



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



5° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



RELAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Ing. Iuri Gelli
Elisabetta Sordi

Geom. Gloria Bartaloni
Catia Materozzi

Geom. Irene Bellucci

Susanna Bigazzi



LA QUINTA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Premessa

La struttura del Regolamento Urbanistico

- Aree di saturazione
- Interventi Unitari di Recupero
- L'area Ex Montecatini
- Gli edifici incompatibili
- L'espansione edilizia residenziale
- Le aree di espansione e di saturazione produttiva
- Il territorio aperto
- Infrastrutture

Elenco elaborati facenti parte del Regolamento Urbanistico

Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche

- Adeguamento al DPGR 64/R 2013 – Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.
- Adeguamento alla L.R. 65/2014 – Titolo IV – Capo III - Disposizioni sul territorio rurale – Sezioni II e III
- Adeguamenti e rettifiche varie

Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la Quinta Variante

La fattibilità geologica della Quinta 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 Quinta Variante

La partecipazione

Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata

Elenco Elaborati modificati con la Quinta Variante





Premessa

La presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo 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/2013. 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.

La presente variante al R.U., oltre a permettere la continuità nella gestione tecnico-amministrativa degli strumenti urbanistici vigenti in attesa che il Comune avvii il suo percorso verso l'approvazione di un nuovo Piano Strutturale introduce, in conseguenza all'entrata in vigore di recenti dispositivi normativi, nuovi meccanismi di gestione. Come indicato in precedenza con la presente variante viene recepita la L.R. 65/2014 relativamente alla "Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo e dei soggetti diversi" ed il D.P.G.R. 64R/2013 al fine di unificare a livello regionale le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

La presente variante per le caratteristiche sopra indicate affronta sostanzialmente la rilettura delle Norme Tecniche vigenti al fine di individuare meccanismi di aggiornamento e razionalizzazione rispetto al nuovo quadro normativo di riferimento di natura sovracomunale, rettifica alcune incongruenze rilevate, corregge alcune previsioni per meglio armonizzarle con il contesto.

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'Ing. Gelli Yuri.

La struttura del Regolamento Urbanistico

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

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 aggravi 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 Granaioolo;*
- *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 Pesciola

Sottosistema delle aree dei crinali E2

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

Sottosistema delle aree delle Colline nude E3

- UTOE E3 – Area delle colline nude

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

- UTOE E4A – Crinale minore fra Granaiole e l'Ormicello
- UTOE E4B – Area di raccordo a Monte di Cambiano
- UTOE E4C – Crinale minore fra Petrazzi e Oliveto





- UTOE E4D – Area di raccordo intorno a Castelnuovo
- UTOE E4E – Area di raccordo a monte di Dogana

Sottosistema delle agricole perturbane E5

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

Sottosistema delle aree morfologicamente deboli E6

- UOTE E6 – Area di San Matteo.

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

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

... omissis ...

Aree di saturazione

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

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





Interventi Unitari di Recupero

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

... Omissis ...

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

Gli edifici incompatibili

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

L'espansione edilizia residenziale

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





Le aree di espansione e di saturazione produttiva

Gli interventi a carattere produttivo sono quelli classificati con le sigle SP IURP IUAP e IUEP.

Per quanto riguarda gli interventi di saturazione la quarta variante ha aumentato in alcuni casi il rapporto di copertura. In questi casi si tratta di arrivare al 50% in alcune aree e al 60% in altre.

Gli interventi non decaduti sono:

Nella UTOE di San Donato **SP4, SP5, SP6, SP7, SP8**

Nella UTOE di Malacoda – Pesciola **SP9, SP10, SP11, SP16, SP17**

Nella UTOE di Gello **SP12, SP13**

Nella UTOE del Casone **SP14**

Nella UTOE di Casenuove **SP15**

Nella UTOE di San Martino alle Fonti **SP1**

Nella UTOE di Via Praticelli **SP2, SP3**

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

IUAP3 Malacoda – Pesciola;

IUAP4 Gello;

IUEP2 Casenuove;

IUAP1 Praticelli (per la parte residua).

