal previgente art. 55 della L.R. 1/2005 e dall'attuale art. 95 della L.R. 65/2014, le previsioni urbanistiche che prevedono l'apposizione di vincoli preordinati all'espropriazione decadono al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della previsione stessa. Considerato che la Variante Generale al R.U. venne definitivamente approvata nell'anno 2012 si ravvisa la decadenza della suddetta previsione per l'avvenuta decorrenza del quinquennio dall'approvazione della variante medesima.

Per quanto suddetto l'oggetto della variante riguarderà la semplice reiterazione della precedente previsione inserita nella UTOE 1 del Capoluogo nell'ambito del Tessuto TA (Centro storico) - Via Attavanti, sul fabbricato di proprietà della Telecom Italia s.p.a. per la riconversione dell'immobile esistente e delle relative pertinenze in edificio da destinare a servizi amministrativi con relativa area pertinenziale da destinare in parte a verde e parcheggi pubblici.

### **Strumentazione urbanistica vigente**

A completamento dell'inquadramento generale dell'intervento si ritiene opportuno effettuare una sintesi sullo stato della strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti sulla base della la L.R. 5/95 mentre alcune varianti al R.U. sono state elaborate sulla base delle successive disposizioni normative ed in particolare con la L.R. 1/2005 e con la L.R. 65/2014.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato in data 30/12/2003 con Delibera C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT avvenuta il 18/02/2004. In seguito è stata approvata una variante di carattere generale, avvenuta con Delibera C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul BURT in data 19/12/2012, che ha riconfermato e reiterato alcune delle previsioni non attuate.

In relazione a quanto disposto dalla normativa vigente alcune delle previsioni del R.U. non ancora avviate hanno nuovamente perso efficacia alla decorrenza dei cinque anni dall'approvazione della predetta variante e precisamente dalla data del 19/12/2017.

Indipendentemente da tale considerazione si specifica altresì che risultano di recente approvazione ulteriori varianti al R.U. consistenti nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta modifica del quadro normativo regionale di riferimento oltre alla avvenuta redazione di ulteriori varianti di carattere puntuale finalizzate a dare attuazione ad interventi specifici.

Ai fini della presente variante si precisa quanto segue:

Nell'ambito del centro storico alto del comune di Castelfiorentino il vigente R.U., all'interno della UTOE 1 - Tessuto TA - Centro storico, è presente una zona caratterizzata da una situazione di degrado per la presenza di manufatto in disuso costituito da una palazzina precedentemente impiegata dalla TELECOM come cabina per l'alloggiamento degli impianti di rete con annesso resede pertinenziale. La ubicazione di tale immobile risulta adiacente al Palazzo comunale che presenta un



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

settore di confine in corrispondenza dei fronti posteriori dei predetti fabbricati in modo da rendere relativamente semplice la esecuzione di un connessione fra gli stessi.

Il progetto definitivo da cui scaturisce la necessità di apportare una variante al R.U. risulta finalizzato al recupero dell'immobile mediante esproprio dello stesso per la realizzazione di un collegamento con il Palazzo Comunale e consentire un ampliamento, con diversa allocazione, degli uffici amministrativi. Con tale intervento viene altresì prevista la sistemazione e riqualificazione del resede esterno con la contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico, in ampliamento a quello esistente, e di un'area a verde pubblico con recupero di un percorso pedonale di collegamento tra Via Adimari e Via Attavanti.

La presente variante è stata redatta dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino con la collaborazione ed il coordinamento dell'Ing. Giuliano Giubbolini in qualità di Dirigente del Settore II - Servizi Tecnico Manutentivi e Gestione del Territorio di questa Amministrazione Comunale.

### **La struttura del Regolamento Urbanistico**

Ai fini di quanto sopra e data la estrema evidenza della previsione da reiterare non si ravvisa la necessità di effettuare un escursus generale sulla struttura del R.U. nemmeno riportando una sintesi degli elementi più significativi. In proposito, considerato che tale variante costituisce una modifica puntuale a quanto riproposto con la Variante Generale approvata con Delib. C.C. 40/2012, si rimanda integralmente a quanto già illustrato a suo tempo.

Inoltre, 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 ad alcune modeste precisazioni nell'ambito di un paio di articoli delle Norme Tecniche.

