



## 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](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



## 8° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



## RELAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2017

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
**Geom. Roberto Marconi**

Ufficio di Piano

**Arch. Laura Bonaccorsi   Geom. Gloria Bartaloni**

**Elisabetta Sordi   Catia Materozzi**

**Geom. Irene Bellucci**

**Susanna Bigazzi**



**VARIANTE n. 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**UTOE 13 – Zona IUC 5 – Petrazzi – Proprietà ex Mazzanti s.p.a.**

**UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Proprietà Gossip s.r.l.**

**UTOE 8 – Verde Pubblico – Praticelli – Proprietà Amministrazione Comunale**

**Premessa**

**La struttura del Regolamento Urbanistico**

**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**

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

**La partecipazione**

**Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata**

**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 alle seguenti zone :

- UTOE 13 – Zona IUC 5 – Petrazzi – Proprietà ex Mazzanti s.p.a.
- UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Proprietà Gossip s.r.l.
- UTOE 8 – Verde Pubblico – Praticelli – Proprietà Amministrazione Comunale.

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 di recente approvazione una ulteriore variante al R.U., approvata con Delib. C.C. 3 del 31.01.2017, 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 ai fini della suddetta variante si specifica quanto segue:

- Nell'ambito del vigente R.U., all'interno della UTOE 13 – Petrazzi, è presente una zona per l'esecuzione di un Intervento Unitario di Completamento denominato IUC5 finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale avente una consistenza di 7.000 mc. Tale intervento è stato completato da alcuni anni e pertanto nella fase attuale risulta necessario modificare alcuni aspetti normativi della zona per il passaggio dalla fase di realizzazione alla fase di gestione post-intervento.
- Nell'ambito del vigente R.U. all'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati “non compatibili” con il contesto di riferimento, fra i quali la ex Confezione Vicad, assoggettati a particolari prescrizioni. Stante la necessità per l'azienda ivi insediata di apportare alcune modifiche al fabbricato, al fine di conformare l'attività alle disposizioni normative in termini di sicurezza sui luoghi di lavoro e di riorganizzazione del ciclo produttivo, risulta doverosa una ricognizione delle limitazioni agli interventi eseguibili sugli edifici esistenti.
- E' stata manifestata la volontà di acquisizione, da parte dei proprietari confinanti, di una modesta fascia di terreno di proprietà comunale ubicata in località Praticelli facente parte della pendice posta a coronamento del complesso produttivo esistente. Tale area destinata a verde pubblico risulta marginale e di consistenza esuberante rispetto alle necessità della zona, l'alienazione della stessa sarà comunque possibile solo a seguito del mutamento della destinazione della stessa e previo espletamento delle procedure previste per l'alienazione delle aree pubbliche.

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 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 Granaioolo







- 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 Granaio) 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 Granaio), 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 complementarità 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 circonvallazione 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 B e ad una precisazione cartografica nella carta D relativamente al settore interessato dalla variazione da verde pubblico a verde privato (UTOE 8 – Via Profeti).

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

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la delibera 69 del 08/06/2017, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente agli interventi sopra indicati e come meglio descritti di seguito.

In particolare si intende procedere a variare il proprio Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativa a tre zone ricomprese nei seguenti ambiti : UTOE 13 Petrazzi intervento IUC5, UTOE 1 Centro Storico interventi relativi a fabbricati non compatibili, UTOE 8 Praticelli area a verde pubblico.

Relativamente al primo punto si specifica che l'allegato B al R.U. contiene le schede degli interventi edilizi quali recuperi, completamenti, ampliamenti, ecc, con destinazione residenziale, previsti dal vigente R.U. Tra gli stessi figura anche l'Intervento Unitario di Completamento IUC5 ubicato in loc. Petrazzi in angola tra la Via Ciurini (SRT 429) e Via Darwin. Tale intervento è stato approvato e successivamente convenzionato con atto Notaio Gunnella di Firenze in data 11.10.2005 rep. 33045 racc. 13775 e successivamente attuato da parte della Mazzanti s.p.a. Per quanto suddetto l'insediamento risulta introdotto tra gli interventi di cui al citato Allegato B al R.U. ma la specifica scheda riporta in modo esplicito che trattasi di intervento "già realizzato". Sulla base di alcuni approfondimenti di natura tecnica e sulla base di quanto disposto dall'art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014 emerge che alla scadenza del periodo indicato per la realizzazione dell'intervento il piano diviene inefficace per la parte non realizzata ma permane comunque l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano attuativo. Nello specifico si rileva che la normativa di carattere generale di cui alla suddetta scheda e la normativa di