Per quanto riguarda gli interventi IURP sono stati reiterati:

IURP3 San Donato;

IURP1 San martino alle Fonti;

IURP2 Ex Silap - San martino alle Fonti.

Il territorio aperto

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

Gli interventi decaduti per decorrenza dei cinque anni dall'approvazione del RU, erano le addizioni residenziali a ridosso dei nuclei che la quarta variante ha confermato, tenendo comunque in conto che erano già stati realizzati gli interventi di **Madonna della Tosse (Nucleo 1)** e i **Rimorti II (Nucleo 5)** e che a causa dell'estensione del vincolo cimiteriale era stata eliminata la previsione residenziale a **Santa Maria a Lungotuono (Nucleo 6)**. Sono stati inoltre reiterati gli interventi di





Palazzaccio (Nucleo 3) e Villa Soyi (Nucleo 4). Non risultava invece decaduto l'intervento di sopraelevazione di edificio esistente all'interno del Nucleo di **San Piero Vecchio (Nucleo 2).**

Occorre comunque fare un accenno alle previsioni del P.I.T. 2007 relative al patrimonio collinare della Toscana. Si premette che il P.I.T. 2007 antepone al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino le sole norme di salvaguardia (cfr art. 48, comma 4, lett. d della LR 1/05) di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano; le disposizioni del piano regionale, come specificato all'art. 48, comma 6 della LR 1/05, interverranno in fase di adeguamento del Piano Strutturale e del relativo Regolamento Urbanistico. Le disposizioni del P.I.T. devono quindi essere viste in seno alla revisione della pianificazione territoriale e non in relazione con atti riferibili a varianti urbanistiche del solo R.U. Merita comunque una riflessione sulle norme del P.I.T. 2007 dedicate al patrimonio collinare. All'articolo 21, comma 8 del piano, la Regione Toscana pur dettando delle direttive mirate ai fini della conservazione attiva del valore del Patrimonio collinare della Toscana, introduce un concetto che mal si adatta al concetto di "direttiva" che tende, invece ad assumere il rango di "prescrizione" o meglio ancora, poiché si rivolge al lasso di tempo che intercorre dall'approvazione del P.I.T. al momento in cui i Comuni si adegueranno a tale provvedimento, di "salvaguardia". Nel rispondere alle osservazioni poste da alcuni Comuni Toscani in merito alla questione, la Regione ha affermato che il comma 8 dell'art. 21 del P.I.T. non può diventare "salvaguardia" in quanto verrebbe meno la responsabilità pianificatoria in seno al Comune, ribadita dalla Legge 1/05, non può nemmeno, allo stesso tempo trasformarsi in prescrizione in quanto, come già detto, non può applicarsi sulla pianificazione approvata prima del P.I.T. né sulle varianti al solo Regolamento Urbanistico che riceve specificando, come è noto, la strategia del Piano Strutturale.

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

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

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

Insediamento turistico-ricettivo 1 Podere Pianacci;

Insediamento turistico-ricettivo 2 Belpiano.

Infrastrutture

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

Elenco elaborati facenti parte del R.U.





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

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

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

In considerazione del fatto che la presente variante agisce esclusivamente su alcuni aspetti normativi del R.U. e non introduce nuove previsioni gli elaborati oggetto di modifica saranno limitati alle Norme Tecniche, all'Allegato A in relazione alle categorie di intervento sul patrimonio edilizio e ad una rettifica ad un intervento sulla scheda di intervento di cui alla Carta E.

Le Norme Tecniche

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Deliberazione n. 20 del 04.02.2016, con la quale veniva dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre modifiche alla disciplina del Regolamento Urbanistico di adeguamento alle recenti disposizioni normative regionali con particolare riferimento al territorio rurale.

L'obiettivo della presente variante è pertanto costituito dalla necessità di revisione delle norme tecniche con il riallineamento della normativa del R.U. alle nuove disposizioni normative regionali (D.P.G.R.