### **Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche**

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale di cui alla Delib. 135 del 28/11/2018, con la quale è stato approvato, all'interno del piano degli interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate, di cui al DPCM 15/10/2015 ed al DPCM 06/06/2017, il progetto preliminare per il Recupero dell'immobile di proprietà Telecom Italia s.p.a. Successivamente, con la Delib. del Consiglio Comunale n. 70 del 19/12/2019, tale intervento è stato inserito nel Piano Triennale delle opere Pubbliche 2020-2022 e nell'elenco annuale degli interventi previsti per il 2020.

Si intende pertanto procedere alla approvazione del progetto definitivo di un'opera pubblica e contestualmente variare il proprio Regolamento Urbanistico mediante riconferma delle previsioni decadute oltre all'introduzione di alcune piccole modifiche normative relative a precisazione in merito agli interventi previsti.

Di seguito viene riportata una estrapolazione degli estratti dalle Norme Tecniche del R.U. con la redazione della versione vigente e la redazione di una versione in cui



## Comune di Castelfiorentino

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

vengono indicate le modifiche da introdurre con la presente variante contestualmente con l'approvazione del progetto (introduzione dei periodi con colorazione in rosso).

### **Norme Tecniche (estratto articoli vigenti):**

#### **Art. 30 Le attrezzature di interesse comune**

*Sono di norma individuate nella Carta D, nella Carta A e nella Carta E del R.U., con una differenziazione fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione ma potranno essere realizzate strutture di modeste dimensioni, all'interno di edifici esistenti, anche se non specificatamente individuate sulla cartografia sempre che le attrezzature in progetto siano compatibili con il contesto circostante. Nella Carta D e nella Carta E sono distinti con specifiche sigle le varie tipologie di attrezzature di interesse comune:*

- chiese e attrezzature religiose;
- attrezzature culturali (teatro del popolo, biblioteca, scuola di musica, musei, teatri minori, cinema, ecc);
- attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, case di riposo, ecc);
- attrezzature sanitarie (poliambulatori, canile sanitario, ecc.);
- servizi amministrativi e pubblici servizi (comune, altri uffici amministrativi, ufficio postale, altri uffici statali, magazzini e centri operativi pubblici);
- mercati.

*Per alcune tipologie di attrezzature di interesse comune, la destinazione individuata nella carta D per gli edifici esistenti può essere riferita anche solo ad alcuni piani o settori di tali edifici od aree scoperte e non all'intera volumetria o superficie. Dal punto di vista normativo le aree e gli edifici che costituiscono le attrezzature di cui al presente articolo corrispondono alle attrezzature prescritte dall'art. 3, punto 5), del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Gli interventi sugli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune, di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, dovranno essere effettuati in base alla normativa specifica in vigore per le varie tipologie di impianti.*

.....

#### **Art. 80 UTOE 1/centro storico**

##### **TESSUTI EDILIZI ESISTENTI**

*TA il centro storico consolidato compreso il borgo storico costituito da Via Solferino/Via Magenta*

.....

##### **NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

*Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP<sub>1</sub> e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:*

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture;
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati;
- recupero di parametri igienici;

.....

##### **ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

*L'UTOE si caratterizza come centro commerciale e di servizi di livello intercomunale; pertanto l'orientamento di fondo è quello di limitare il traffico di attraversamento e di privilegiare soluzioni di strade a transito "rallentato" e di zone a traffico limitato. Per le direttrici di penetrazione urbana (nella parte bassa della UTOE) e per i parcheggi scambiatori e di margine si richiamano gli articoli 42 e 49 del Titolo 2. Per la parte alta del centro storico l'orientamento è quello di diluire il traffico di accesso garantendo la massima "permeabilità"*



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

*mediante la valorizzazione delle strade attuali (Via Solferino, via Veneto, Via Attavanti, Via Timignano, Via P. Neri fino alla circonvallazione) e con la realizzazione del collegamento diretta fra Via Attavanti (porta al Vento) e via P. Neri in corrispondenza dell'incrocio con la circonvallazione est.*

.....

### **SISTEMA DELLE PIAZZE PEDONALI E DELLE AREE A VERDE**

.....

*Nella UTOE1 sono ubicate varie aree a verde esistenti e di previsione in pendio, fra la parte bassa della UTOE, la collina della Pieve, Via Giordano Bruno; per tali aree il R.U. prevede la sistemazione come aree alberate, con essenze arboree ed arbustive, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria.*

.....

