



# Comune di Castelfiorentino

## Provincia di Firenze

### Servizio Assetto del Territorio

Palazzo Comunale - Piazza del Popolo, 1-3r 50051 Castelfiorentino (FI) tel. 0571/6861 fax 0571/686375  
P.I. 00441780483 e-mail: [territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it) [www.comune@castelfiorentino.fi.it](http://www.comune@castelfiorentino.fi.it)

## PIANO REGOLATORE GENERALE **REGOLAMENTO URBANISTICO** QUARTA VARIANTE

STATO APPROVATO

**ATTIVITA' VALUTATIVA**

**R.U. 2012**

SINDACO DEL COMUNE  
**Giovanni Occhipinti**

Dirigente del Servizio Assetto del Territorio  
**Arch. Michela Brachi**

Ufficio di Piano

**Geom. Gloria Bartaloni**  
**Geom. Roberto Marconi**  
**Geom. Irene Bellucci**  
**Elisabetta Sordi**

Per gli aspetti geologici ed idraulici  
**Studio Geologico Dott. Geol. Alessandro Murratzu**

## L'ATTIVITA' VALUTATIVA INTRAPRESA

La quarta variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino è stata valutata sia ai sensi della LR1/2005 che della LR 10/2010. Di seguito quindi si illustra il percorso seguito e le attività intraprese, in ultimo sono riportati i documenti redatti sia in riferimento alla Valutazione Integrata che alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Di seguito vengono riportati i documenti che hanno costituito l'insieme delle valutazioni intraprese sulla 4° Variante al RU, e precisamente:

- 1) Valutazione integrata iniziale della 4° variante RU;
- 2) Valutazione intermedia della 4° variante RU;
- 3) Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare della 4° variante RU;
- 4) Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare e Valutazione Iniziale della variante al Regolamento Urbanistico per il recepimento del tracciato della nuova SRT 429 nel tratto Gambassi Terme, Castelfiorentino e Certaldo - lotto III. La variante inizialmente è stata tenuta divisa dalla 4° Variante al RU.

### ***La Valutazione Integrata***

La valutazione è un processo che accompagna la formazione e la progressiva definizione delle scelte di pianificazione a partire dall'analisi dello stato del territorio e delle tendenze evolutive in atto, per verificare e garantire la loro sostenibilità ambientale, territoriale, economica, sociale e la correlazione con la salute umana. Il processo di valutazione segue pertanto gli strumenti di pianificazione (Piano Strutturale) e gli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico), nella loro definizione. Da questa integrazione discende che la valutazione è in ogni fase adeguata al livello raggiunto nelle elaborazioni degli strumenti per approfondirsi nel corso delle successive elaborazioni. La valutazione integrata, disciplinata dalla L.R.1/2005 e dal Regolamento 4/R/2007, evidenzia in particolare le coerenze interne ed esterne del Piano in corso di formazione e gli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Trattandosi di un processo che accompagna il procedimento di formazione dei piani, esso si svolge in tre fasi. Le fasi devono concludersi prima dell'approvazione al fine di consentire la scelta motivata fra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. La valutazione integrata si articola nella **Valutazione integrata iniziale** che 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 sarà sottoposta. Si articola inoltre nella **Valutazione integrata intermedia** che 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 con le possibili soluzioni alternative, l'individuazione degli indicatori, 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 valutazione integrata conclude il suo ciclo con la **Relazione di sintesi finale** che comprende la sintesi dell'attività di valutazione svolta, che contiene:

1. i risultati delle valutazioni, la verifica della fattibilità e della coerenza esterna e interna;
2. la motivazione della scelta della soluzione adottata;
3. la definizione di un appropriato sistema di monitoraggio.

La valutazione integrata 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*. Anche nella fase della valutazione integrata della quarta Variante al Regolamento Urbanistico, si provvederà a promuovere azioni finalizzate, da un lato, ad informare i cittadini sul processo in atto affinché tutti possano esprimere contributi, purché di interesse generale, e dall'altro, ad avviare un confronto con i professionisti, i rappresentanti della società civile, le categorie economiche e sociali per una valutazione preventiva degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana delle soluzioni proposte.

### **La Valutazione Ambientale Strategica - VAS**

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha posto al centro dell'attenzione la necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione. La VAS costituisce lo strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Nelle intenzioni del legislatore europeo, lo strumento della valutazione dei piani e programmi ha come obiettivi la garanzia di un livello elevato di protezione ambientale e di contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nel processo stesso di elaborazione ed adozione di piani e programmi, in modo da promuovere uno sviluppo sostenibile.

Lo stato italiano ha recepito completamente la normativa europea attraverso l'approvazione del Testo unico in materia ambientale (decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152), così come modificato dal decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4.

La Toscana aveva però già attuato le previsioni della direttiva 2001/42/CE, con la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, che all'articolo 11 disponeva : "1. I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 9, provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. 2. Sono soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio, salvo diversa previsione del piano strutturale sulla base dei criteri di cui all'articolo 14". Con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 9 febbraio 2007 è stato quindi approvato il regolamento in materia di valutazione integrata. Il Testo unico in materia ambientale, nella versione successivamente modificata dal decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, ha affidato quindi alle regioni il compito di disciplinare, con proprie leggi e regolamenti, le competenze proprie e quelle degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale di piani e programmi, nel rispetto delle disposizioni in materia dettate dallo stesso testo unico.