64/R - riunificazione dei parametri urbanistici e L.R. 65/2014 – Norme per il governo del territorio) oltre all’inserimento di alcune precisazioni di dettaglio e rettifiche relative a vari aspetti normativi.

Le Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico sono state riviste ed aggiornate da un lato per eliminare riferimenti a provvedimenti di legge non più in vigore e prescrizioni superate o riferite ad aspetti non chiari, dall’altro per aggiornarle con nuovi provvedimenti di legge risultati importanti al fine della gestione del piano.

Le norme del RU sono state allineate al DPGR 64/R “Regolamento di attuazione dell’art. 144 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio; in particolare si specifica che con la citata disposizione normativa la regione ha inteso obbligare i comuni ad individuare criteri uniformi per la definizione dei parametri urbanistici all’interno della strumentazione urbanistica ed edilizia locale. Viene inoltre revisionata la normativa del territorio aperto apportando ed adeguando gli articoli delle norme tecniche con le novità e precisazioni introdotte con l’entrata in vigore della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 relativamente al Titolo III Capo III “Disposizioni sul territorio rurale”. In particolare sono state rivisti gli articoli relativi agli interventi sul patrimonio rurale in relazione alle caratteristiche del richiedente e pertanto suddividendo gli interventi tra quelli eseguibili da parte degli imprenditori agricoli principali (IAP), gli imprenditori agricoli e gli altri soggetti tra i quali coloro che svolgono l’attività agricola a livello amatoriale.

Si ribadisce infine che sono stati effettuati anche alcuni aggiornamenti per ciò che riguarda le definizioni degli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001 a seguito delle recenti variazioni normative introdotte a livello nazionale oltre ad alcune precisazioni su elementi che in fase di gestione avevano determinato dubbi interpretativi, sono stati rettificati aspetti puntuali inerenti adeguamento o modifiche normative e sono state operate anche alcune rettifiche scaturite da errori o omissioni occorsi in fase di trascrizione.

Adeguamento al DPGR 64/R 2013 – Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

In particolare vengono recepite all’interno dell’art. 6 delle norme tecniche le nuove definizioni introdotte dal DPGR 64/R specificando comunque che già nella fase attuale le modalità per la determinazione della SUL (Superficie Utile Lorda) e del volume, come previsto dalla normativa comunale, risultano improntati su criteri simili rispetto alla normativa regionale e pertanto il recepimento di tali disposizioni andrà ad incidere su aspetti marginali o di dettaglio. La Regione Toscana nell’anno 2005 con l’approvazione della L.R. 1/2005 aveva sancito la necessità di emanare un provvedimento che consentisse di unificare i parametri urbanistici ed edilizi da applicarsi negli strumenti della pianificazione e di governo del territorio. Tale aspetto scaturiva dalla necessità di avere una uniformità di definizioni e parametri per rendere più agevole sia il dialogo fra i vari enti che il lavoro dei professionisti che operano su più territori comunali. In virtù di quanto suddetto con il D.P.G.R. 64/R del 11 novembre 2013 è stato approvato il citato regolamento regionale che all’art. 35 ne disponeva l’entrata in vigore con a decorrenza di 180 giorni successivi alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R.T. Inoltre l’art. 32 prevedeva che i comuni provvedessero ad adeguare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche entro il termine perentorio di 365 giorni dall’entrata in vigore del





citato D.P.G.R. 64/R decorsi i quali i contenuti del regolamento regionale avrebbero prevalso sugli eventuali contenuti difforni dei regolamenti comunali. In proposito si rileva che tale periodo transitorio necessario per l'adeguamento è scaduto alla data del 15.05.2015 e pertanto ad oggi alcune delle definizioni contenute nelle norme tecniche del R.U. risultano superate dalla normativa regionale. Tali definizioni e norme generali sono contenute all'art. 6 delle norme tecniche del R.U. che già in precedenza avevano sostituito le definizioni dei parametri urbanistici contenute nel Regolamento Edilizio Comunale. Su tale aspetto si rileva che le modifiche introdotte alle definizioni dei parametri urbanistici redatti nell'anno 2007 erano già state impostate su criteri simili a quelli indicati dalle definizioni desumibili dal Regolamento Regionale 64/R e pertanto l'allineamento è finalizzato al recepimento di alcuni dettagli di natura descrittiva. Si specifica altresì che in relazione a quanto disposto dall'art. 33 del citato D.P.G.R. 64/R le definizioni vigenti contenute negli strumenti urbanistici comunali verranno mantenute in essere ma al solo fine della gestione degli interventi in regime transitorio (varianti ad interventi in corso di esecuzione).