### **PRESCRIZIONI PER L'ARREDO**

*Nella UTOE1, in particolare nelle piazze e nelle strade urbane di interesse storico, gli interventi di sistemazione e di riorganizzazione dovranno essere effettuati utilizzando materiali di pregio (pietra, mattone, ecc..) adeguati al contesto urbano.*

.....

### **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

*Nella UTOE 1 sono ubicati:*

*- il complesso degli Uffici Amministrativi di Piazza del Popolo, da valorizzare ulteriormente;*

.....

### **Indicazioni puntuali delle variazioni introdotte con la presente variante**

Si ribadisce che la presente variante urbanistica, contestuale all'approvazione del progetto definitivo, risulta finalizzata alla reiterazione di una previsione scaduta per decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa. Risulta pertanto evidente che il rinnovo della previsione non comporta modificazioni alle previsioni originarie che confermano la destinazione a servizi amministrativi del fabbricato ed a verde e parcheggi pubblici di porzione del resede come meglio individuati con apposita campitura e sigla nella Carta D – Capoluogo del RU. In seguito si riporta una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche oggetto di variazione, limitatamente alla introduzione di alcune precisazioni normative, con una adeguata evidenziazione in colore rosso dei periodi oggetto di modifica.

Tali modifiche sono riferite all'art. 30 "Attrezzature di interesse comune" all'interno del quale viene precisato che l'intervento di riconversione della palazzina ex Telecom risulta connesso alla acquisizione della stessa per l'insediamento di servizi amministrativi, come peraltro previsto nel progetto esecutivo a cui la presente variante è connessa.

Nell'ambito dell'art. 80 "UTOE 1 Centro Storico" viene precisato che l'ampliamento dei parcheggi e del verde pubblico viene attuato anche mediante acquisizione delle aree pertinenziali del fabbricato ex Telecom. Si ribadisce inoltre che l'ampliamento dei servizi amministrativi presenti nella sede municipale verrà attuato mediante riutilizzo della palazzina ex Telecom.

### **Norme Tecniche (estratto articoli modificati):**



## Comune di Castelfiorentino

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

### **Art. 30 Le attrezzature di interesse comune**

Sono di norma individuate nella Carta D, nella Carta A e nella Carta E del R.U., con una differenziazione fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione ma potranno essere realizzate strutture di modeste dimensioni, all'interno di edifici esistenti, anche se non specificatamente individuate sulla cartografia sempre che le attrezzature in progetto siano compatibili con il contesto circostante. Nella Carta D e nella Carta E sono distinti con specifiche sigle le varie tipologie di attrezzature di interesse comune:

- chiese e attrezzature religiose;
- attrezzature culturali (teatro del popolo, biblioteca, scuola di musica, musei, teatri minori, cinema, ecc);
- attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, case di riposo, ecc);
- attrezzature sanitarie (poliambulatori, canile sanitario, ecc.);
- servizi amministrativi e pubblici servizi (comune, altri uffici amministrativi, ufficio postale, altri uffici statali, magazzini e centri operativi pubblici), **tra questi anche l'immobile ex-Telecom sul quale viene apposto un vicolo preordinato all'esproprio;**
- mercati.

.....

### **Art. 80 UTOE 1/centro storico**

#### TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA il centro storico consolidato compreso il borgo storico costituito da Via Solferino/Via Magenta.

.....

#### NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP<sub>1</sub> e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture;
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati;
- recupero di parametri igienici.

.....

#### ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

.....

Per la parte alta del centro storico l'orientamento è quello di diluire il traffico di accesso garantendo la massima "permeabilità" mediante la valorizzazione delle strade attuali (Via Solferino, via Veneto, Via Attavanti, Via Timignano, Via P. Neri fino alla circonvallazione) e con la realizzazione del collegamento diretto fra Via Attavanti (porta al Vento) e via P. Neri in corrispondenza dell'incrocio con la circonvallazione est, **e la realizzazione del parcheggio su via Attavanti, in ampliamento al settore esistente.**

.....

#### SISTEMA DELLE PIAZZE PEDONALI E DELLE AREE A VERDE

.....