Con la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", la Regione Toscana si è dotata di una propria normativa in materia di VAS, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia. Essa si applica a piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Il riferimento e il criterio dell'integrazione sistematica della procedura di VAS nel procedimento, integrazione che deve avvenire durante l'elaborazione dei piani/programmi, prima della loro adozione nell'ottica del rispetto dei principi di sostenibilità indicati dagli atti sovranazionali, nazionali e regionale. Le norme europee, nazionali e regionali di riferimento sono:

- Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.lgs. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", ed in particolare la Parte seconda relativa alle "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);
- D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante norme in materia ambientale";
- D.lgs. 29 giugno 2010, n. 128: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";
- L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Il 31 luglio 2007, dopo due consecutive sospensioni, è entrata integralmente in vigore la Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, meglio noto come Testo Unico Ambientale, che riorganizza e integra gran parte della precedente normativa in materia ambientale. La Parte II del decreto, in particolare, è dedicata alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) e di autorizzazione ambientale integrata (IPPC). In linea con

la normativa europea, in esso si disciplina la VAS, definendone l'ambito di applicazione e individuando i programmi e piani soggetti a valutazione ambientale, si chiarisce che la fase di valutazione strategica deve intervenire prima dell'approvazione dei piani/programmi e contestualmente alla fase preparatoria degli stessi.

L'approccio normativo adottato ha, di fatto, dato vita ad un'altra procedura caratterizzata dalla espressione di un giudizio di sostenibilità ambientale. La Direttiva aveva previsto uno strumento maggiormente "aperto e partecipato", utile a fornire elementi di valutazione per l'adozione delle decisioni per la definizione dei contenuti di piani e programmi. Il 16 gennaio del 2008 è stato emanato il "Correttivo" (D.Lgs n. 4/2008) pubblicato sulla GU del 29 gennaio 2008, che reca modifiche al D.Lgs 152/2006 in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Recentemente è stato emanato il secondo "Correttivo", il D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69", che ha introdotto ulteriori significative modifiche anche in materia di VAS.

La direttiva europea, le norme statali e regionali specificano l'ambito di applicazione della VAS, precisando quali sono inoltre gli adempimenti da compiere quando si trattino piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori dei piani e dei programmi. In questo caso la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti, che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente. Nell'allegato II della direttiva (allegato I del novellato decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art. 12 del decreto legislativo 152/2006 e, a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all'articolo 22 della legge regionale n. 10/2010. Tale procedura prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare della proposta di Variante del piano contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione della Variante stessa. La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista all'articolo 6 del Testo Unico in materia Ambientale quando il piano o programma da adottarsi determini l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei medesimi piani o programmi. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della Vas o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni. Ai sensi della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 la VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei casi specificati all'art. 5.

a) per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla VAS sottostanno ad alcuni criteri. Il proponente predispone il documento preliminare seguendo i criteri dell'allegato I alla legge, l'autorità competente avvia le consultazioni sui contenuti del documento preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 40 giorni dalla presentazione del documento preliminare. La pronuncia deve intervenire, previa audizione del proponente il piano o programma, prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura di VAS o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma. In tema di VAS, la L.R. 10/20010 individua come:

- Autorità Competente: la Giunta comunale;
- Autorità Procedente il Consiglio comunale.
- Soggetti competenti in materia ambientale: sono considerati soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi.

## **1. VALUTAZIONE INTEGRATA INIZIALE**

### INDICE

Premessa

#### **1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA INIZIALE**

*Il Programma di partecipazione*

*Il monitoraggio*

Contenuti della variante, obiettivi, scenario di riferimento

#### **2. LO SCENARIO DI RIFERIMENTO**

##### **2.1 Gli atti di pianificazione territoriale**

*Piano di Indirizzo Territoriale Regionale - PIT;*

*Piano di Indirizzo Territoriale Regionale – PIT – Piano Paesaggistico;*

*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP*

*Piano Assetto Idrogeologico - PAI*

*Piano di Indirizzo Energetico regionale - PIER*

*Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze -PEAP*

*Piano Comunale di Classificazione Acustica - PCCA*

*Piano Regionale di Azione Ambientale - PRAA.*

*Programma Regionale di Sviluppo - PRS 2006-2010*

##### **2.2 I servizi a rete e puntuali**

*La viabilità*

*Il piano del traffico*

*I servizi a rete e puntuali:*

*Acquedotto*

*Fognature e depurazione*

*Metanodotto*

*Energia elettrica*

##### **2.3 I caratteri del territorio**

*La struttura del territorio nella prima metà dell'800*

*Le condizioni attuali*

*Le unità di paesaggio*

*Le aree di pianura*

*Valle dell'Elsa*

*Valle della Pesciola*

*Valle dell'Orto*

*Le aree di crinale*

*Da Vallecchio a Granaiolo*

*Volterrana*

*Renai-Montorsoli*

*Crinale dell'Orto*

*Le aree di collina*

*Colline nude*

*Stigliano-Cespugnano  
Cambiano  
Oliveto  
Malacoda  
Le aree periurbane  
Sala  
Petriccio  
Dogana  
La salvaguardia del paesaggio*