Adeguamento alla L.R. 65/2014 – Titolo IV – Capo III - Disposizioni sul territorio rurale – Sezioni II e III

La nuova disciplina sul territorio rurale andrà ad incidere sui contenuti dell'art. 56 delle norme tecniche introducendo alcune peculiarità previste nella L.R. 65/2014 soprattutto in relazione alle specificità degli interventi correlati alle caratteristiche soggettive del richiedente (Imprenditore Agricolo Professionale - Imprenditore Agricolo non Professionale e attività agricola amatoriale). Chiaramente tali precisazioni determineranno ripercussioni anche su altri articoli delle norme strettamente correlati. Si prevede inoltre di eliminare i richiami ed i riferimenti normativi alla L.R. 1/2005 e ad altre legge ad oggi abrogate.

In particolare si specifica che gli articoli 70, 71 e 72 della L.R. 65/2014 disciplinano in modo diverso le attività di trasformazione consentite agli imprenditori agricoli rispetto a quanto previsto dalla L.R. 1/2005 introducendo alcune differenziazioni tra gli interventi consentiti agli IAP e agli altri imprenditori agricoli. Oltretutto i citati articoli prevedono per agli imprenditori agricoli la possibilità di esecuzione di alcuni interventi, con procedimenti diversi rispetto a quanto disposto dalla L.R. 1/2005, ossia mediante Comunicazione di Attività Edilizia Libera, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o con Permesso di Costruire ed anche in assenza di Programma Aziendale.

Invece la Sezione III ed in particolare l'art. 78 sancisce la possibilità di installazione di manufatti da utilizzare per lo svolgimento dell'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici. Anche in tale caso la normativa vigente individua nel merito ulteriori elementi di dettaglio, rispetto a quanto disciplinato dalla L.R. 1/2005, si renderà pertanto necessario rivedere alcuni aspetti non più coerenti con la normativa di riferimento. In proposito verranno individuati nuovi parametri in merito al dimensionamento dei suddetti manufatti calati sull'effettiva consistenza degli orti amatoriali (appezzamenti da 1.000 a 5.000 mq) e con possibilità di esecuzione anche di ricoveri per gli animali domestici (attività non prevista in precedenza). Rispetto alle precedenti disposizioni verranno rivisti alcuni elementi propedeutici alla installazione dei manufatti (verifiche sulle distanze, orientamenti, ecc.) sulle finiture degli stessi, sugli impegni da sottoscrivere e sulle sanzioni da applicare in caso di inadempienze.





Dovranno inoltre essere operate alcune revisioni in relazione ai riferimenti normativi anche in merito agli interventi correlati allo svolgimento delle attività agrituristiche.

Tali precisazioni sono state rapportate con gli interventi consentiti nell'ambito delle specifiche UTOE del territorio aperto, sia in relazione alle caratteristiche peculiari della zona che in relazione alla reale possibilità di insediamento di talune attività .

Adeguamenti e rettifiche varie

Le definizioni degli interventi edilizi risultano descritte all'art. 3 del DPR 380/2001 come norma di rango legislativo alla quale la normativa regionale e gli strumenti urbanistici locali devono attenersi. Con alcune modifiche introdotte in epoca relativamente recente (in ultimo vedi decreto sblocca Italia del 2014) sono state operate alcune variazioni alle precedenti definizioni. In considerazione del fatto che all'interno dell'Allegato A al R.U. sono descritte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente è stata operata una azione di rettifica senza peraltro stravolgere l'assetto iniziale. Tale attività è risultata oltremodo complessa in quanto è stata rapportata anche con la disciplina dell'attività edilizia contenuta nella legge regionale senza peraltro sconvolgere l'attuale impianto del R.U. Si ribadisce altresì che sono state operate modeste rettifiche o precisazioni su alcuni elementi che in fase di gestione avevano determinato dubbi interpretativi, sono stati rettificati aspetti puntuali inerenti adeguamenti o modifiche normative e sono state operate anche alcune rettifiche scaturite da errori o omissioni occorsi in fase di trascrizione del precedente testo.