lottizzazione contenevano disposizioni specifiche in merito alla utilizzazione dei locali posti al piano terra dei fabbricati ed in virtù di quanto sopra esposto tali prescrizioni risultano ancora operanti nonostante l'avvenuto completamento dell'insediamento. Con istanza di parere preventivo pervenuta in data 11.01.2017 prot. 647 il sig. Recchi Juri ha richiesto di modificare la destinazione di due locali posti al piano terra dell'insediamento in oggetto, attualmente destinati ad ufficio, per poter realizzare una nuova abitazione. Su tale aspetto la C.C.E., nella seduta del 01.03.2017, ha espresso un parere sostanzialmente favorevole salvo la necessità di effettuare i necessari approfondimenti normativi/giurisprudenziali sulla valenza delle norme tecniche del piano attuativo in epoca successiva al completamento dell'insediamento. Considerato pertanto che da tale verifica, come sopra meglio specificato, è emersa la valenza a tempo indeterminato delle prescrizioni di zona riferite al piano attuativo, la fattibilità dell'intervento risulta subordinata ad una modifica della normativa di riferimento. In particolare si rileva che al piano terra degli edifici alti (definiti dal R.U. come edifici in linea 3) sono già presenti unità immobiliari destinate a residenza ma la normativa di lottizzazione imponeva il mantenimento di locali con destinazioni diverse dalla residenza per una percentuale pari ad almeno il 25% della superficie totale dello stesso piano terra. Sulla base della suddetta richiesta si ritiene pertanto necessario ricondurre la zona alla normativa propria dei tessuti urbani omogenei esistenti superando le contraddizioni scaturenti dalla indicazione contenuta nella specifica scheda esistente che parla di insediamento già realizzato ma che nel contempo, l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014, legano sempre alla normativa tecnica di lottizzazione. Oltretutto come specificato in precedenza eventuali trasformazioni come quella richiesta nel citato parere preventivo non determinerà alcun tipo di alterazione significativa in quanto trattasi di tipologia di intervento già condiviso in fase di costruzione del fabbricato poiché, già attualmente, la superficie impiegata al piano terra per destinazione abitativa risulta pari a quasi il 75% del totale.

Sul secondo punto sopra indicato si precisa che la normativa del R.U. indica con specifica campitura gli edifici esistenti individuati come non compatibili con il contesto di riferimento per i loro caratteri tipologici, morfologici, di finitura o dimensionali e detta specifiche disposizioni in merito al riutilizzo degli stessi (art. 8 delle N.T. del R.U.). Tra questi vi sono alcuni edifici per i quali sussistono particolari prescrizioni e che in relazione alla loro collocazione, in caso di interventi di demolizione degli stessi, si renderà necessaria una riduzione della volumetria esistente ed una riqualificazione delle aree pertinenziali anche attraverso la formazione di spazi pubblici (art. 9/ter delle N.T. del R.U.). Tra gli edifici ricompresi in tale ambito figura il complesso produttivo posto nel capoluogo in angolo tra Via Vittorio Veneto e Via XX Settembre proprietà ex Vicad attualmente Gossip s.r.l. Trattasi di un complesso produttivo costituito da alcuni edifici di remota costruzione, posti lungo Via Vittorio Veneto, e di un edificio di recente realizzazione, posto lungo Via XX Settembre, utilizzati per attività di confezioni (laboratorio artigianale ed attività connesse) all'interno del quale trovano impiego circa 30 persone tra dipendenti e titolari dell'azienda. L'azienda in questione ha manifestato la necessità di effettuare alcuni interventi di riorganizzazione dell'attività svolta anche mediante opere di adeguamento sui fabbricati, interventi necessari anche ai fini del rispetto di specifiche disposizioni normative (sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi, ecc.). Stante l'attuale situazione economica dell'azienda la stessa non risulta nelle condizioni di potersi trasferire in altro sito che possa facilitare anche la logistica