Nella UTOE1 sono ubicate varie aree a verde esistenti e di previsione in pendio, fra la parte bassa della UTOE, la collina della Pieve, Via Giordano Bruno; per tali aree il R.U. prevede la sistemazione come aree alberate, con essenze arboree ed arbustive, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria. **E' prevista la realizzazione di un'area a verde tra via Attavanti e via Adimari in ampliamento alla zona esistente.**

.....



## Comune di Castelfiorentino

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

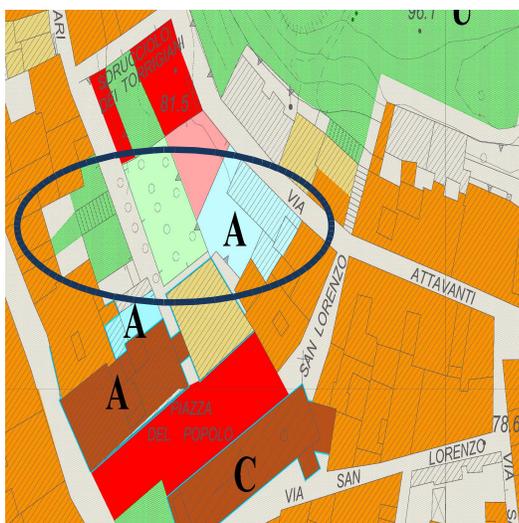
### SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Nella UTOE 1 sono ubicati:

- il complesso degli Uffici Amministrativi di Piazza del Popolo, da valorizzare ulteriormente ed ampliare attraverso l'acquisizione ed il recupero del fabbricato posto in via Attavanti, di proprietà Telecom Italia spa, attualmente in disuso.

Per il resto non si ritiene necessario apportare alcuna modifica alla cartografia (Carta D - Capoluogo) se non di riconferma della previsione esistente.

### Estratto carta D - Capoluogo



### Estratto legenda carta D

Attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune		Esistenti		Esistenti in edifici di valore		Di progetto
Parcheggi		Esistenti		Di progetto		
Area a verde pubblico e piazze pedonali		Esistenti		Di progetto		Impianti sportivi
		Orti per anziani		Area per camper		Parchi urbani e territoriali
		Verde alberato		Slarghi con sistemazione a verde		Piazze pedonali
		Piazze pedonali		Viali alberati e filari		

S1	Scuole materne
S2	Scuole elementari e medie
S3	Scuole superiori
C	Chiese e attrezzature religiose
D	Attrezzature culturali
S	Attrezzature sociali e assistenziali
O	Attrezzature sanitarie
A	Servizi amministrativi
M	Mercati e centri commerciali

### Fattibilità geologica

In proposito si rimanda alle considerazioni già effettuate in occasione della redazione della precedente variante generale di reiterazione di alcune delle previsioni del R.U. decadute per la decorrenza del quinquennio dall'approvazione e di una precedente variante ricognitiva e di rettifica, approvata nell'anno 2007, che appunto apportava alcune variazioni anche all'area in oggetto (trasformazione della previsione di zona da area per impianti tecnologici in edificio da destinare a servizi amministrativi). Nell'ambito della predetta variante, per l'introduzione delle modifiche predette, furono redatte specifiche indagini di supporto stilate in conformità con la normativa vigente le quali non evidenziarono problematiche particolari per la fattibilità dell'intervento nell'area in oggetto.

Inoltre, in relazione a quanto disposto dalla recente L.R. 41/2018, si riscontra che l'area interessata dalla presenza di una funzione strategica, quale il Municipio, ma che lo stesso si trova in posizione di sicurezza idraulica poiché risulta posto ad una quota di circa +32 mt rispetto all'ambito adiacente all'alveo del Fiume Elsa nel tratto del centro urbano del capoluogo.



## Comune di Castelfiorentino

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche rispetto a quanto già previsto.

Su tale aspetto si rileva quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 il quale precisa che *“il soggetto istituzionalmente competente non effettua le indagini nei casi di: a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio; b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici ...”*. Il successivo comma 3 dispone inoltre che nei casi di cui sopra, nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionalmente competente indica gli estremi del deposito e dell'esito dei controlli delle indagini precedentemente eseguite.

