



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



6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



RELAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Luglio 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Laura Bonaccorsi Geom. Gloria Bartaloni Geom. Irene Bellucci Susanna Bigazzi
Elisabetta Sordi Catia Materozzi



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA AD INDIVIDUARE UN'AREA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX MONTECATINI DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A PARCHEGGIO, AUTORIMESSE ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI.

Premessa

La struttura del Regolamento Urbanistico

- Interventi Unitari di Recupero
- L'area Ex Montecatini

Elenco elaborati facenti parte del Regolamento Urbanistico

Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche

Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la Variante

La fattibilità geologica della Variante

Richiami alla Quarta Variante

- Il Monitoraggio
- Risultanze dell'attività valutativa
- La Valutazione Integrata

Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a V.A.S. della Variante

La partecipazione

Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata

Rapporto della variante con precedenti studi dell'area

Considerazioni sui contributi di costruzione

Elenco Elaborati modificati con la Variante





Premessa

La presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini.

Si specifica che la precedente variante, 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 in fase di adozione una ulteriore variante al R.U., adottata con Delib. C.C. 44 del 30.06.2016, consistente nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla approvazione della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 64R/2.

Invece con la presente variante, in seguito ad alcune richieste manifestate, si prevede di rivedere in parte la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità emerse. Tale variante risulta pertanto finalizzata ad individuare un settore marginale del complesso, da poter scorporare dal contesto generale, in modo da consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consenta la riqualificazione del settore posto a ridosso degli edifici di altra proprietà e maggiormente visibile dalla viabilità pubblica.

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.

La presente variante è stata redatta dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino con la collaborazione ed il coordinamento dell'Arch. Laura Bonaccorsi in qualità di dipendente a tempo determinato presso questa Amministrazione Comunale.

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 per l'area in oggetto:

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 ...

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.





L'area Ex Montecatini

*Per quanto riguarda l'area di proprietà pubblica dell'Ex Montecatini, ossia l'intervento **IUR 6**, la quarta variante aveva recepito le linee principali del Piano Guida finalizzato al recupero dell'area approvato dal Consiglio comunale con D.C.C. n. 9 del 18/02/2007 ed interviene rivedendo i pesi delle varie funzioni previste nell'area, l'assetto della stessa e la capacità edificatoria residenziale che è stata aumentata nel rispetto delle dimensioni del P.S. al fine di favorire la riconversione dell'area. Sempre a sostegno della fattibilità dell'intervento nell'area di trasformazione dedicata alla Montecatini vengono annesse tre aree di proprietà comunale ubicate in prossimità del parco urbano, sulle quali è possibile trasferire parte della volumetria prevista dall'intervento. Questa possibilità anche al fine di rendere l'area della Montecatini stessa meno densa vista anche l'ubicazione così centrale alla città. Questo tipo di operazione fa parte comunque di un unico intervento denominato IUR6 sottoposto a piano attuativo. L'area della Montecatini è stata indagata dal punto di vista ambientale dalla Società Ambiente s.c. le risultanze ovviamente portano nella direzione della bonifica dell'area al fine di una riconversione funzionale complessiva dell'ex stabilimento. Indagini successive potranno valutare con maggior precisione le modalità di bonifica e conseguentemente i costi di tali operazioni.*

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.

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 alcune schede di intervento di cui all'allegato B al R.U. e non introduce nuove previsioni gli elaborati oggetto di modifica saranno limitate alla modifica/introduzione delle schede di intervento, revisione delle Norme Tecniche allo specifico paragrafo di descrizione degli interventi relativi all'ex complesso produttivo della Montecatini ed alla revisione della carta D del Capoluogo relativamente al settore interessato (UTOE 3 – Intervento IUR6).

Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Deliberazione n. 85 del 22.06.2016, con la quale veniva dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre modifiche atte ad individuare un'area all'interno del complesso ex Montecatini di proprietà comunale da destinare a parcheggio, autorimesse e ad attività complementari.

L'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini. Tale complesso produttivo risulta ricompreso all'interno del Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale nella UTOE 3 del capoluogo ed individuato con la sigla IUR 6. La specifica scheda del R.U. prevede per la zona di intervento la necessità di redazione di un piano di recupero complessivo dell'area finalizzato ad una rilocalizzazione delle volumetrie, anche con delocalizzazione di porzione delle stesse in altri siti di proprietà comunale. In relazione ad alcune richieste pervenute si rende necessario rivedere la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità emerse. A tale proposito si specifica che l'area risulta individuata come sito soggetto ad attività di bonifica e pertanto l'esecuzione di una attività di riqualificazione complessiva risulterebbe oltremodo onerosa e complessa. Tale variante risulta invece finalizzata ad individuare un settore marginale del complesso da poter incorporare nel contesto generale in modo da consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che permetta la riqualificazione del settore attualmente utilizzato (servizi postali e parcheggio, palazzina ex Polizia Municipale, ecc.) posto a ridosso degli edifici di altra proprietà e maggiormente visibile dalla viabilità pubblica. Nello specifico si ritiene che tale richiesta di sistemazione dell'area per la formazione di parcheggi e posti auto sia condivisibile e coerente con la filosofia del piano guida generale e pertanto, anche se stralciata dall'intervento generale, ne costituirebbe una anticipazione funzionale. In tale contesto si ritiene necessario prevedere oltretutto l'impiego di accorgimenti tali da addivenire anche ad un recupero di immagine mediante realizzazione di una quinta a definizione del fronte strada e della piazza con parziale schermatura degli edifici retrostanti caratterizzati da una scarsa qualità. Resta inteso che l'esecuzione dell'intervento dovrà risultare subordinato alla esecuzione delle operazioni preliminari di caratterizzazione del sito e di bonifica dello stesso.





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.