connessa e pertanto, per poter continuare lo svolgimento dell'attività, ha manifestato la volontà di riorganizzazione del complesso edilizio esistente. In virtù di quanto suddetto si rileva che l'art. 80 delle N.T. del R.U., relativo alla disciplina della UTOE 1 del – Centro Storico, dispone che su tale complesso è possibile la realizzazione di soli interventi di manutenzione straordinaria in assenza di un piano attuativo esteso anche alle aree limitrofe. Chiaramente in relazione alle caratteristiche della zona la elaborazione di un piano attuativo esteso anche alle aree limitrofe comporta la redazione di attività e di studi estremamente complessi che non si conciliano con le necessità dell'azienda di addivenire in tempi rapidi all'adeguamento dell'attività. Per quanto suddetto si propone di modificare la normativa per consentire, in assenza di piano attuativo, la possibilità di esecuzione di operazioni fino alla ristrutturazione edilizia DP2 – interventi che consentano anche la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. Tale attività non risulta in contrasto con le finalità di carattere generale indicate dal R.U. che mirano ad una riconversione dell'insediamento ma potranno permettere, in tempi rapidi, una maggiore agevolazione nella esecuzione degli interventi di adeguamento necessari all'azienda. Pertanto verrà posticipata l'attività di riconversione del sito consentendo nell'immediato una riorganizzazione dell'attività lavorativa esistente mediante operazioni di adeguamento che comunque dovranno essere mirate anche ad un miglioramento dell'immagine esterna del complesso edilizio.

Per quanto riguarda il terzo punto sopra indicato si specifica che nella UTOE 8 di Via Praticelli sono in corso di realizzazione gli interventi edilizi per il completamento dell'insediamento IUA3 che prevede, nella parte di sommità, la realizzazione di tipologie edilizie assimilabili ad edifici unifamiliare a schiera. In virtù di quanto suddetto gli acquirenti dei nuovi edifici residenziali in corso di costruzione, con note pervenute nel luglio/agosto 2016, hanno chiesto la possibilità di acquistare un settore del terreno confinante di proprietà dell'Amministrazione Comunale. In proposito si specifica che detta area è costituita da una pendice collinare utilizzata a suo tempo come cava per materiali argillosi per la produzione di laterizi da parte delle sottostanti fornaci. A seguito della cessazione delle attività di produzione dei laterizi il complesso produttivo è stato riconvertito mediante piano di recupero e la pendice collinare è stata ceduta all'Amministrazione Comunale come area destinata a verde pubblico. Chiaramente trattandosi di un'area a verde, posta a corredo di un insediamento produttivo, la stessa risulta priva di qualsiasi opera di arredo, di sistemazione ed anche di piantumazione in quanto la natura argillosa del terreno non consente un attecchimento ottimale da parte delle specie arboree. Considerato che le richieste pervenute prevedono l'acquisto di una fascia marginale dell'area, posta a confine con la suddetta zona residenziale in corso di esecuzione, non si rilevano controindicazioni al riguardo. Oltretutto, considerata la notevole estensione dell'area a verde di proprietà comunale, la alienazione di un modesto settore marginale non determinerà alcuno squilibrio per ciò che concerne la dotazione di standard urbanistici della zona. Nella sostanza, per poter operare tale alienazione, si dovrà comunque operare una modifica alla destinazione dell'area da verde pubblico a verde privato o comunque ad area di pertinenza degli edifici residenziali.







**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. 80 UTOE 1. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per il Centro Storico del capoluogo vi è un paragrafo dedicato alle "Norme specifiche per gli interventi sugli edifici". In tale contesto verrà precisato che per i due "edifici non compatibili con particolari prescrizioni", in assenza di piano attuativo, saranno possibili operazioni fino alla ristrutturazione edilizia DP2 di cui all'allegato A al R.U. Tale tipologia di intervento non consentirà alcun tipo di incremento volumetrico ma permetterà l'esecuzione di operazioni di demolizione con ricostruzione di volumi secondari in altra posizione sul lotto di pertinenza. Tale intervento risulterà comunque sempre coerente in un'ottica di miglioramento dell'immagine del complesso edilizio consentendo nel contempo la possibilità di apportare quelle minime variazioni necessarie alla riorganizzazione dell'attività insediata con possibilità di adeguamento delle strutture alle normative di settore in materia di sicurezza.

Norme Tecniche – art. 87 UTOE 8. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la zona di Via Praticelli vi è un paragrafo dedicato alle "Aree a verde". In tale contesto verrà precisato nell'ambito della pendice posta a coronamento del complesso produttivo delle ex fornaci alcuni settori marginali della zona a verde pubblico saranno utilizzati come verde privato a servizio degli edifici residenziali. Tale precisazione non comporterà alcuna variazione di rilievo rispetto alla precedente funzione di separazione tra la zona produttiva e l'insediamento residenziale in corso di realizzazione avanzata.