### **3. LA FATTIBILITA' DEGLI OBIETTIVI**

*Fattibilità tecnica  
Fattibilità giuridica e amministrativa  
Fattibilità economico finanziaria*

#### **Premessa**

Il presente *documento di valutazione integrata* è diretto ad effettuare la valutazione degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana indotti dalle trasformazioni previste dalla quarta Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino. La valutazione è un processo che accompagna la formazione e la progressiva definizione delle scelte di pianificazione a partire dall'analisi dello stato del territorio e delle tendenze evolutive in atto, per verificare e garantire la loro sostenibilità ambientale, territoriale, economica, sociale e la correlazione con la salute umana. Il processo di valutazione segue pertanto gli strumenti di pianificazione (Piano Strutturale) e gli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico), nella loro definizione. Da questa integrazione discende che la valutazione è in ogni fase adeguata al livello raggiunto nelle elaborazioni degli strumenti per approfondirsi nel corso delle successive elaborazioni. La valutazione integrata, disciplinata dalla L.R.1/2005 e dal Regolamento 4/R/2007, evidenzia in particolare le coerenze interne ed esterne del Piano in corso di formazione e gli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Trattandosi di un processo che accompagna il procedimento di formazione dei piani, esso si svolge in tre fasi. Le fasi devono concludersi prima dell'approvazione al fine di consentire la scelta motivata fra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. La valutazione integrata si articola nelle seguenti fasi:

#### **Fase 1. 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 sarà sottoposta.

#### **Fase 2. 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 con le possibili soluzioni alternative, l'individuazione degli indicatori, 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). Sulla base delle analisi in questa fase si dovrà valutare:

1. la probabilità di realizzazione e l'efficacia delle azioni previste;
2. l'effetto atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale, territoriale e sulla salute umana delle medesime azioni;

3. le eventuali alternative.

### **Fase 3. Relazione di sintesi finale**

Comprende la sintesi dell'attività di valutazione svolta, essa contiene:

1. i risultati delle valutazioni, la verifica della fattibilità e della coerenza esterna e interna;
2. la motivazione della scelta della soluzione adottata;
3. la definizione di un appropriato sistema di monitoraggio.

## **1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA INIZIALE**

Il presente elaborato costituisce la prima fase della valutazione integrata. Esso consta della presente relazione di inquadramento del processo di valutazione nell'ambito del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico ed è corredata di una serie di verifiche di carattere preliminare. La valutazione richiede anche un primo screening per quanto concerne la verifica di coerenza degli obiettivi enunciati con gli strumenti di pianificazione territoriale. In questa fase sono stati considerati:

- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale - PIT;
- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale – PIT – Piano Paesaggistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP
- Piano Assetto Idrogeologico - PAI
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale - PIER
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze -PEAP
- Piano Comunale di Classificazione Acustica - PCCA
- Piano Regionale di Azione Ambientale - PRAA.
- Programma Regionale di Sviluppo - PRS 2006-2010

### ***Il Programma di 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*. Anche nella fase della valutazione integrata della quarta Variante al Regolamento Urbanistico, si provvederà a promuovere azioni finalizzate, da un lato, ad informare i cittadini sul processo in atto affinché tutti possano esprimere contributi, purché di interesse generale, e dall'altro, ad avviare un confronto con i professionisti, i rappresentanti della società civile, le categorie economiche e sociali per una valutazione preventiva degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana delle soluzioni proposte.

Queste le azioni previste:

- Incontro di confronto con gli ordini professionali e i professionisti locali;
- Incontro di confronto con le associazioni e i rappresentanti delle categorie economiche e sociali del territorio;
- Creazione sul sito web di un'apposita pagina dedicata all'argomento con apposito invito ad esprimere proposte e suggerimenti;
- Creazione di un indirizzo dedicato di posta elettronica per l'invio di contributi, suggerimenti e richieste di chiarimenti;
- Attività di comunicazione e informazione in materia, rivolte ai cittadini singoli e associati, nelle forme e con le modalità ritenute di volta in volta più idonee (comunicati stampa, sito Web, sms, mailing list, ecc.).

### ***Il monitoraggio***

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Regolamento 4/R già alla fase della valutazione iniziale deve essere previsto il programma per le azioni di monitoraggio la diffusione dei suoi risultati. Il monitoraggio deve essere svolto sia nella fase di realizzazione dell'intervento, che al termine dei lavori di trasformazione previsti dai "Piani o programmi". Tale monitoraggio dovrà comunque valutare gli effetti dei piani o programmi per un periodo di almeno 12 mesi successivi alla fine dei lavori relativi all'ultimo intervento previsto. Premesso che l'obiettivo del monitoraggio (definito dall'articolo 13 della L.R.1/2005) è

quello del controllo e garanzia della sostenibilità ambientale delle attività pubbliche e private, il sistema di monitoraggio e valutazione in itinere ed ex post ha lo scopo di:

- misurare la coerenza o gli eventuali scostamenti degli interventi realizzati rispetto agli obiettivi e ai risultati attesi;
- evidenziare le soluzioni di maggiore efficacia;
- registrare l'eventuale insorgere di effetti problematici non previsti, consentendo di attivare le necessarie azioni correttive.