Si ritiene pertanto che la variante in oggetto risulti coerente con le ipotesi di cui alle lettere a) e b) della normativa sopra riportata e che pertanto non si renda necessaria la trasmissione dei relativi atti all'Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile per i riscontri di competenza. Si specifica comunque che anche nell'ambito della formazione dei precedenti strumenti urbanistici di carattere generale le indagini di supporto non hanno evidenziato problematiche di sorta per l'area oggetto di intervento. Di tale circostanza ne verrà dato atto nel provvedimento di approvazione della presente variante contestuale all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica in oggetto.

### **Assoggettabilità a VAS**

In proposito si rileva che nell'ambito dell'attività di predisposizione della Variante Generale al R.U., di reiterazione delle previsioni decadute, erano state attivate le procedure per la verifica di assoggettabilità della stessa a procedura di VAS. I riscontri effettuati avevano portato alla esclusione del provvedimento dalla procedura di VAS, come da documentazione presente in atti.

Nel caso specifico comunque si riscontra che il comma 1bis dell'art. 6 della L.R. 10/2010 *“Norme in materia di VAS, VIA, AIA e AUA”* dispone che per le modifiche a piani di pianificazione territoriale conseguenti a provvedimenti di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani non è necessario procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la localizzazione delle singole opere. Considerato che la variante in oggetto risulta connessa alla approvazione del progetto esecutivo di una specifica opera pubblica (ristrutturazione edificio ex Telecom per ampliamento uffici amministrativi del comune con sistemazioni esterne per formazione di verde e parcheggi) e che la variante al R.U. risulta finalizzata alla localizzazione della stessa, oltretutto riconfermando una previsione decaduta, si ritiene che il caso in questione risulti pertinente con l'ipotesi del predetto comma 1bis e che pertanto non risulti necessario procedere ad avviare nessun procedimento di VAS. Resta inoltre inteso che in relazione all'entità dell'opera in questione non risulta necessario attivare alcuna verifica nemmeno in merito alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

### **La partecipazione**



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Si ribadisce che il presente provvedimento risulta inquadrato dalla normativa vigente come variante allo strumento urbanistico conseguente all'approvazione del progetto e che tale attività risulta disciplinata dall'art. 19 del DPR 327/2001 e dall'art. 34 della L.R. 65/2014.

Per tale considerazione si ritiene che l'istituto della partecipazione debba essere riferito alle specifiche disposizioni connesse alla approvazione delle opere pubbliche più che ad una vera e propria assimilazione della stessa alle procedure di formazione degli strumenti urbanistici. Infatti per le motivazioni di cui sopra tale provvedimento risulta esplicitamente escluso dalla procedura di VAS. In proposito si ritiene opportuno specificare che comunque il soggetto proprietario dell'immobile, interessato dal provvedimento di esproprio Telecom Italia s.p.a., è stato tempestivamente informato delle varie fasi del provvedimento in corso.

Si ritiene pertanto che sotto il profilo formale, per le motivazioni sopra dette, non si renda necessario attivare le specifiche procedure connesse alla redazione della varianti urbanistiche con nomina del garante e redazione di specifici documenti di riscontro delle attività svolte.

Sotto il profilo sostanziale si ribadisce altresì che tale attività costituisce la reiterazione di una previsione già contemplata nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente e che nell'ambito della formazione o variazione degli strumenti urbanistici di carattere generale tale intervento era già stato portato all'attenzione del pubblico e che in merito non sono stati prodotti contributi o effettuate osservazioni al riguardo di tali previsioni.

Si specifica comunque che si provvederà a dare informazione circa il provvedimento in oggetto mediante pubblicazione del materiale relativo alla presente Variante al R.U. sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino. Si ribadisce inoltre che il provvedimento di variante investe un ambito estremamente limitato per il fatto che lo stesso opera esclusivamente nell'ambito di specificazioni locali di natura 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.

Trattasi di un'area specialistica di proprietà di Telecom Italia s.p.a. sulla quale insiste un ex cabina che ospitava l'alloggiamento degli impianti per il funzionamento della rete. Nel corso degli anni, per problematiche connesse all'ammodernamento degli impianti e della tecnologia di trasmissione dei dati lo stesso è in stato di inutilizzo. Il presente provvedimento risulta finalizzato al recupero di un edificio dismesso ed in stato di abbandono da svariati anni mediante reiterazione di una specifica disposizione contenuta nel R.U. e non più operante per effetto della decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa. Quindi la presente casistica non introduce alcuna nuova previsione e la stessa era già stata a suo tempo ampiamente divulgata con le attività ricognitive della precedente Variante Generale al R.U. Per quanto suddetto si ribadisce che, indipendentemente dall'istituzione di un percorso formale, al riguardo l'oggetto della presente variante è stato portato a conoscenza della cittadinanza nell'ambito dei precedenti provvedimenti di formazione e variante dello strumento urbanistico.