Indicazione puntuale delle variazioni introdotte dalla quinta variante

In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche oggetto di variazione con una descrizione dei principali articoli oggetto di modifica.

Art. 6 – Definizioni parametri urbanistici. La modifica al presente articolo agisce sulla definizione dei parametri urbanistici e, come specificato in precedenza, non determinerà alterazioni significative delle previsioni in quanto trattasi sostanzialmente di una revisione di alcuni criteri ma comunque all'interno di un quadro di riferimento molto coerente a quelle previsto dalla disciplina regionale. A tal proposito preme inoltre precisare che, indipendentemente dalle attività intraprese dal comune, il DPGR 64R/2013 prevede comunque dei meccanismi di adeguamento automatico con superamento delle difformità presenti nella strumentazione comunale. Pertanto indipendentemente della redazione della variante al RU tali disposizioni risultano già operanti ed efficaci e quindi l'attività intrapresa con la variante è di tipo ricognitivo per una semplificazione di lettura evitando il generarsi di eventuali equivoci che potrebbero essere determinati dal riferimento a definizioni, all'interno delle norme tecniche, non aventi più efficacia.

Art. 19 – Abitazioni in zona produttiva. La disciplina comunale relativa alle zone produttive limita fortemente la possibilità per la realizzazione di abitazioni all'interno di tali aree. La possibilità di operare il mutamento della destinazione d'uso risulta legata a comprovate esigenze correlate allo svolgimento dell'attività o a necessità di sorveglianza e per la esecuzione di una sola abitazione a





servizio di una attività produttiva avente una superficie coperta non inferiore a 400 mq. Nell'ambito della attività di gestione è stato evidenziato che il parametro della superficie coperta risulta fortemente limitante o comunque discriminante tra edifici aventi caratteristiche costruttive differenti. Infatti la superficie coperta corrisponde alla proiezione a terra dell'edificio indipendentemente dall'altezza o dal numero dei piani dello stesso pertanto si denota una limitazione per i fabbricati aventi stessa superficie produttiva ma distribuita su più livelli invece che su di un solo livello. Per quanto suddetto si è ritenuta opportuna la sostituzione del parametro della superficie coperta (S.C.) con la superficie utile lorda (S.U.L.) in quanto parametro più coerente con l'effettiva estensione dell'attività produttiva che tiene in considerazione il numero dei piani e quindi non determina disparità tra attività insediate in edifici aventi diverse caratteristiche costruttive. Si specifica altresì che nel suddetto articolo, in recepimento della L. 134/2012, viene introdotto l'obbligo all'utilizzo di fonti rinnovabili in presenza di edifici produttivi di nuova costruzione o ristrutturati aventi superficie utile superiore a 500 mq.

Art. 20 – Determinazione volumetria virtuale per calcolo posti auto in zona produttiva. Sempre in relazione alle disposizioni relative alle attività presenti in zona produttiva era stato individuato un meccanismo per la determinazione della volumetria virtuale ai fini del computo degli spazi da destinare a parcheggio. In particolare, in considerazione del fatto che nelle aree produttive non sussiste un rapporto di proporzionalità diretta tra la volumetria degli edifici e le necessità di parcheggio, per il fatto che le altezze degli edifici sono correlate alle necessità produttive e non anche al numero di addetti presenti. Pertanto ai fini della determinazione della volumetria da prendere a riferimento per il computo degli spazi a parcheggio era stata individuata una altezza virtuale massima per ogni piano pari a 4 mt. Il citato DPGR 64R/2013 invece prevede un meccanismo di calcolo leggermente diverso mediante individuazione di altezze virtuali differenti in relazione alla destinazione dei fabbricati. Si è pertanto provveduto ad un adeguamento della norma alle disposizioni regionali.