### **Contenuti della variante, obiettivi, scenario di riferimento**

L'obiettivo principale della variante è quello di dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, proseguendo il percorso di gestione del Regolamento Urbanistico. La variante al RU trova il principale motivo nelle disposizioni contenute nell'art. 55, comma 5, della L.R. 1/2005 secondo cui le previsioni di trasformazione urbanistica che non siano state realizzate, autorizzate o convenzionate alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del RU vengono automaticamente a decadere. Trattandosi di una variante finalizzata quasi esclusivamente alla reiterazioni di previsioni già contenute nell'originario Regolamento Urbanistico, si può ben comprendere come lo scenario di riferimento si sostanzi nell'ambito del vigente Piano Strutturale, valutandone le potenzialità residue, in riferimento anche alle previsioni che non hanno avuto corso. La variante tiene anche in conto di adeguare alcuni elementi del Regolamento Urbanistico alla luce della sua gestione, affinandolo in alcune sue parti al fine di renderlo maggiormente congruente con i mutamenti sociali ed economici verificatisi nell'arco temporale dalla sua prima approvazione e con le recenti disposizioni legislative.

## **2. LO SCENARIO DI RIFERIMENTO**

Lo scenario di riferimento è rappresentato, oltre che dai piani di seguito elencati dalle considerazioni svolte in ordine alla viabilità, ai servizi a rete e puntuali, ai caratteri del territorio, alle unità di paesaggio, alle aree di pianura, alle aree di crinale, alle aree di collina ed alle aree periurbane.

- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale - PIT;
- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale – PIT – Piano Paesaggistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP
- Piano Assetto Idrogeologico - PAI
- Piano di Indirizzo Energetico regionale - PIER
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze -PEAP
- Piano Comunale di Classificazione Acustica - PCCA
- Piano Regionale di Azione Ambientale - PRAA.
- Programma Regionale di Sviluppo - PRS 2006-2010

### **2.1 GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

#### *Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana*

La Regione Toscana si è dotata di Piano di Indirizzo Territoriale con Delibera di Consiglio Regionale n. 72 del 24 Luglio 2007. Le parti della Disciplina del Piano che riguardano le azioni previste nella variante in esame e che formeranno oggetto di valutazione di coerenza, sono principalmente quelle riguardanti la “città policentrica toscana” e il “patrimonio collinare”.

#### *Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana-Piano paesaggistico*

La Regione Toscana ha integrato il proprio PIT vigente con la disciplina per i beni paesaggistici adottandola con Delibera C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009 .

Con apposite schede descrittive vengono analizzati i vari ambiti territoriali. Il comune di Castelfiorentino rientra nell'Ambito 31 area Valdelsa. La scheda contiene la descrizione degli insediamenti, dei paesaggi, delle infrastrutture e un inquadramento dei caratteri strutturali identificativi e di quelli ordinari con riferimento alla geomorfologia, alla idrografia naturale, alla vegetazione, al

paesaggio agrario e forestale storico e a quello moderno, agli insediamenti storici, agli insediamenti moderni e contemporanei e alle infrastrutture.

#### *Il P.T.C. della Provincia di Firenze*

La Provincia di Firenze è dotata fin dal 1998 di Piano Territoriale di Coordinamento. La redazione del Piano Strutturale di Castelfiorentino ha quindi coinciso con la fase finale del processo di approfondimenti studi e ricerche che hanno portato alla formazione di tale strumento di pianificazione a scala vasta. L'esaustivo quadro conoscitivo messo a punto dal P.T.C.P., insieme alle principali linee guida individuate, rappresentano la base analitica e progettuale di riferimento per gli atti di pianificazione del Comune di Castelfiorentino e ne hanno pertanto indirizzato gli approfondimenti ed il carattere delle verifiche da eseguire. Le indagini su cui è stata posta particolare attenzione sono quelle che riguardano il territorio aperto, argomento trattato in maniera approfondita nel P.T.C.P., il quale già identifica sul territorio le risorse di carattere naturale, paesaggistico e quelle di interesse storico culturale. La fase di aggiornamento, integrazione e verifica è stata compiuta in maniera diretta dagli uffici comunali, attraverso l'elaborazione di una serie di carte tematiche, che ricostruiscono il quadro conoscitivo del Comune di Castelfiorentino, così come interpretate dal piano provinciale, e che costituiscono la base della elaborazione progettuale del Piano Strutturale.

#### *Piano Assetto Idrogeologico – PAI*

Il piano di bacino del Fiume Arno stralcio assetto idrogeologico, redatto ai sensi e per gli effetti della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione, è stato approvato con D.P.C.M. 6 Maggio 2005 (GU n. 230 del 3-10-2005). Obiettivo del PAI è la determinazione di un quadro di pianificazione e programmazione che, in armonia con le attese di sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, tenda a minimizzare il danno connesso ai rischi idrogeologici.