Norme Tecniche – art. 92 UTOE 13. All'interno dell'articolo relativo alla descrizione degli interventi previsti per la frazione di Petrazzi vi è un paragrafo dedicato ai "Tessuti edilizi esistenti" ed un paragrafo dedicato agli "Interventi di completamento residenziale". In tale contesto verrà precisato che l'insediamento IUC5 è stato completato e che pertanto per la normativa di riferimento l'area verrà assimilata alle disposizioni di cui ai tessuti TP relativa alle zone di recente formazione sulla base di piani attuativi dettagliati. Tale modifica consentirà di applicare una normativa più consona ad attività di gestione di un insediamento già realizzato rispetto a quella relativa alle zone di espansione o completamento di nuova formazione.

Allegato B – IUC 5. All'interno della suddetta scheda e delle norme di carattere generale verrà effettuata la medesima precisazione indicata all'art. 92 specificando che trattasi di insediamento già realizzato per il quale si rimanda alla normativa dei tessuti TP.





### **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).

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**

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.





In proposito si richiamano le risultanze dell'attività valutativa relative alla 4° Variante dalle quali si rileva che in occasione della redazione della variante, 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 normativa scaturente dalla necessità di gestione delle Norme Tecniche sulla base di specifiche esigenze. Si specifica comunque nel dettaglio il percorso intrapreso.

### **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 interessati, 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 presente 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 presente 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 opera esclusivamente





nell'ambito di specificazioni locali di natura e procedurale di previsioni già contemplate nell'attuale strumentazione urbanistica comunale e pertanto non prevede l'esecuzione di nuove previsioni rispetto a quanto contemplato dal vigente R.U. 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 revisione e puntualizzazione di alcuni aspetti di dettaglio delle norme tecniche sulla base di specifiche esigenze di natura gestionale oltre all'inserimento di alcune precisazioni di dettaglio e rettifiche relative ad alcuni 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. 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. Infatti le disposizioni introdotte tendono a facilitare alcune attività di utilizzo del patrimonio immobiliare esistente rivedendo alcune prescrizioni esistenti per gli ambiti di riferimento.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma aggiorna e rielabora alcuni aspetti in funzione delle mutate esigenze e pertanto non vi è in alcun modo costituzione di innovazioni ma mero adeguamento di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U.

Trattandosi di modifiche introdotte nell'ambito delle UTOE ubicate all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U., 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 di variante 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. Pertanto non si interviene in alcun modo su suolo a destinazione rurale ma si tratta di intervenire su di aree già edificate o comunque pertinentziali di complessi edilizi. Oltretutto le aree interessate pur essendo ubicate nel fondovalle non risultano in prossimità del fiume e pertanto l'utilizzazione delle stesse non comporterà alcuna interferenza al sistema di pertinenza fluviale né alterazioni al suo ecosistema.

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 le in oggetto sono situate nel fondovalle nell'ambito dei centri abitati, di cui almeno una costituisce una zona degradata con necessità di recupero per la riqualificazione del contesto di riferimento. Come specificato in precedenza le aree non risultano 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.

In sintesi, le aree interessate sono situate all'interno di centri edificati e non interessano infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. Le aree sono situate 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 sono previste nuove edificazioni o comunque attività che potrebbero determinare occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse o la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

Obiettivi di cui al punto 6 della scheda d'ambito – sistema di fondovalle:

1) Gli ambiti di intervento non risultano in contrasto con le direttive correlate. In relazione alla ubicazione dei siti non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale di cui al punto 1.1 di tale obiettivo. Gli interventi in progetto, saranno coerenti 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 dei siti posti all'interno dell'abitato.

3) Le aree 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

### **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 dei titoli edilizi per la esecuzione degli interventi correlati comporterà la corresponsione di specifici contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità disciplinate dalla specifica normativa comunale in materia. A parziale scomputo della quota dovuta, il titolare del permesso, potrà obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, tale aspetto potrà essere definito in fase progettuale, anche in base alle risultanze scaturenti dai progetti esecutivi (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 in quanto nei primi due casi si tratta di modifica normativa connessa ad insediamenti esistenti che porterà a specifiche diverse sulla disciplina degli interventi ammissibili nel secondo caso la modifica alla destinazione risulta interessare un'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 8 Via Praticelli;
- Allegato B) Schede degli interventi con destinazione residenziale;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