Art. 24 – Lavorazioni in zone per deposito materiali all'aperto. L'art. 24 delle N.T. del R.U. disciplina le zone per la realizzazione di depositi all'aperto per materiali edili ed altro prevedendo anche la possibilità alla esecuzione di manufatti di servizio differenziati in locali chiusi e tettoie aperte. Si specifica che trattasi comunque di zone caratterizzate da una notevole sproporzione tra spazi coperti e spazi scoperti, infatti i piazzali rappresentano circa 80% della superficie del lotto. Al fine di eliminare alcuni dubbi interpretativi sul tipo di attività da poter collocare in tali aree è stata specificata la possibilità di esecuzione anche di piccole attività di lavorazione. In particolare potrebbe trattarsi di artigiani che necessitano di notevoli spazi per il deposito di materiali ma di superfici limitate per le lavorazioni (ad esempio fabbri, falegnami, ecc.).

Art. 55 – Disciplina zone tartufigene nei corridoi biologici. La struttura dell'art. 55 delle N.T. del R.U. risulta estremamente complessa ed articolata poiché riferita a varie categorie di vicoli esistenti nelle zone agricole, sia vincoli di natura sovraordinata (idrogeologico, idraulico, archeologico, ecc.) che vincoli previsti direttamente dal R.U. Si rileva che per alcuni dei suddetti vincoli, soprattutto di natura idraulica, si renderà necessaria una successiva ricognizione puntuale sia cartografica che normativa anche in relazione alla recente approvazione delle nuove disposizioni del Piano Gestione Rischio





Alluvioni (P.G.R.A.) adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno in attesa di un raccordo normativo con le disposizioni di carattere urbanistico ed edilizio di livello regionale. A tale proposito si accenna soltanto che in fase di osservazione sono stati prodotti e recepiti a livello cartografico, da parte dall'Autorità di Bacino, gli studi di dettaglio commissionati dal Comune per la Quarta Variante al R.U. con particolare riferimento alla previsione del Lotto III della nuova SRT 429. La nuova mappatura adottata dall'Autorità di Bacino individua aree con livello di pericolosità idraulica inferiore rispetto a quanto indicato nella precedente cartografia del PAI. Anche in virtù di tali considerazioni sono state apportate lievi rettifiche alle disposizioni comunali soprattutto finalizzate al raccordo degli interventi ammissibili con le nuova disciplina regionale per le zone agricole.

In proposito si specifica inoltre che, all'interno delle zone definite come corridoi biologici, viene previsto l'inserimento di una specifica disciplina a salvaguardia delle zone tartufigene. Trattasi di ambiti che già con la vigente normativa sono soggetti ad azioni di salvaguardia e limitazioni ma con tale integrazioni sono ulteriormente tutelate le fasce riparie dove si sviluppa maggiormente la vegetazione simbiote. Pertanto vengono imposte ulteriori limitazioni alla esecuzione di scavi o lavorazioni profonde in prossimità di argini ed alvei fluviali, azioni che comunque potrebbero essere negative anche sotto il profilo della sicurezza idraulica. Sarà comunque consentita la esecuzione di operazioni di messa in sicurezza idraulica e di manutenzione degli alvei anche se nella esecuzione di tali operazioni dovranno essere adottate adeguate cautele.

Art. 56 – Disciplina per il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione degli edifici rurali. Tale articolo è suddiviso in più paragrafi relativi ad interventi su varie tipologie di edifici nuovi ed esistenti in territorio agricolo. In particolare la disciplina vigente viene riallineata in relazione alle disposizioni della L.R. 65/2014 che differenzia la tipologia degli interventi, gli iter burocratici ed i titoli edilizi in relazione alle caratteristiche soggettive del richiedente. Nello specifico vengono rivisti sia i procedimenti che le caratteristiche degli edifici e manufatti da poter realizzare sia da parte dell'Imprenditore Agricolo, sia esso a carattere principale o meno, che da parte dei soggetti dediti allo svolgimento dell'attività agricola amatoriale. Particolare attenzione è stata dedicata nella articolazione della disciplina relativa ai manufatti temporanei ed ulteriori manufatti da realizzare in assenza di programma aziendale e degli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali. Infatti in tali casistiche la normativa regionale ha operato le innovazioni di maggior rilievo che sono state rielaborate all'interno della disciplina di piano.