### **Coerenza con Strumentazione urbanistica sovraordinata**

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di reiterare una previsione decaduta e puntualizzazione di alcuni aspetti di dettaglio delle norme tecniche. Pertanto la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche rispetto a quanto previsto.

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 Variante Generale al R.U. approvata nel 2012.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma aggiorna e reitera la presente previsione e pertanto non vi è in alcun modo costituzione di innovazioni ma mero conferma di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U. Trattandosi di modifiche riferite nell'ambito della UTOE ubicata all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U., non si rende necessaria neppure 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 copianificazione). Il progetto 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). In particolare con le invarianti strutturali di cui al punto 3 della scheda d'ambito relativamente a: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, Caratteri ecosistemici del paesaggio, Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali e Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In sintesi, l'area interessata è situata all'interno del centro edificato e non determina alterazioni delle infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. L'area è situata in posizione emergente rispetto al sistema fluviale e pertanto non si verranno a determinare alterazioni 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.

In merito agli obiettivi di cui al punto 6 della scheda d'ambito – sistema di fondovalle si rileva che:

- Gli ambiti di intervento non risultano in contrasto con le direttive correlate;
- 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 dell'abitato;
- L'area di intervento si trovano all'interno del nucleo storico del capoluogo ma la variante è finalizzata al recupero di un edificio esistente e pertanto le opere in progetto non determineranno alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tale zona. Le caratteristiche del fabbricato esistente risulta in linea e compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante e pertanto non sussiste la presenza di "effetti fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

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.

### **Procedura per l'approvazione del Progetto con Variante Contestuale al R.U.**

Il comune di Castelfiorentino si trova nelle condizioni di applicazione delle salvaguardie di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014 in quanto comune dotato di P.S. e R.U. vigenti all'entrata in vigore della presente legge. In conformità con quanto disposto dal predetto articolo il Comune ha comunque provveduto, prima della decorrenza dei 5 anni dall'entrata in vigore della legge, ad avviare la procedura per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Indipendentemente da quanto specificato in precedenza si rileva che l'art. 238 della L.R. 65/2014 consente la possibilità di approvare specifiche varianti per l'esecuzione di opere pubbliche in deroga da quanto disposto dal predetto art. 222. Inoltre le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato e quindi non risulta necessaria l'acquisizione di parere da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della predetta L.R. 65/2014. Pertanto l'operazione in progetto, finalizzata al recupero di un edificio e di un'area pertinenziale per essere utilizzati come uffici amministrativi e spazi pubblici (verde e parcheggi) da parte del comune, risulta conforme con tale ipotesi normativa.

In considerazione delle caratteristiche del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante potrà essere attivata con la procedura di cui all'art. 19 del DPR 327/2001 e dell'art. 34 della L.R. 65/2014 connessa all'approvazione del progetto di opera pubblica con contestuale variante allo strumento urbanistico. A corredo della predetta attività è già stato ottemperato a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 327/2001 e successivamente dovranno essere effettuate le procedure previste anche dall'art. 17 del predetto DPR 327/2001 (comunicazioni preliminari e conclusive sul procedimento in atto ai soggetti interessati).

In relazione a quanto indicato dai predetti articoli la procedura di approvazione del progetto con variante contestuale dovrà risultare la seguente:

- Approvazione del progetto di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione del progetto ed accessibilità degli atti ai soggetti interessati (pubblicazione del provvedimento e degli elaborati sul sito web istituzionale dell'ente) con contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana;
- Possibilità per gli interessati di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT;
- Pronuncia dell'Amministrazione Comunale sulle eventuali osservazioni pervenute ed adeguamento degli atti ove necessario;
- Qualora non siano pervenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto e pubblicazione del provvedimento definitivo e degli elaborati sul sito web istituzionale dell'ente.

Castelfiorentino, li 30/09/2020



**Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Il Tecnico del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Gloria Bartaloni

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

Il Responsabile del Procedimento Unico  
Arch. Martina Ancillotti