



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ALLEGATO D

OGGETTO: PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO PRESENTATO DALL'AZIENDA AGRICOLA FLORIDDIA CARMELO ADOTTATO CON DELIB. C.C. 55 DEL 28/07/2016. Determinazioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Richiedente: Azienda Agricola Floriddia Carmelo

Ubicazione: Castelfiorentino, Via dei Praticelli – UTOE E3

Intervento: Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con Valenza di Piano Attuativo finalizzato al trasferimento di alcune volumetrie aziendali. In particolare si prevede la demolizione di edifici vetusti, ubicati in zona adiacente al nuovo tracciato della SRT 429, con spostamento delle volumetrie per la realizzazione di un complesso edilizio di tipo agriturismo e per la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

In relazione al piano attuativo in oggetto è pervenute presso gli Uffici, nei tempi previsti della specifica normativa, una sola osservazione al provvedimento adottato e tale osservazione risulta elaborata direttamente dall'Ufficio. Di seguito si riporta in sintesi il contenuto della suddetta osservazione articolata in più punti e le considerazioni specifiche sulla necessità di accoglimento in merito a quanto emerso.

Osservazione presentata dall'Ufficio in data 16.09.2016 prot. 15770 ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 con proposte di inserimenti di correzioni materiali, precisazioni e modifiche anche in relazione all'avvenuta approvazione del nuovo Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 64/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale (D.P.G.R. 63/R del 25/08/2016). I contenuti della osservazione possono essere sintetizzati come segue:

- A) **Atto d'obbligo unilaterale** - revisione del contenuto al fine di rendere tale documento coerente con la nuova normativa di riferimento con particolare riferimento alle limitazioni ed agli obblighi scaturenti dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale.
- B) **Contraddizioni** - eliminazione di alcune contraddizioni esistenti tra gli elaborati grafici con la relazione tecnica con particolare riferimento al sistema di smaltimento delle acque reflue.
- C) **Precisazioni** – inserimento di un perimetro di possibile ubicazione dei fabbricati al fine di una migliore gestione dell'attività edilizia successiva all'approvazione del presente piano attuativo.
- D) **Indagini geologiche** - l'Ufficio del Genio Civile di Firenze, al fine di incrementare il livello di sicurezza dell'insediamento, consiglia la redazione di indagini più approfondite o l'allontanamento dei fabbricati da un fronte di potenziale instabilità geologica.





Considerazioni nel merito:

A) Come indicato in precedenza si ritiene opportuna una ricognizione della bozza iniziale dell'Atto d'obbligo unilaterale al fine di rendere tale documento allineato e coerente con la nuova normativa di riferimento. Oltretutto nella nuova proposta vengono inserite alcune precisazioni scaturenti dal nuovo dispositivo normativo oltre all'inserimento delle penalità in coerenza con quanto previsto dall'art. 74 comma 6 lett. e della L.R. 65/2014. In relazione a quanto disposto dalla normativa regionale tali penalità non dovranno risultare inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempienza (revisione ed adeguamento di penalità previste in una precedente bozza di atto d'obbligo unilaterale approvata dal C.C. con Del. 145/92).

Per quanto suddetto si ritiene opportuno accogliere l'osservazione con la sostituzione dello schema d'atto d'obbligo unilaterale allegato al provvedimento di adozione con una nuova bozza.

B) Gli elaborati progettuali allegati al provvedimento di adozione contengono alcune contraddizioni tra gli elaborati grafici (tav. 8) rispetto a quanto indicato nella relazione tecnica con particolare riferimento al sistema di smaltimento delle acque reflue. Tale difformità scaturisce da una modifica apportata prima dell'adozione con richiesta di allacciamento degli scarichi dell'insediamento alla fognatura esistente sulla strada pubblica (Via dei Praticelli) invece della realizzazione di un sistema di smaltimento fuori fognatura. Nella fase di rettifica della documentazione non è stata modificata la tav. 8 che prevede lo smaltimento dei reflui mediante pozzo assorbente.

Per quanto suddetto si ritiene necessario la rettifica degli elaborati (tav. 8) in modo da prevedere l'allacciamento del nuovo insediamento al sistema fognario invece della realizzazione di un nuovo scarico fuori fognatura.

C) Gli elaborati progettuali indicano una ubicazione ed una consistenza specifica per ogni nuovo edificio da realizzare, tale impostazione risulta estremamente bloccata e potrebbe determinare problematiche in fase esecutiva. In particolare se nel corso della redazione di progetti esecutivi sorgessero alcune problematiche relative alla dislocazione dei fabbricati, anche per modesta entità, tale modifica potrebbe comportare la necessità di redazione di una variante al Piano Attuativo. Per ovviare a tale problematica negli strumenti attuativi, redatti negli ultimi anni, viene inserito un perimetro di possibile ubicazione dei fabbricati in modo da poter gestire al meglio in fase esecutiva eventuali traslazioni di modesta entità che non collidano con l'impostazione generale del Piano. Per aspetti simili si ritiene opportuno l'inserimento di un margine di tolleranza anche nell'ambito della determinazione della consistenza dei fabbricati in modo da poter gestire in fase esecutiva modesti aggiustamenti volumetrici da un fabbricato all'altro. Chiaramente il dimensionamento generale resta subordinato ai valori complessivi indicati dal PAPMAA ma si consente la traslazione di volumetria da un edificio all'altro nella misura massima del 20%. Si ritiene che tale margine non determini uno stravolgimento significativo nell'impostazione del





progetto generale. Per quanto suddetto, in accoglimento della ipotesi formulata, si propone la modifica della relazione tecnica e della tav. 8 relativa alla verifica dei parametri urbanistici.

D) Facendo seguito a colloqui intercorsi con personale dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze e sulla base di una successiva comunicazione pervenuta in data 26.09.2016 è stata evidenziata, in occasione di specifico sopralluogo, la presenza di movimenti franosi sul margine dell'insediamento in progetto. Al fine di scongiurare eventuali problematiche per la sicurezza viene richiesta l'esecuzione di indagini di dettaglio oppure, in alternativa, l'allontanamento dei fabbricati dalla corona di frana. Gli interessati hanno ritenuto di condividere la seconda soluzione proponendo una modifica all'insediamento con allontanamento dei fabbricati individuati dalle lett.re A e B da un fronte di potenziale instabilità geologica fino ad una distanza di almeno 20 mt. Per quanto suddetto, in recepimento di tale prescrizione, si propone la modifica della relazione tecnica e della tav. 8 nella parte relativa alla individuazione del limite di edificabilità dei fabbricati.

Castelfiorentino, lì 18.10.2016.

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