Art. 61 - Regole tipologiche per annessi agricoli. Tale articolo risulta strettamente correlato con quanto specificato per l'art. 56 ed in tale articolo vengono ulteriormente definiti alcuni aspetti di carattere costruttivo e di finitura degli stessi al fine di consentirne un corretto inserimento ambientale con obbligo di limitare gli interventi sul contesto circostante. A tale proposito viene ribadita la necessità di ricorso a tipologie edilizie tradizionali (coperture a capanna, forme semplici e regolari, ecc.) vietando l'impiego il ricorso a tipologie produttive (edifici prefabbricati) o l'impiego di materiali di recupero (lamiere, assi di legno, onduline plastificate, ecc.) o di manufatti con fogge e fattezze assimilabili alle tensostrutture (tecnologie in metallo e tessuto o plastica).





Art. 67 – Zone per esercizio agriturismo. Il R.U. individua in maniera specifica la aree del territorio rurale nelle quali risulta consentito l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti o comunque definita agriturismo. In relazione alle richieste avanzate da alcune aziende che si trovano in prossimità del tracciato della Via Francigena è stata richiesta la possibilità di estendere detta attività di agriturismo anche in queste aree del territorio comunale in considerazione del fatto che tale tipologia di ricettività risulti coerente con lo spirito del turista-pellegrino. Si specifica altresì che la creazione di tali spazi non determinerà alterazioni significative in quanto sia per estensione (piazze di numero contenuto) che sotto il profilo della percezione visiva (interventi limitati alla sistemazione del suolo).

Art. 107 inquadramento generale del sistema territoriale rurale e collegati. La disciplina delle varie UTOE è stata modificata e correlata con le modifiche anzidette soprattutto in riferimento a quanto indicato all'art. 56. In particolare è stata rivista la disciplina relativa alla ubicazione dei manufatti agricoli verificandone la coerenza con le caratteristiche delle varie aree agricole (zone di tipo ortivo/irriguo, aree soggette a frazionamenti delle proprietà, ecc.). Si specifica che sono state inibite da tale utilizzo la aree destinate alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica (casce di espansione, bacini di laminazione, ecc.) o le aree aventi maggiore rilevanza sotto il profilo panoramico (aree di crinale, crinali minori, ecc.). Si ribadisce comunque che trattasi di modeste rettifiche e precisazioni rispetto alla disciplina vigente che non comportano alterazioni significative rispetto alla normativa vigente.

Allegato A. Le definizioni contenute in tale elaborato sono state ricondotte a quanto disposto dall'art. 3 del DPR 380/2001 disciplina nazionale di rango legislativo che prevale rispetto alle eventuali difformità rispetto alle disposizioni regionali o comunali

Si omette la descrizione degli altri articoli modificati a seguito di rettifica di errori, omissioni o comunque soggetti a diverse indicazioni per la variazione del solo riferimento normativo.

La fattibilità geologica della 5° 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).

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.

Per quanto suddetto è stato provveduto alla redazione di specifica certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche in relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R.





65/2014 e dal D.P.G.R. 53r/2011 che verrà trasmesso ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza.

In relazione a quanto disposto dal citato art. 104 tale trasmissione risulta necessaria ai fini della approvazione della variante.

Si specifica altresì che con l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato in data 17.12.2015 è stata sostituita la precedente cartografia relativa alla pericolosità da alluvione di cui al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è stata rivista la normativa di riferimento sul rischio idraulico. Nella fase delle osservazioni il Comune di Castelfiorentino ha presentato alcuni contributi relativi a studi di dettaglio redatti dal Genio Civile di Firenze in occasione della approvazione della 4 Variante al R.U. Sulla base di tali studi, ed in relazione alla messa in esercizio della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse, sono state riviste e ripериметrate le zone a rischio idraulico elevate con notevole ridimensionamento delle aree critiche.