Norme Tecniche – art. 82 UTOE 3. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la UTOE 3 del capoluogo vi è un paragrafo dedicato agli interventi di totale ristrutturazione. Tale articolo specifica che l'intervento di recupero potrà attivarsi anche mediante l'utilizzazione di un'area posta al di là della linea ferroviaria, denominata IUR 6B, e con la possibilità di utilizzazione di 3 aree di proprietà comunale, ubicate nella UTOE 6, da destinare alla delocalizzazione di parte della volumetria. In tale contesto viene precisato che l'operazione di recupero del complesso ex Montecatini individuato dalla sigla IUR6 dovrà avvenire a seguito di redazione di piano attuativo esteso all'intero comparto. Risulterà stralciato da tale comparto l'area individuata dalla sigla IUR 6C che costituisce una anticipazione all'intervento unitario sulla quale si potrà procedere autonomamente mediante interventi edilizi diretti dettagliati nella specifica scheda di intervento.

Allegato B – IUR 6. All'interno della suddetta scheda verrà effettuata una precisazione localizzativa di tipo cartografico per lo stralcio del settore IUR 6C che potrà essere attuato mediante intervento diretto di anticipazione delle previsioni del Piano Guida. Sull'intervento generale IUR 6 verrà effettuata una riduzione della volumetria da ricostruire che passerà da 70.000 mc a 68.400 mc. La differenza in termini di volumetria edificabile verrà assegnata allo stralcio funzionale IUR6 C.

Allegato B – IUR6 C. All'interno della suddetta scheda viene individuato un Intervento unitario di recupero di un' area posta in angolo fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria. Tale intervento costituisce una anticipazione alle operazioni di riorganizzazione, recupero e riqualificazione del complesso produttivo "ex Montecatini" di proprietà comunale che contribuisca alla riqualificazione ed al miglioramento di immagine della zona con valorizzazione degli spazi pubblici. Preliminarmente alla esecuzione dell'intervento dovranno essere effettuate specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura ambientale legate alla contaminazione del sito utilizzato in precedenza per lo svolgimento di attività produttive. Sugli aspetti relativi alle attività di bonifica ambientale si potrà fare riferimento allo "Studio di fattibilità" affidato nell'anno 2013 al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni. Nell'ambito dell'intervento dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per il raccordo dell'edificio, delle pertinenze e del nuovo parcheggio con la viabilità e la piazza esistenti. Per quanto riguarda la dotazione dei servizi a rete non si prevede alcuna integrazione ma in relazione alle caratteristiche dell'insediamento in progetto e della ubicazione dello stesso saranno sufficienti gli interventi di allacciamento alle reti esistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni da parte degli enti erogatori. L'intervento potrà essere attuato direttamente dall'Amministrazione Comunale o la stessa potrà procedere alla alienazione dell'area o alla sottoscrizione di specifica convenzione con soggetti esterni o privati per la realizzazione sia dell'edificio che del parcheggio pubblico. L'edificio in oggetto verrà destinato alla formazione di parcheggi coperti o autorimesse mentre il piano primo potrà essere destinato alla residenza oppure ad attività commerciale, direzionale o di servizio. Nel parcheggio non è prevista la realizzazione di nessuna volumetria in progetto ed anzi è prevista la necessità di eliminazione dei manufatti attualmente esistenti sull'area quali la ex cabina di trasformazione e la





struttura di sostegno del serbatoio pensile. Come specificato l'edificio verrà realizzato in parte a due piani ed in parte ad un solo piano fuori terra con il settore a due piani in corrispondenza dell'intersezione tra Via Masini e Piazza Berlinguer per la valorizzazione dell'angolo e con funzione di definizione del perimetro della piazza per costituzione di una quinta muraria lungo gli spazi pubblici. Nel fronte prospiciente la linea ferroviaria l'edificio in progetto non dovrà superare l'allineamento con la porzione di area di altra proprietà anche al fine di consentire un agevole accesso al settore individuato dall'intervento IUR10. In considerazione della necessità di effettuare una efficace opera di schermatura l'edificio lungo la Via Masini dovrà essere realizzato in allineamento con gli altri fabbricati esistenti lungo la strada per il resto la chiusura del lotto dovrà costituire una barriera visiva (muro o recinzione chiusa), sia verso la strada che verso la piazza. Il settore ad un piano destinato alla realizzazione di autorimesse dovrà presentare un fronte cieco verso la piazza Berlinguer in modo da poter consentire l'eventuale realizzazione di futuri interventi anche in aderenza sulla restante proprietà comunale. Nel caso le risultanze scaturenti dalle indagini o dalle attività di bonifica comportino problematiche al reperimento di adeguate superfici permeabili potranno essere individuati interventi alternativi in relazione a quanto disposto dall'art. 17 del DPGR 2R/2007 e dall'art. 28 del DPGR 64R/2013. Compatibilmente con le problematiche relative alla bonifica dell'area dovranno essere ricercate soluzioni finalizzate all'inserimento di alberature con finalità ornamentali e di ombreggiatura ed in caso di attuazione per stralci dovranno essere utilizzare materiali e finiture omogenee per l'intera area di intervento.

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).

In considerazione del fatto che tale intervento costituisce una prosecuzione degli studi effettuati a suo tempo, con particolare riferimento all'area del complesso ex Montecatini, mediante integrazione della specifica scheda di intervento si è ritenuto opportuno affidare l'incarico per le indagini geologiche allo stesso professionista.

Dallo specifico studio sono emerge quanto segue:

... Tenendo quindi in dovuta considerazione le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. ed al R.U. e relative varianti, con particolare riferimento alla 4ª Variante al Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n. 40 del 13/11/2012), si è proceduto alla redazione delle presenti indagini geologico-tecniche di supporto alla 6ª Variante al Regolamento Urbanistico del Luglio 2016. In particolare, la 6ª Variante al Regolamento Urbanistico, interessa una piccola area posta in angolo fra Via Masini e Piazza E. Berlinguer (UTOE 3), ubicata nella porzione centro settentrionale dell'abitato del Capoluogo comunale. La presente Relazione è stata redatta ai sensi della L.R. n.65 del 10 Novembre 2014 e ai sensi del regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio – attualmente sostituito dalla L.R. n.65 del 10 Novembre 2014) in materia di indagini geologiche (D.P.G.R.