**Per la valutazione di coerenza saranno verificati gli interventi con opportuni studi di fattibilità idrogeologica e idraulica.**

#### *Piano di Indirizzo Energetico regionale - PIER*

Il Piano di Indirizzo Energetico Regionale, PIER, è stato redatto in coerenza con la LR 39/2005, che lo prevede all'Art. 5 ed ha la stessa validità temporale del PRS 2006-2010, anche se allinea le proprie previsioni alla data del 2020. Il piano persegue gli obiettivi fissati dalla legge regionale, orientando e promuovendo la riduzione dei consumi energetici nonché l'innalzamento dei livelli di razionalizzazione di efficienza energetica della domanda come priorità strategica. Il piano ha peraltro come finalità generale il contenimento dei fenomeni di inquinamento ambientale nel territorio regionale con particolare riferimento alle risoluzioni assunte in occasione della conferenza di Kyoto del Dicembre 1997, entrato in vigore il 16 febbraio 2005, ove fu definita una convenzione internazionale relativa ai cambiamenti climatici derivanti dalle emissioni di gas "serra" nonché in riferimento ai successivi provvedimenti dell'Unione Europea.

Il piano è infatti basato su tre obiettivi generali:

1. Sostenibilità
2. Sicurezza
3. Efficienza

La Regione, attraverso il PIER, fissa le seguenti azioni:

- Definire le scelte fondamentali della programmazione energetica sulla base degli indirizzi dettati dal programma Regionale di Sviluppo (PRS) e dal Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA), potendo, comunque, essere aggiornato in itinere.
- Detta indirizzi e procedure per la realizzazione degli interventi in campo energetico,
- Ai sensi dell'art 8 della LR 39/05, enuncia principi per la determinazione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio previsti dalla LR 1/05 (Norme per il governo del territorio).

Nel rispetto della LR 39/2005, inoltre, il PIER:

- detta disposizioni attuative e formula previsioni;

- ovvero definisce indirizzi e criteri generali per la successiva emanazione, da parte della Giunta Regionale, dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 5 LR 39/2005;
- rinvia alla approvazione di specifiche linee guida

Per la verifica di coerenza verranno analizzati gli interventi dal punto di vista del risparmio energetico, dell'uso di materiali bioecosostenibili e dell'uso delle energie rinnovabili.

#### *Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze –PEAP*

E' lo strumento che l'Amministrazione provinciale utilizza per operare le proprie scelte, non solo energetiche, ma anche urbanistiche, infrastrutturali e sociali, in maniera efficiente sotto il profilo energetico. Gli obiettivi fissati sono stati individuati attraverso l'analisi degli obiettivi stabiliti dal PIER Regionale.

Il Piano, adottato con D.G.P. n. 169/2207, è composto da una fase conoscitiva che consiste nell'analisi dello stato di fatto del territorio, della popolazione, dei consumi e della produzione di energia da fonte fossile e rinnovabile, da una fase in cui si formulano ipotesi ed elaborazioni relativamente alla possibilità di introdurre interventi o tecnologie per l'uso efficiente e razionale dell'energia e per l'uso delle fonti rinnovabili e un' ultima fase dove identifica le azioni concrete da realizzarsi sul territorio.

Il PEAP vuole promuovere una serie di azioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica, soprattutto negli edifici pubblici.

Per la verifica di coerenza verranno analizzati gli interventi dal punto di vista del risparmio energetico, dell'uso di materiali bioecosostenibili e dell'uso delle energie rinnovabili.

#### *Piano Comunale di Classificazione Acustica – PCCA*

Il Piano di Zonizzazione Acustica è parte integrante della pianificazione territoriale dell'Amministrazione Comunale. Ne disciplina lo sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale, con l'obiettivo principale di garantire la salvaguardia dell'ambiente e quindi dei cittadini mediante azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma. Il Comune di Castelfiorentino ha approvato il proprio P.C.C.A. (redatto ai sensi della L. 447/95 e successivi decreti, Deliberazioni e L.R.) con Delibera Consiglio Comunale n.60 del 2007.

Per la verifica di coerenza verranno fatti gli opportuni confronti fra gli interventi e la corrispettiva classe di appartenenza.

#### *Piano Regionale di Azione Ambientale - PRAA.*

Il PRAA toscano è il documento che comprende tutta la programmazione ambientale regionale e che si pone l'obiettivo di perfezionare il processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune.

Il Piano Regionale di Azione Ambientale nasce, in Toscana, come strumento che cerca di recepire in un unico documento regionale i contenuti dei Piani approvati a livello internazionale, europeo e nazionale .

Il PRAA si caratterizza pertanto come un documento con valenza strategica, che comprende:

1. una parte di piano che può essere definita d'indirizzo per le politiche settoriali in ambito ambientale (energia, aria, inquinamento acustico, rifiuti, bonifiche dei siti inquinati, acqua, biodiversità, parchi e aree protette, difesa del suolo e erosione costiera, inquinamento elettromagnetico, rischi industriali, prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento, rischio sismico, valutazione ambientale);
2. una parte composta da azioni dirette caratterizzate da trasversalità (incentivi all'ecoefficienza, quadri conoscitivi, comunicazione, informazione, educazione ambientale, ricerca e innovazione tecnologica, cooperazione internazionale);
3. il sistema di monitoraggio.