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 5 Variante al R.U. siano stati esclusi dal procedimento di VAS in quanto relativi ad una mera modifica normativa scaturente dalla necessità di riallineamento delle Norme Tecniche con le disposizioni normative regionali. Si specifica comunque nel dettaglio il percorso intrapreso.

Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a VAS della Quinta 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 interessati, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei carattere 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

Pagina 19 di 22



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



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 Quinta Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale in data 08.06.2016 e Verbale conclusivo di esclusione in data 23.06.2016).

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 oltre alla attivazione di un provvedimento propedeutico da parte del Consiglio Comunale di indicazione dei contenuti e dei criteri di indirizzo da perseguire al quale hanno potuto partecipare tutti i cittadini o le associazioni interessate.

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

- in data 18.05.2016 con Det. n. 226 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 06.06.2016 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 ed è stata prevista l'opportunità di partecipazione ad un incontro pubblico sul tema, rivolta in via diretta ai professionisti (tramite invito telematico) e indirettamente a tutta la cittadinanza (attraverso canali diversificati, tra cui sito web, manifesti, volantini);
- in data 09.06.2016 ore 9.00 in Sala del Consiglio: incontro pubblico per la condivisione delle motivazioni alla base del procedimento in questione ed illustrazione dei contenuti della Quinta Variante al R.U.;
- in occasione dell'incontro pubblico del 9 giugno 2016 è stata stimolata la partecipazione a fornire eventuali contributi, da far pervenire entro metà giugno al Servizio competente o al Garante della Comunicazione specificando che tutti gli eventuali contributi inviati nella fase di formazione della variante, precedente all'adozione, devono avere carattere di interesse generale. Alla stregua di tutti gli atti urbanistici, è infatti riservata alla fase intercorrente tra l'adozione e l'approvazione dello strumento, la possibilità di presentare formalmente osservazioni di dettaglio.

Alla data del 24.06.2016 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

L'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di revisione delle norme tecniche con il riallineamento della normativa del R.U. alle nuove disposizioni normative regionali (D.P.G.R. 64/R - riunificazione dei parametri urbanistici e L.R. 65/2014 – Norme per il governo del territorio) oltre all'inserimento di alcune precisazioni di dettaglio e rettifiche relative a vari aspetti normativi.

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. approvata con particolare riferimento agli interventi nel territorio rurale. Infatti le disposizioni introdotte tendono a dare prescrizioni e modalità esecutive degli annessi e dei manufatti agricoli sia per localizzazioni che per impiego di materiali e finiture esterne. In particolare nella realizzazione degli annessi dovrà essere effettuata nel rispetto delle condizioni morfologiche del sito, nella ricerca di ubicazioni defilate, di accorpamento delle volumetrie, nella ricerca di soluzioni semplici e regolari per la formazione di contesti ordinati e compatti con divieto alla utilizzazione di materiali di risulta e di proibizione all'impiego di strutture prefabbricate o di tensostrutture.

Si ribadisce altresì che trattandosi di adeguamento normativo con le disposizioni introdotte con la L.R.65/2014 ed con i regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005 ancora in vigore la presente Variante risulta conforme con tale disciplina.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma rielabora ed aggiorna la normativa adeguandola alle recente disciplina regionale 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.

Anche in relazione a quanto suddetto si ribadisce altresì che il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione permanente del suolo inedificato e pertanto non si è reso necessario l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Infatti in tale ipotesi la normativa regionale prevede la necessità di acquisizione del parere da parte della conferenza di copianificazione regionale.

Elenco elaborati modificati con la Quinta 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 E 1:5.000 - Schede relative ai nuclei e alle attività produttive del territorio aperto;
- Allegato A) Categorie di intervento sul patrimonio edilizio ;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