Pagina 9di 24





25 ottobre 2011 n. 53/R). In riferimento alla sintesi delle conoscenze (punto 2.1-A dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) le presenti indagini geologico-tecniche sono state redatte prendendo in considerazione il quadro conoscitivo derivante dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT), e dalle precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. ed al R.U. e relative varianti summenzionate. È stata inoltre visionato, ai fini della redazione della Carta Idrogeologica, il database dei siti interessati dal procedimento di bonifica dell'ARPAT (SISBON), e il database dei pozzi potabili ad uso acquedottistico fornitoci dalla Soc. Acque SPA (ente gestore del servizio idropotabile per l'area comunale di Castelfiorentino). In riferimento all'analisi ed agli approfondimenti (punto 2.1-B dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) si è proceduto come di seguito descritto. Per quanto concerne gli elementi geologici e strutturali (punto 2.1-B.1 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R), gli elementi litologico-tecnici (punto 2.1-B.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R), gli elementi per la valutazione degli aspetti geomorfologici (punto 2.1-B.3 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) e topografici sono state verificate e validate, anche con specifici sopralluoghi ed in relazione ai criteri definiti dal DPGR 25/10/2011 n. 53/R, le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e al R.U. e le relative varianti summenzionate a cui si rimanda per specifici riferimenti. In particolare per gli aspetti geologici è stato preso a riferimento il Database Geologico della Regione Toscana. Per la definizione degli elementi per la valutazione degli aspetti idrogeologici (punto 2.1-B.6 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) sono state utilizzate le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e al R.U. con relative varianti summenzionate e gli studi idrogeologici di approfondimento allegati (zone di rispetto dei pozzi potabili ad uso acquedottistico – art.94 del D.Lgs 152/2006) a cui si rimanda per specifici riferimenti. Gli elementi per la valutazione degli aspetti idrogeologici sono stati implementati con l'ubicazione aggiornata dei pozzi che estraggono acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste pubblico interesse. Tali dati sono stati forniti direttamente dalla struttura tecnica dell'ente gestore della risorsa idropotabile (Acque SPA). È stato inoltre preso a riferimento il database dei siti interessati dal procedimento di bonifica dell'ARPAT (SISBON). Per la definizione degli elementi per la valutazione degli aspetti idraulici (punto 2.1-B.4 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) sono state visionate le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. ed al R.U. con relative varianti summenzionate. Sono stati inoltre utilizzati i modelli idraulici e le carte di sintesi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Tenendo in considerazione quindi la sintesi delle conoscenze geologico tecniche e le suddette analisi ed approfondimenti specifici si è proceduto a caratterizzare l'areale oggetto della 6ª Variante al Regolamento Urbanistico in funzione dello stato di pericolosità con l'obiettivo finale di indicare gli eventuali condizionamenti alla trasformabilità anche di tipo prescrittivi. Sono state così caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità e delle criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano. Per l'area oggetto di variante al R.U. sono state così redatte le seguenti carte di pericolosità (vedi Allegato 2 del presente elaborato):

- carta delle aree a pericolosità geologica;
- carta delle aree a pericolosità idraulica;
- carta delle problematiche idrogeologiche.

Infine tenendo in considerazione le suddette situazioni di pericolosità e criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano, in connessione ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle





previsioni dell'atto di governo del territorio, sono state individuate le condizioni di fattibilità per l'area oggetto di variante. Nello specifico attraverso la redazione della carta di fattibilità e della relativa scheda di fattibilità (elaborati allegati di supporto alla presente relazione) vengono fornite indicazioni specifiche in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità e criticità riscontrate, nonché in merito agli studi ed alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio; opere che andranno definite sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

SCHEDA DI FATTIBILITA': IUR6c – Via Masini, Piazza Berlinguer

CAPOLUOGO - UTOE 3 Settore Nord in riva destra

UBICAZIONE: area posta in angolo fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO: intervento di saturazione edilizia costituito da un piano terra ad uso parcheggio o autorimessa singola o collettiva ed un piano primo ad uso residenziale, commerciale, attività direzionale o di servizio e un'area prospiciente Piazza Berlinguer ad uso parcheggio pubblico. L'intervento è subordinato all'esecuzione di specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura ambientale legate alla contaminazione del sito utilizzato in precedenza per lo svolgimento di attività produttive. Sugli aspetti relativi alle attività di bonifica ambientale si potrà fare riferimento allo "Studio di fattibilità tecnicoeconomica" affidato nell'anno 2013 al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni. L'intervento dovrà prevedere opportuni accorgimenti per il raccordo dell'edificio, delle pertinenze e del nuovo parcheggio con la viabilità e le piazze esistenti. In caso di interventi eseguiti da soggetti esterni o privati in alternativa alla corresponsione dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia potrebbe essere effettuata la sistemazione di una porzione di un'area in prossimità dell'edificio in progetto, da definire in fase progettuale. Per ulteriori dettagli si rimanda comunque all'Allegato B della 6° Variante al R.U..

GEOLOGIA: depositi alluvionali recenti, terrazzati e non terrazzati (bna, Database Geologico della Regione Toscana).

GEOMORFOLOGIA: zona pianeggiante di fondovalle (vedi Carta Geomorfologica delle Indagini Geologiche di supporto al P.S.).

PENDENZE: inferiore al 5%.

PGRA - Autorità di Bacino del Fiume Arno: P.1 (pericolosità da alluvioni fluviali bassa).

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: zona di rispetto per prelievi di acque sotterranee destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 – porzione ovest della viabilità interna di progetto. Sito interessato da procedimento di bonifica (FI_EA10_10 "Insediamento Prodotti Chimici Montedison", portale SISBON – ARPAT).