Strutturalmente, il Piano PRAA è formato da quattro "Aree di azione prioritaria" (Cambiamenti Climatici, Natura biodiversità e difesa del suolo, Ambiente e Salute, Uso sostenibile delle risorse e gestione dei rifiuti) e 14 "Macroobiettivi", che trovano concretizzazione in "Obiettivi specifici" ed "Interventi. Per perseguire gli obiettivi del Piano occorre intraprendere una serie di azioni a trend

ambientale positivo che andranno a caratterizzare strumenti ed azioni nell'ottica di una sempre maggiore integrazione delle tematiche ambientali nelle politiche economiche e territoriali.

Attenzione particolare viene riservata all'incentivazione delle azioni volte a recuperare la piena integrità dell'ambiente nelle zone di criticità ambientale.

Il PRAA si pone ad un livello intermedio tra la pianificazione strategica del Piano Regionale di Sviluppo e i piani di settore, perseguitando una logica d'integrazione attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi con i settori d'intervento delle altre politiche regionali.

Per la valutazione di coerenza verranno analizzati i contenuti della variante con gli obiettivi del piano.

#### *PRS 2006-2010 – Programma Regionale di Sviluppo*

E' un atto di programmazione degli interventi ritenuti prioritari nell'arco della legislatura, ovvero, come riportato nel PRS stesso, "uno strumento attuativo del Programma di Governo che dà indicazioni progettuali da inserire, prevedendone la copertura finanziaria, nella nuova programmazione settoriale pluriennale".

I Programmi Strategici del PRS 2006-2010 riprendono l'articolazione del Programma di Governo, e ne propongono una maggiore integrazione, attraverso una ricomposizione delle azioni. Sono così individuati quattro Programmi Strategici che fanno riferimento a:

1. Competitività del Sistema Integrato Regionale e del Territorio;
2. Cittadinanza, lavoro, coesione, cultura e qualità della vita;
3. Sostenibilità ambientale dello sviluppo;
4. Governance, conoscenza, partecipazione, sicurezza, intese come metodo con il quale portare avanti le scelte strategiche individuate.

In ognuno dei quattro programmi sono individuate delle priorità, da realizzarsi attraverso Progetti Integrati regionali (PIR) che costituiscono, quindi, le unità operative di riferimento dell'attuazione e del monitoraggio del PRS 2006-2010 e che costituiscono il raccordo con i Piani di Settore, dei quali costituiscono parte integrante. Dal momento che ai PIR vengono anche domandate funzioni di monitoraggio relative all'attuazione del PRS, in essi sono definiti obiettivi e azioni specifiche per ambito. I Progetti Integrati Regionali indicati dal PRS non esauriscono le attività che la Regione Toscana sviluppa attraverso i piani e i programmi settoriali ma, indicando le priorità, esprimono gli indirizzi che il PRS dà alla programmazione settoriale pluriennale perché siano attuati nelle politiche di settore.

## **2.2 LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI A RETE E PUNTUALI**

### ***La viabilità***

Il sistema della viabilità del Comune di Castelfiorentino è costituita da:

- strada statale SS 429 di Valdelsa: da Ponte a Elsa si dirige verso sud-est, attraverso Castelfiorentino e Certaldo, fino a Poggibonsi;
- strade provinciali: SP 4 Volterrana, dal Galluzzo attraverso Montespertoli, Castelfiorentino, Gambassi, giunge fino a Volterra ; SP 108 Granaiolo-Castelnuovo d'Elsa-Orlo (Coianese), da Granaiolo attraverso Castelnuovo d'Elsa fino in Val d'Orlo dove incontra la SP 46; SP 46 di Rimorti-Val d'Orlo, da Castelfiorentino al confine con la provincia di Pisa; SP 26 delle Colline, da Castelfiorentino attraverso Montaione, S. Vivaldo e Castelfalfi, fino al confine con la provincia di Pisa e la SP 52 Salaiola;
- strade comunali: via Sanminiatese, strada da Madonna della Tosse a Castelnuovo, Via Profeti, via della Cinquantina, via di Belpiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Cambiano, strada di accesso al depuratore di Cambiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Petrazzi, strada di Monte Olivo, via Lucardese, via del Vallone-Renai, via di Sala, strada di Cambiano, strada di San Matteo, Circonvallazione Ovest, Circonvallazione Est, via del Castellare.
- ferrovia Empoli-Poggibonsi-Siena. Inaugurata nel 1849 è tuttora a trazione Diesel .Dall'anno 1985 sono stati avviati gli interventi di raddoppio del binario che ad oggi è stato realizzato da Empoli a Poggibonsi con notevole miglioramento del servizio. Nel 1984 è stato attivato il controllo centralizzato

del traffico. Le stazioni del Comune sono a Granaiolo e Castelfiorentino, mentre è stata realizzata una fermata a Cambiano e a Petrazzi.

