



ALLEGATO "B"

PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALLA RICONVERSIONE INDUSTRIALE DELL'EX FORNACE PLP INDUSTRIA LATERIZI UBICATA IN LOC. SAN MATTEO – UTOE – E6 – AREA DI SAN MATTEO E CONTESTUALE ADOZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA NECESSARIA PER DARE ATTUAZIONE ALLE PREVISIONI DEL PIANO.

PDR depositato con P.G. n. 13156 del 14/06/2011

Richiedenti: PUBLIAMBIENTE SPA – via Garigliano 1, Empoli

Ubicazione: via Niccoli n. 380 – Località San Matteo – Castelfiorentino Firenze

Intervento di PIANO DI RECUPERO DELL'EX FORNACE PLP E CONTESTUALE VARIANTE AL RU

Progettisti: C & P srl – viale Leonardo da Vinci n. 143 – 20090 Trezzano sul Naviglio - Milano

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL DPGR 4/R DEL 09/02/2007

La variante in oggetto ripropone le previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, ossia la riconversione industriale del complesso dell'ex fornace PLP mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. La variante urbanistica è motivata dalla persistenza e attualità della previsione che vede nuovi operatori capaci di insediare una nuova industria in un'area avente già da molto tempo quella destinazione. L'operazione complessiva permette di accelerare, le operazioni di bonifica di tutta l'area e la sistemazione ambientale dell'ex area di cava. Occorre far presente che la previsione di cui si tratta discende, anche in termini di individuazione dell'area e delle funzioni, dall'impronta data sul territorio dal PS per conto della Tav. n. 7 – carta di Progetto: le previsioni di dettaglio e dalle Schede delle UTOE. La variante in esame è stata valutata dai competenti Servizi ed uffici del Comune in relazione agli aspetti viabilistici, infrastrutturali ed edilizi, oltre che degli aspetti geologici e ambientali in riferimento alle operazioni di bonifica in atto.

La variante urbanistica necessaria per dare attuazione al PDR descritto nella presente istruttoria prevede:

- 1) La reiterazione delle previsioni urbanistiche scadute ai sensi dell'art. 55 del RU, in quanto intervento soggetto a piano attuativo;
- 2) La diversa perimetrazione dell'area dell'intervento che viene adeguata all'effettivo stato dei luoghi;
- 3) La modifica e integrazione della intera viabilità dell'area comprendente l'intero anello che perimetra l'ex Fornace di San Matteo;
- 4) Una diversa altezza dell'impianto del mulino che si erge fino a 12 m (il RU consente per questo tipo di strutture h 10 m).

La variante in esame è stata valutata dai competenti Servizi ed uffici del Comune in relazione agli aspetti viabilistici, infrastrutturali ed edilizi, dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Urbanistica.

Motivazione della scelta fra soluzioni diverse

Si tratta della reiterazione di una previsione urbanistica che come è stato illustrato discende in termini precisi dallo PS vigente e nella fattispecie non si è ritenuto logico immaginare di poter operare tra scelte o opzioni progettuali diverse, in quanto la nuova industria si colloca in un'area industriale dismessa riabilitando un'area industriale esistente.

Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale

Il Servizio Assetto del Territorio nel costruire al contempo la quarta variante al RU di prossima adozione, ha attivato un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente relativo alle nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da permessi di costruire e parallela realizzazione di standard. Tale strumento oltre a fornire i sufficienti dati conoscitivi da allegare alla quarta variante al RU, fornisce un utile strumento di monitoraggio dell'attività edilizia in atto.



Comune di Castelfiorentino

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Firenze - Tel. 0571/61996/62351- Fax 0571/ 629355

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza con gli strumenti della pianificazione con le seguenti precisazioni:

- Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007. L'intervento proposto si colloca nell'ambito del consolidamento e dello sviluppo della presenza industriale in Toscana. Tale direttiva trova luogo nella pianificazione comunale (precedente all'approvazione del PIT) nella quale viene definito specificamente l'ambito e la natura dell'intervento in oggetto;
- Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 94 del 1998. L'intervento proposto e quindi la realizzazione dell'insediamento industriale si pone in coerenza con le direttive provinciali e quindi con lo sviluppo e salvaguardia del patrimonio attivo produttivo;
- Coerenza con il Piano Strutturale vigente (approvato con DCC n. 53/2001). L'intervento proposto risponde agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi che il PS ha individuato, e rimanda per lo specifico ambito al RU approvato con DCC n. 56 del 2003. Per ciò che riguarda il RU l'intervento risulta ammissibile previa variante urbanistica che reiteri la previsione urbanistica, riproponendo il piano attuativo in sintonia con le previsioni del PS.

Modalità di svolgimento del processo valutativo

La valutazione del provvedimento in oggetto è stata svolta in un'unica fase e con modalità semplificata, ai sensi degli artt. 4, comma 4 e 11 commi 1, 2 e 3 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007.

La scelta è stata effettuata tenendo in conto la natura stessa della variante che agisce nel reiterate una previsione urbanistica relativa al recupero di un'area industriale dismessa, variando alcuni aspetti dei parametri urbanistici che non incidono sul dimensionamento complessivo previsto dal RU vigente ed il perimetro complessivo dell'intervento che viene adattato all'effettivo stato dei luoghi, oltre ad alcuni aspetti delle urbanizzazioni esistenti che vengono integrati per garantire l'accessibilità al nuovo impianto. Oltre a ciò si fa presente che l'area risulta già edificata, in stato di avanzato degrado anche di tipo ambientale, pertanto viste le indagini e le valutazioni effettuate, è stato rilevato influente, ai fini della variante urbanistica la possibilità di eventuali alternative di sito, considerato appunto l'importanza che riveste il progetto di recupero e riabilitazione dell'intera area con la realizzazione del nuovo stabilimento industriale. La riconversione industriale dell'intera area consente infatti in primo luogo di utilizzare un'area industriale dismessa senza consumo di ulteriore suolo libero e la messa in sicurezza dal punto di vista ambientale dell'ex cava e la conseguente destinazione a funzioni di tipo pubblico.

La variante in oggetto non è stata sottoposta a VAS (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, di cui alla LR 10/2010 per gli aspetti prima illustrati e tenuto conto che con DGC 48 del 14/04/2011 è stato iniziato, con il "Documento Preliminare" ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, il percorso di Verifica di assoggettabilità a VAS della 4° variante al RU che, tra le altre previsioni, interviene nel reiterate parte delle previsioni urbanistiche scadute ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05. La verifica di assoggettabilità a VAS affronta anche la reiterazione della previsione in esame e quindi il provvedimento in oggetto va inteso come un'anticipazione puntuale di tale più ampia variante. Per i motivi esposti sulla natura stessa della variante, anche al fine di non duplicare atti e procedure amministrative è stato ritenuto di non dover sottoporre a preventiva assoggettabilità a VAS il provvedimento in esame.

Castelfiorentino li, 23/06/2011

Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio
Arch. Michela Brachi