CLASSI DI PERICOLOSITA' ALL'INTERNO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE:

G.2 - Pericolosità geologica media

I.2 - Pericolosità idraulica media

CRITERI DI FATTIBILITA':

FG – fattibilità geologica

FI – fattibilità idraulica

CATEGORIE DI FATTIBILITA':

2 – fattibilità con normali vincoli





PRESCRIZIONI:

NUOVO INTERVENTO DI SATURAZIONE, PARCHEGGIO DI PROGETTO E VIABILITA' INTERNA:

- FG2- fattibilità geologica con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico.

A supporto dei singoli progetti esecutivi si dovranno comunque realizzare specifiche indagini geotecniche e relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e DPGR 36/R del 09/07/2009). Il progetto dovrà tenere in considerazione l'assetto morfologico finale in modo da garantire il corretto deflusso delle acque ed evitare fenomeni di ristagno.

- FI2- fattibilità idraulica con normali vincoli: per quanto concerne gli aspetti idraulici, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, a supporto dei piani attuativi, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali.

Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche, per quanto riguarda la porzione di comparto ricadente nella zona di rispetto per prelievi di acque sotterranee destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, il progetto dovrà essere redatto in conformità all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'area ricadente all'interno dal sito interessato da procedimento di bonifica di ARPAT (codice FI_EA10_10, Insediamento Prodotti Chimici Montedison, portale SISBON), l'intervento è subordinato ad un'adeguata indagine ambientale ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.. Nel caso di attivazione della procedura di bonifica la realizzazione dell'intervento sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica del comparto d'intervento da parte delle autorità ambientali competenti.

Pertanto si rileva che le valutazioni di natura geologica ed idraulica non determinano motivi ostativi alla esecuzione degli interventi in oggetto nel rispetto di alcune prescrizioni di natura ordinaria come sopra specificato, tali prescrizioni dovranno essere recepite in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento.

Per quanto suddetto è stato provveduto alla redazione di specifiche dichiarazioni/certificazioni dell'avvenuta effettuazione di nuove indagini geologiche ed approfondimenti in relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 53r/2011 che verranno trasmesse 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.





Richiami alla Quarta Variante

Il Monitoraggio

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 comprendere 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 PS. 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 PS.

Risultanze dell'attività valutativa relative alla 4° Variante

Si riporta per esteso quanto descritto in fase di redazione della quarta variante al R.U.:

La relazione sul monitoraggio chiude fornendo le risultanze emerse dell'attività valutativa svolta durante la formazione della 4° variante che pone elementi di attenzione e di mitigazione per la realizzazione di alcuni degli interventi urbanistico-edilizi confermati. Tali elementi di attenzione sono emersi, in primis con i dati reperiti e le indagini svolte sul territorio, successivamente mediante la collaborazione con gli enti che hanno partecipato in maniera attiva alle valutazioni svolte, come prima accennato. Gli "elementi di attenzione" sono stati tradotti mediante specifiche prescrizioni recepite nelle Norme di Attuazione e nelle schede relative agli interventi del Regolamento Urbanistico.

La variante è stata sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della LR 10/2010 e secondo la procedura indicata dall'art. 22 della stessa legge ed a Valutazione Integrata, disciplinata dall'art. 11 della LR 1/2005 dal regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Il percorso di valutazione perseguito per la 4° variante al RU, è stato scisso inizialmente, con l'anticipazione della verifica di assoggettabilità a VAS e la valutazione iniziale relativa alla reiterazione e modifica delle previsioni urbanistiche relative alla nuova SRT 429 della Valdelsa per il tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo. Successivamente le valutazioni intraprese sono state unite in un unico procedimento di variante urbanistica.

La scelta legata all'opportunità del momento, ha comportato l'anticipazione della verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla reiterazione e modifica delle previsioni urbanistiche relative alla SRT 429 della Valdelsa per il tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo. Con DGC n. 158/2010 l'autorità competente ha fatto proprio e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della stessa legge 10/2010. Con DGC n. 65/2011 la variante urbanistica è stata esclusa dalla procedura di VAS, con alcune prescrizioni della ASL 11 di Empoli impartite al Circondario Empolese Valdelsa, ai fini della verifica di assoggettabilità a VIA della variante alla SRT 429.





La verifica di assoggettabilità a VAS che completa il percorso delle valutazioni della variante urbanistica in oggetto ai sensi della LR 10/2010 è stata compiuta con DGC n. 48/2011 con la quale l'autorità competente ha fatto proprio e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della stessa legge 10/2010. Con DGC n. 105/2011 la 4° variante è stata esclusa dalla procedura di VAS con alcune prescrizioni impartite dal Servizio sub-provinciale ARPAT Empoli-Val d'Elsa in relazione allo smaltimento dei reflui nella frazione di Dogana; all'approvvigionamento idrico, all'inquinamento acustico; ad alcuni aspetti legati alla risorsa aria ed infine alle bonifiche dei suoli. Le prescrizioni impartite sono state puntualmente verificate ed inserite nella variante urbanistica.

La verifica di assoggettabilità a VAS ha comportato i seguenti effetti sulla 4° variante al RU:

- Integrazione delle prescrizioni relative agli interventi edilizi per alcune frazioni relativamente allo smaltimento dei reflui;
- Sono stati specificati con maggiore precisione i vincoli derivanti dai punti di captazione delle acque per l'approvvigionamento idrico, sia in relazione alla disponibilità della risorsa che al fabbisogno;
- Integrazione delle prescrizioni relative ad alcuni interventi edilizi in relazione all'approvvigionamenti idrico potabile, proveniente dal parere sulla variante di Acque Ingegneria che affronta l'impatto delle nuove utenze prodotte dalla reiterazione delle previsioni urbanistiche decadute sulla rete di distribuzione idrica di Castelfiorentino. Gli interventi da implementare sono:
 - sostituzione dell'attuale condotta che dalla centrale Profeti per via Profeti, alimenta la località Casenuove oggetto di espansione produttiva;
 - potenziamento della rete esistente su viale Zanini con collegamento con la condotta di via Ciurini;
 - realizzazione di una dorsale in grado di alimentare le aree più estreme della rete in prossimità Cambiano mediante la posa in opera di una condotta da realizzarsi in via Magenta in modo da collegare la tubazione di via Solferino con la condotta di via Giotto;
- collegamento tra le condotte di via Solferino e via Tilli, al fine di chiudere la dorsale alimentata direttamente a gravità dal serbatoio Pieve.