La rete viaria con le recenti modifiche e la realizzazione delle due circonvallazioni ha praticamente risolto i problemi di attraversamento del centro urbano che fino a poco tempo fa avevano creato problemi gravi di vivibilità, congestiamento e difficoltà di utilizzo della stessa rete di parcheggi. L'attuale rete viaria è sicuramente adeguata anche per gli interventi di trasformazione già previsti nel RU e riconfermati con la presente variante. Anche le attività produttive presenti sul territorio comunale dovrebbero uscire da un pesante isolamento mediante la realizzazione della nuova S.R.T. 429.

### ***Il piano del traffico***

I problemi della mobilità sono stati affrontati nel "Piano Urbano dei Parcheggi e del Traffico" approvato dall'Amministrazione comunale nel 1996 con relativa variante al PRG. Il nuovo strumento assegna alla nuova SRT 429 la funzione di soluzione "esterna" per il traffico di attraversamento e per i collegamenti a lungo raggio, il tracciato prevede uno svincolo "storico" in corrispondenza della nuova Volterrana, uno svincolo, a nord fra Castelnuovo e Granaiolo, e uno a sud oltre il confine comunale con Certaldo.

Il sistema delle circonvallazioni urbane, oltre ad accogliere i flussi di attraversamento, dovrà in prospettiva drenare il traffico interno ed esterno a breve raggio, diretto alla attuale SRT 429 e alle altre strade comunali e provinciali che si innestano sulle circonvallazioni.

### ***Acquedotto***

Le falde idriche da cui attingono l'acqua gli acquedotti del Comune di Castelfiorentino si trovano nel fondovalle dell'Elsa principalmente in riva sinistra del fiume. Non sono stati realizzati invasi artificiali per usi potabili ma molti piccoli invasi per usi agricoli. La struttura attuale dell'acquedotto è basata su due centrali di trattamento e spinta, la più vecchia in via dei Profeti e la più recente all'interno della zona sportiva di via Roosevelt. Esse sono collegate con due campi pozzi rispettivamente ubicati tra via dei Profeti e la riva sinistra dell'Elsa e tra la zona sportiva e via della Cinquantina, in riva destra del fiume. Dalle due centrali di trattamento l'acqua potabile viene sollevata fino al deposito ubicato sulla collina della Pieve di S. Ippolito, da questo defluisce in tutta la rete urbana con appendici significative, lungo la statale 429 fino a Petrazzi a sud e a Granaiolo a nord; lungo la via Sanminiatese fino al confine con San Miniato, mediante una centrale di sollevamento ubicata alla Dogana raggiunge il deposito di Castelnuovo che oltre a servire la frazione funge da centrale di spinta fino a Coiano e lungo la via Volterrana fino al deposito di Vallecchio. Il territorio agricolo è servito da linee minori lungo i tracciati stradali caratterizzati da un maggior numero di insediamenti (via del Vallone e via dei Renai, via di Monte Ulivo, via Montaione, via di Val d'Orlo). Dal 1994 è stato avviato un programma di investimenti con la realizzazione di una nuova condutture per Castelnuovo, collegata ad un nuovo deposito terminale destinato a sostituire quello preesistente ormai inadeguato. Il programma ha riguardato anche la sostituzione con potenziamento della tubazione lungo la direttrice nord fino a Cambiano proseguendo verso i primi insediamenti in Loc. Granaiolo. La nuova gestione, con il superamento dei limiti comunali, ha permesso di risolvere definitivamente alcuni problemi dell'approvvigionamento idrico delle zone terminali del territorio comunale. Per quanto riguarda le captazioni, il soggetto gestore ha in programma, ed in parte già in corso di attuazione, 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. Gli ampliamenti dei campi pozzi tendono a formare due sistemi continui di captazione, facilmente collegabili alle due centrali di trattamento attuali, fino ai punti di confluenza con l'Elsa del torrente Pesciola e del rio Lama. La zona industriale di Malacoda, la più grande presente nel territorio comunale, è servita oltre che dall'acquedotto potabile, anche da un acquedotto supplementare destinato agli usi produttivi con captazioni, deposito e rete di distribuzione del tutto autonomi. In virtù dei risultati positivi riscontrati con tale sistema le lottizzazioni produttive di recente realizzazione ed in fase di completamento sono state concepite con tale criterio.

### ***Fognature e depurazione***

Il fondovalle dell'Elsa è servito dal depuratore di Cambiano collegato al territorio da un collettore principale che corre in riva destra del fiume parallelamente alla ferrovia Empoli-Siena e che,

proveniente da Certaldo, attraversa Castelfiorentino e raggiunge Cambiano. Il settore urbano di Castelfiorentino in riva sinistra dell'Elsa e il Comune di Gambassi sono collegati al collettore principale mediante un impianto di sollevamento ed un ponte tubo situato a valle del centro urbano del capoluogo; all'impianto di sollevamento per il ponte tubo confluiscono i collettori che servono il livello di utilizzazione del depuratore che diverrà ottimale con il completamento dei collegamenti di tutte le zone urbanizzate e con la separazione delle fognature bianche e nere, alcune delle quali, quelle realizzate dopo il 1973, sono già servite da un sistema fognario di tipo separato. Rimane irrisolto il problema della depurazione delle acque reflue di Castelnuovo e di Dogana che dovranno essere dotate di un impianto autonomo o collegate con il depuratore di Cambiano.