Alla luce di ciò le schede dei nuovi interventi urbanistici del RU, reiterati con la 4° variante, saranno associati agli interventi proposti dallo studio effettuato da Acque Spa.

In merito invece ai vincoli derivanti dai **punti di captazione delle acque**, dagli incontri svolti con ATO, Acque e il servizio competente del Circondario Empolese Valdelsa, sono state fornite al Comune le cartografie aggiornate dei servizi a rete dell'acquedotto, dei punti di captazione, delle fognature e della depurazione. Al di là delle problematiche scaturite dalla 4a variante al RU, l'obiettivo di Acque e ATO è quello della programmazione degli interventi da effettuare e della individuazione di un criterio di ripartizione generale delle spese scaturenti dalla necessità della effettuazione delle opere di ammodernamento della rete da distribuire sui vari interventi di recupero o espansione edilizia previsti dal RU. Per quanto riguarda invece le captazioni ed in particolare l'ampliamento del campo pozzi di via Profeti (lungo via delle Vecchiarelle e in riva destra dell'Elsa verso la località Pettinamiglio) e quello della zona sportiva oltre via della Cinquantina fino al rio Lama, l'approfondimento effettuato con gli enti sentiti consente di implementare la carta dei vincoli che ne deriva, tenendo comunque in conto il necessario collaudo e la messa in esercizio dei punti di captazione individuati. Si precisa che gli elaborati che raccolgono l'insieme di vincoli presenti sul territorio sono implementabili in corso d'opera per la particolare natura che rivestono. Si specifica comunque che le attività edilizie previste all'interno delle fasce di rispetto determinate dalla presenza del campo pozzi per uso potabile risultano di modesta entità e comunque compatibili con la presenza dei suddetti vincoli. Permangono tuttavia problematiche di altra natura legate alla utilizzazione delle





suddette aree interessate dai vincoli che non possono essere superate con disposizioni di natura urbanistica ed edilizia.

Inquinamento acustico. Durante la verifica di assoggettabilità a VAS è emerso che nel Piano di zonizzazione acustica ci sono dei salti di classe con fasce di cuscinetto inferiori a 100 m. In relazione a questo aspetto dall'approfondimento effettuato è emerso che per gli interventi che vengono reiterati sussistono quattro punti critici con i salti di classe. Si tratta di interventi di recupero di manufatti esistenti, tre residenziali e uno produttivo. Per i primi tre residenziali (IUR 6, IUR7, IUR 12) le criticità sono costituite da aree destinate a servizi (Scuole in prevalenza), pur non esistendo la fascia di cuscinetto di cui si parlava si può asserire che la trasformazione dei manufatti ex-produttivi in residenza rende maggiormente compatibili tra loro le funzioni. Il quarto lo IURP 1, pur non sussistendo la fascia di cuscinetto suddetta, si rileva che nel salto di classe sono ubicati la ferrovia ed il fiume e che la classe II è costituita dal territorio aperto.

Risorsa aria. In merito alla risorsa aria sono state prese in considerazione le localizzazioni degli interventi reiterati in rapporto a situazioni urbane pregresse e quindi non idonee allo sviluppo residenziale. Su questo argomento, pur tenendo presente l'obbligo per le aziende per ottenere l'autorizzazione per l'immissione in atmosfera, è di prossima adozione il "Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile". All'interno di esso ci sono argomenti correlati al problema che Arpat ha sollevato. A tale proposito si specifica inoltre che nell'ambito degli interventi previsti dalla 4 variante al R.U. non sussistono previsioni in cui vengono implementate condizioni di promiscuità fra immobili aventi destinazioni non compatibili fra loro come residenziale e produttivo. Le nuove previsioni sono improntate ad avere zone specialistiche ed omogenee sotto il profilo della destinazione d'uso in modo da non creare situazioni critiche relative al diverso utilizzo degli immobili. Si ribadisce oltretutto che per limitare le problematiche anzidette originate da immissioni in atmosfera le nuove zone di espansione aventi destinazione diversa tra loro sono poste a ragionevole distanza in modo da eliminare i suddetti inconvenienti.

Bonifiche dei suoli. Il RU è stato aggiornato con i siti contaminati e alla necessità di effettuare indagini sui suoli dove si riscontrano rischi potenziali di inquinamento dei suoli. I riferimenti che il RU contiene, ossia l'Anagrafe dei siti contaminati di cui al Provinciale dei rifiuti - terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati (DGP 46 del 05/04/2004) e alla DGP 137 del 19/06/2008 (piano operativo del censimento oltre al riferimento all'art. 251, comma 2 del D.Lgs 152/06), sono inseriti nelle schede degli interventi e in norma generale delle NTA del RU.

LA VALUTAZIONE INTEGRATA

La valutazione integrata iniziale comprende l'esame del quadro conoscitivo analitico, l'analisi degli obiettivi sotto il profilo della fattibilità tecnica, giuridico amministrativa, economico-finanziaria, l'analisi degli obiettivi sotto il profilo della coerenza rispetto agli altri strumenti della pianificazione che interessano il territorio comunale. In questa fase è definito anche il programma della partecipazione pubblica cui la valutazione integrata è stata sottoposta. La valutazione integrata intermedia comprende la definizione di un quadro conoscitivo specifico, l'individuazione di obiettivi specifici quale declinazione di quelli più generali indicati nella fase iniziale, la definizione delle azioni per conseguirli, la valutazione della coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza Interna). La relazione di sintesi finale comprende la sintesi dell'attività di valutazione svolta.

Si rileva pertanto che in occasione della redazione della quarta variante al R.U., 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 localizzativa e di precisazione in termini procedurali e di caratteristiche esecutive di un intervento già ricompreso nella vigente disciplina del R.U. Si specifica comunque nel dettaglio il percorso intrapreso.

Indagini preliminari del sito

L'area del complesso ex Montecatini è stata oggetto di una campagna di indagini ambientali eseguita negli anni 2002 e 2004 finalizzata a fornire una prima valutazione in merito allo stato di contaminazione delle matrici ambientali suolo ed acque sotterranee e, conseguentemente, una preliminare valutazione economica dei possibili interventi di risanamento e riqualificazione ambientale. In rapporto alla vigente normativa, la campagna di monitoraggio suddetta può essere inquadrata come "indagine preliminare", a cui dovrebbe seguire un Piano di Caratterizzazione ed un'Analisi di Rischio sito-specifica, da approvare da parte degli enti competenti secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.

Successivamente nell'anno 2013 è stato commissionato al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni uno studio di fattibilità atto ad approfondire e definire l'analisi ambientale, la valorizzazione e la fattibilità tecnico-economica, per la riconversione verso funzioni a carattere urbano dell'ex complesso industriale Montecatini di proprietà comunale. Il presente studio di fattibilità non poteva prescindere da una valutazione previsionale dei possibili interventi per la bonifica o messa in sicurezza ambientale del sito, le cui conclusioni sono determinanti per una stima dell'impegno economico necessario. La soluzione proposta è stata quella della messa in sicurezza permanente (MISP) mediante l'interruzione dei percorsi di esposizione che rendono non accettabili il rischio per la falda e per i bersagli umani. L'interruzione del percorso verticale nelle superfici non pavimentate del sito o non interessate dalla presenza di edifici può essere realizzata mediante un isolamento superficiale impermeabile permanente che impedisca l'infiltrazione delle acque meteoriche. Lo stesso isolamento può avere anche la funzione di interrompere i percorsi diretti di esposizione e contenere le emissioni di vapori dal sottosuolo. Pertanto tale isolamento impermeabile ha la duplice funzione di proteggere sia la falda sia i futuri fruitori dell'area. Tale modalità di intervento è quella che, a parità di efficienza ed efficacia, produce dei costi sopportabili per un concreto ed attuabile recupero dell'area ex Montecatini.

Su tale ipotesi operativa sono state effettuati alcuni riscontri anche con alcuni enti esterni in varie fasi sia con acquisizione di pareri specifici che mediante convocazione di specifiche conferenze di servizi.

Con nota in data 13.12.2013 la Soprintendenza Archeologica aveva espresso un parere favorevole in merito alla proposta di riconversione del sito con l'accortezza che nella esecuzione dei lavori di scavo per la realizzazione del progetto si verificassero scoperte archeologiche fortuite di provvedere alla sospensione dei lavori ed alla comunicazione agli enti competenti.

Con nota in data 27.01.2014 la Soprintendenza per i Beni Architettonici aveva espresso un parere favorevole in merito alla proposta di progetto con particolare riferimento alla salvaguardia del capannone in c.a. con nervature sagomate ad arco parabolico tutelato con Decreto del 09.05.2008. Inserendo inoltre ulteriori prescrizioni esecutive a salvaguardia delle caratteristiche architettoniche della citata porzione di capannone tutelato.

Conferenza dei Servizi in data 19.12.2013 alla presenza di:





- Toscana Energia che esprime un parere favorevole con prescrizioni di natura esecutiva in merito alla distribuzione della rete di erogazione e comunque con la precisazione che il passaggio delle tubazioni avverrà attraverso le aree pubbliche e che la tipologia delle tubazioni impiegate e la potenza in esercizio non determina l'imposizione di alcuna fascia di rispetto.
- Acque che esprime parere favorevole in merito all'approvvigionamento idrico rimandando al parere espresso in occasione dell'approvazione della 4 Variante al R.U. In merito allo smaltimento delle acque reflue esprime problematiche di natura tecnico esecutiva e comunque la necessità di provvedere al passaggio di nuove tubazioni all'interno delle aree pubbliche.
- Unione dei Comuni esprime un parere sostanzialmente favorevole e di conformità con il PTCP e richiede una specifica valutazione in merito alle problematiche inerenti lo smaltimento delle acque meteoriche con particolare riferimento ad una valutazione sulla capacità di ricezione del fosso parallelo alla linea ferroviaria.

Conferenza di Servizi in data 14.01.2014 alla presenza di Ufficio Ambiente dell'Unione dei Comuni, ASL, ARPAT, Ufficio LL.PP. del Comune viene espresso un parere sostanzialmente favorevole in relazione alla condivisione delle indagini preliminari effettuate al fine di individuare il metodo concettuale da prendere a riferimento per la successiva redazione del piano di caratterizzazione e la definizione dell'analisi di rischio e della conseguente necessità di procedere ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.

In conclusione si rileva che la proposta elaborata dal gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni non aveva riscontrato particolari criticità da parte di enti o soggetti terzi coinvolti a vario titolo alla espressione di un parere in merito alla riconversione del complesso produttivo ex Montecatini di proprietà comunale. In tale contesto, pur se la presente variante risulta finalizzata ad attuare uno stralcio di tale intervento e prevede la ricollocazione di una quantità limitata di volumetria per risolvere alcune problematiche di natura percettiva nei confronti dei fabbricati esistenti e di riqualificazione dell'accesso alla piazza si ritiene che le problematiche di natura ambientale ed esecutiva possano essere comunque prese a riferimento in quanto correlate. Oltretutto, come indicato negli elaborati preliminari dello studio, le valutazioni e le analisi effettuate furono mirate principalmente all'esame dell'area di sedime e al contesto immediatamente adiacente ai fabbricati in quanto ritenuti come siti maggiormente contaminati. La zona interessata della presente variante risulta invece esterna a tale comparto ed anche nel corso dell'esercizio dell'attività dell'industria Montecatini veniva impiegata come zona di distribuzione e collegamento tra il sito produttivo ed i magazzini posti a ridosso della linea ferroviaria (come rilevabile dal riscontro con la documentazione fotografica relativa al periodo di attività dell'industria). Per tale motivo risulta comunque plausibile che in tale settore i livelli di contaminazione siano inferiori rispetto a quelli riscontrati nelle zone di lavorazione.

Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a VAS della Variante

In proposito si rileva che sui contenuti della presente variante è stato redatto il rapporto di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

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 LR 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 della variante 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).





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

- in data tutta la documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento per la Quinta Variante al R.U. è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino. In considerazione della portata limitata della variante e per il fatto che la stessa interessa solamente un'area di proprietà comunale non si è ritenuto necessaria la convocazione di un incontro pubblico sul tema.

Alla data del è stato 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.

Coerenza con Strumentazione urbanistica sovraordinata

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini. In particolare si prevede di rivedere in parte la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità emerse.

Pertanto come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle 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.

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. che prevedeva la reiterazione del citato intervento urbanistico di cui alla scheda IUR6. Infatti le disposizioni introdotte tendono ad individuare la localizzazione di una porzione minoritaria delle volumetrie all'interno del contesto di riferimento iniziale ed a dare prescrizioni e modalità esecutive degli interventi così da poter essere realizzati con attuazione diretta.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma rielabora la citata previsione introducendo alcuni elementi di precisazione e pertanto gli interventi ivi contenuti non costituiscono innovazione ma mero adeguamento di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U.

Trattandosi di una trasformazione da eseguire all'interno del perimetro delle UTOE del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U. (UTOE 3 del Capoluogo), l'intervento risulta coerente con le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e 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 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 determinato il superamento della problematiche di natura idraulica.
- 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 Residenziale di cui costituisce una zona di riqualificazione presente all'interno della UTOE 3 del Capoluogo. Pertanto non si interviene su suolo a destinazione rurale ma si tratta di intervenire su di un'area industriale dismessa sulla quale oltretutto abbisognano interventi di bonifica ambientale. Oltretutto come specificato in precedenza l'area pur essendo ubicata nel fondovalle non risulta in prossimità del fiume e pertanto l'utilizzazione della stessa a fini edificabili non comporterà modifiche al sistema di pertinenza fluviale né alterazioni al suo ecosistema anche in relazione alla presenza del rilevato ferroviario che costituisce una barriera rilevante.
- 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 all'interno del centro abitato di cui costituisce una zona degradata con necessità di recupero per la riqualificazione del contesto di riferimento. Come specificato in precedenza l'area non risulta in alcun modo in relazione con l'ambito fluviale del fiume Elsa o di alcun affluente minore e non sussistono problematiche significative di natura idraulica anche in relazione all'avvenuta esecuzione degli interventi di messa in sicurezza (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 con particolare riferimento alle problematiche inerenti il carattere di zona degradata da assoggettare ad intervento di recupero ambientale.

In sintesi, l'intervento è situato all'interno del centro edificato del capoluogo e non interessa infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. L'area è situata in posizione defilata 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 la ubicazione non determinerà occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse e non comporterà 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) L'intervento non risulta in contrasto con le direttive correlate. In relazione alla ubicazione del sito non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale di cui al punto 1.1 di tale obiettivo. L'intervento in progetto, sarà coerente per tipi edilizi, materiali, colori e altezze 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 dell'abitato del capoluogo, sarà comunque posta particolare attenzione alle attività di regimazione delle acque superficiali ed alla impermeabilizzazione dell'area compatibilmente con le risultanze delle operazioni di bonifica ambientale.
- 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. La progettazione degli edifici risulta in linea e compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante non determinerà 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





Rapporto della variante con precedenti studi specifici dell'area

Come già indicato in precedenza il complesso produttivo ex Montecatini nel corso del tempo, ed in particolare a seguito dell'acquisto effettuato da parte dell'Amministrazione Comunale, è stato oggetto di alcuni studi specifici per il riutilizzo e la riqualificazione dello stesso. Pertanto, in tale sede, si intende evidenziare, rispetto alle varie ipotesi progettuali, la funzione assegnata all'area oggetto di variante al fine di constatarne la sostanziale coerenza con i contenuti della presente ipotesi di modifica.

Progetto Arch. De Carlo. All'inizio degli anni '80 venne redatto dall'Arch. Giancarlo De Carlo un progetto che, tra l'altro, prevedeva il riutilizzo del complesso produttivo Ex Montecatini. In tale progetto il settore oggetto di variante ovvero quello ricompreso tra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria veniva destinato alla formazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del contesto circostante. Nella zona centrale del suddetto parcheggio era stata inserita una struttura destinata ad accogliere l'arrivo della passerella pedonale di attraversamento aereo del fiume Elsa e della linea ferroviaria. Inoltre il parcheggio risultava dotato di numerose aiuole e sistemazioni arboree finalizzate a mitigare l'immagine del parcheggio ed a costituire una efficace barriera di schermatura nei confronti dei fabbricati di altra proprietà attestanti su tale parcheggio di nuova previsione.

Si ritiene che l'ipotesi di variante sia sostanzialmente coerente con la citata soluzione progettuale in quanto viene riproposta la realizzazione del parcheggio nella stessa ubicazione e l'eventuale inserimento della struttura di arrivo della passerella pedonale non risulterà inibita dalla presenza del fabbricato in progetto in quanto previsto con un lato cieco verso il parcheggio sul quale poter realizzare in aderenza detta struttura. Rispetto al suddetto progetto viene invece previsto l'inserimento di un edificio di chiusura e definizione della piazza con funzione di schermatura degli edifici retrostanti. Anche tale ipotesi risulta sostanzialmente coerente con la filosofia progettuale in quanto originariamente tale funzione veniva demandata ad una cortina alberata da realizzare sul limite del parcheggio antistante i fabbricati di altra proprietà. Alla luce delle attuali disposizioni normative che impongono la bonifica del sito, preliminarmente alla esecuzione delle operazioni edilizie, si ritiene che interventi che prevedano la piantumazione di alberature di alto fusto potrebbero risultare incompatibili con le attività di bonifica da effettuare.

Piano Guida Ing. Giubbolini. Nell'anno 2007, nell'ambito di una attività di revisione dello strumento urbanistico comunale, venne redatta una ipotesi di Piano Guida da parte dell'Ing. Giuliano Giubbolini finalizzato alla redazione di un bando per l'alienazione del complesso produttivo Ex Montecatini. Anche in tale progetto il settore oggetto della presente variante veniva destinato alla formazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del contesto circostante. Nella zona posta a ridosso dei fabbricati di altra proprietà veniva ipotizzato il recupero di parte della volumetria del complesso produttivo per la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra con destinazione residenziale. La presenza del fabbricato risultava finalizzata a costituire una efficace barriera di schermatura nei confronti dei fabbricati di altra proprietà, veniva inoltre prevista la formazione di una viabilità di servizio fra il fabbricato di nuova realizzazione ed i fabbricati esistenti per consentire l'accesso al settore retrostante degli edifici stessi.





Si ritiene che l'ipotesi di variante sia sostanzialmente coerente con la citata soluzione progettuale in quanto viene riproposta la realizzazione del parcheggio nella stessa ubicazione ed anche il posizionamento del fabbricato risulta sostanzialmente coerente con tale previsione. Si ipotizza invece, con la variante in oggetto, la realizzazione di un edificio avente una minor consistenza ed altezza ed una diversa articolazione. Per ciò che riguarda la riduzione della consistenza si specifica che una successiva variante al R.U. ha previsto la possibile delocalizzazione di parte della volumetria dell'ex complesso produttivo in altri siti e pertanto una minor densità edilizia della zona. Per quanto riguarda la diversa articolazione dell'edificio la stessa è stata modificata per determinare un effetto di quinta muraria a definizione del futuro assetto della Piazza Berlinguer.

Studio fattibilità Ing Giommaroni. Come citato in precedenza, nell'anno 2013 è stato commissionato al gruppo di lavoro facente capo all'Ing. Massimo Giommaroni uno studio di fattibilità atto ad approfondire e definire l'analisi ambientale, la valorizzazione e la fattibilità tecnico-economica, per la riconversione verso funzioni a carattere urbano dell'ex complesso industriale Montecatini di proprietà comunale. Nell'ambito del suddetto studio venne effettuata anche una ipotesi di riutilizzo del sito correlata alle operazioni di bonifica ambientale ipotizzate. Si specifica altresì che in precedenza era stata approvata una variante generale al R.U. nella quale si ipotizzava la delocalizzazione di una parte delle volumetrie esistenti nel comparto del complesso produttivo ex Montecatini. In particolare con tale modifica al R.U. veniva concessa la possibilità di trasferire una porzione della volumetria da destinare ad un uso residenziale nella UTOE 6 del capoluogo su altre aree sempre di proprietà dell'Amministrazione Comunale. In tale ipotesi progettuale il settore oggetto della presente variante veniva destinato alla formazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del contesto circostante. Tale parcheggio risultava dotato di numerose aiuole e sistemazioni arboree finalizzate a mitigare l'immagine del parcheggio ma non veniva effettuata alcuna considerazione in rapporto all'edificio circostante di altra proprietà.

Si ritiene che l'ipotesi di variante sia sostanzialmente coerente con la citata soluzione progettuale in quanto viene riproposta la realizzazione del parcheggio nella stessa ubicazione. Si ribadisce che rispetto al suddetto progetto viene invece previsto l'inserimento di un edificio di chiusura e definizione della piazza con funzione di schermatura degli edifici retrostanti.

Per tutto quanto suddetto si ritiene che tale ipotesi di stralcio, seppur riferita ad un settore marginale e minoritario dell'ex insediamento produttivo, risulti sostanzialmente coerente con gli studi generali già effettuati per la riconversione del sito. In particolare, come sopra evidenziato, nei tre studi sopra richiamati il settore in oggetto è sempre stato individuato come zona da destinare a parcheggio pubblico. L'inserimento del fabbricato di modeste dimensioni, ipotizzato con la presente variante al R.U., non determinerà in alcun modo limitazioni o impedimenti al successivo recupero delle aree e delle volumetrie di maggior consistenza come rilevabile dal confronto sopra descritto.

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 del permesso di costruire per la esecuzione del fabbricato comporterà la corresponsione di specifici oneri di urbanizzazione nonché del costo di





costruzione secondo le modalità disciplinate dalla specifica normativa comunale in materia. A parziale scomputo della quota dovuta, il titolare del permesso, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. In particolare, in tale circostanza, come proposto nella nuova scheda di intervento relativa alla zona IUR 6C, potrà essere valutato in fase di rilascio del permesso di costruire se in alternativa alla corresponsione dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia poter far realizzare la sistemazione di una porzione di area a parcheggio in prossimità dell'edificio in progetto. Tale aspetto potrà essere definito in fase progettuale, anche in base alle risultanze scaturenti dal piano di bonifica ed ai relativi costi di esecuzione delle operazioni di sistemazione ambientale, e potrà consentire di svincolare la quota parte dei contributi afferente l'urbanizzazione primaria per la sistemazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico (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 a favore del comune in quanto trattasi di area di proprietà dell'Amministrazione Comunale stessa.

Elenco elaborati modificati ed introdotti con la presente Variante al R.U.

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;
- Norme Tecniche;
- Carta D 1:2.000 – UTOE 3 Capoluogo;
- Allegato B) Schede degli interventi con destinazione residenziale;
- Certificazione relative alle nuove indagini geologiche.

Castelfiorentino lì 21.07.2016

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE DEL TERRITORIO
Geom. Roberto Marconi**