### ***Metanodotto***

Tutto il fondovalle dell'Elsa è metanizzato, il servizio è gestito dalla Toscana Energia. La linea principale di approvvigionamento (Snam) è collegata ad una cabina di decompressione ubicata sulla via Volterrana in prossimità del cimitero comunale. Da essa si diramano le linee che servono il centro e le zone urbanizzate a sud fino a Petrazzi e a nord fino a Cambiano. Utilizzando una linea che era stata realizzata per il collegamento diretto con le fornaci (Silap, Colc, Castellana), le linee Snam servono anche una cabina di decompressione in sinistra dello scolmatore, da cui si diramano le linee per Gambassi e per Castelnuovo e Dogana. La metanizzazione di Castelnuovo è stata eseguita di recente ed avviene lungo la via del Castellare.

### ***Energia elettrica***

Il territorio comunale è completamente elettrificato e servito da una cabina primaria ubicata nel centro urbano di Castelfiorentino. La presenza di questa cabina e delle linee che vi convergono pone un serio problema di immagine per l'area nord del comune. Con l'Enel è stato concordato l'interramento delle linee principali, ad esclusione di quella da 132.000 watt non interrabile, fino ai margini del centro urbano. Una volta attuato l'interramento la cabina dovrà essere opportunamente schermata per ridurre l'impatto visivo. Recentemente l'Enel ha inoltre approntato una serie di progetti per il potenziamento delle linee minori a servizio delle zone agricole. La recente emanazione da parte di ENEL delle linee guida per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'allegato al D.M. 29.05.2008 relativamente alla individuazione delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) permetterà, nella maggior parte delle situazioni, una valutazione esaustiva dell'esposizione ai campi magnetici. La tutela in merito alle fasce di rispetto individuate dalle DPA si applica alle linee elettriche aeree, a quelle interrate e alle cabine elettriche.

## **2.3 I CARATTERI DEL TERRITORIO**

L'analisi del territorio agrario è stata effettuata attraverso l'indagine dell'uso del suolo, con particolare attenzione all'individuazione delle colture e degli assetti agricoli di tipo tradizionale che hanno contribuito alla costruzione del paesaggio tipico della zona. Questa verifica ha consentito di individuare quanto è ancora rintracciabile dell'insieme degli elementi originari del territorio e di evidenziare le trasformazioni che eventualmente ne hanno alterato i caratteri. Le principali modifiche territoriali sono state determinate in particolare dal processo di crescita dei principali centri urbani, concentrata soprattutto dal dopoguerra ad oggi; dalle operazioni di bonifica della piana con la costruzione di poderi e canalizzazioni; dalle forme di abbandono del territorio agricolo dovute allo sviluppo industriale e terziario del comprensorio e dalle sostituzioni culturali che ne hanno conseguentemente modificato l'assetto agrario. Gli aspetti del paesaggio agrario sono stati esaminati attraverso una prima lettura ed interpretazione della carta dell'uso del suolo della Regione Toscana (Carta dell'uso del suolo, scala 1:25.000, prima edizione del 1985 ricavata da fotointerpretazione del volo regionale 1978) convenientemente elaborata e integrata sulla base dei dati ricavati dai Piani Aziendali presentati. Questo tipo di operazione ha permesso di distinguere la permanenza di alcuni elementi tipici degli ordinamenti culturali tradizionali connessi alla rete dei poderi e alla maglia delle strade vicinali, le trasformazioni avvenute dell'assetto agricolo ed il genere di aggregazioni vegetali ricorrenti. Gli assetti culturali modificati assumono oggi in generale le seguenti caratteristiche: seminativo semplice e irriguo e/o aree di bonifica, vigneto, oliveto, frutteto, seminativo arborato (oliveto più seminativo) e pioppeti.

### ***La struttura del territorio nella prima metà dell'800***

Non sono disponibili dati specifici relativi al territorio comunale, poiché le descrizioni storiche sono riferite ad interi bacini idrografici. Il territorio di Castelfiorentino ha una struttura tipicamente collinare. I crinali della Valdelsa circondano il capoluogo adagiato sul fondovalle del fiume. Questa sua particolare posizione geografica gli conferisce un'importanza strategica divenendo così l'elemento di cerniera dell'intero comprensorio. Le colline con la fitta rete di poderi organizzati in fattorie e la trama dei campi coltivati con seminativo arborato (filari misti fra viti, olivi, gelsi ed alberi da frutto in campi coltivati a cereali e legumi) erano gli elementi fondamentali del paesaggio ottocentesco. Le dimensioni degli appezzamenti agricoli erano commisurate in maniera precisa al numero di persone che vi lavoravano nella misura di un ettaro di coltura arborata ogni 3 abitanti. L'immagine che oggi ci perviene discende direttamente dalla forte presenza umana legata allo sfruttamento del territorio e delle sue principali risorse. L'appoderamento del territorio e la costituzione di micro-unità produttive fu l'elemento principale della riorganizzazione del paesaggio agrario dell'800 favorendo di conseguenza la forte presenza umana distribuita all'interno dei nuclei e delle case sparse. Dall'Uso del suolo al 1825 nella Valdelsa e nel Chianti (Tratta da C. Greppi -a cura di- "Paesaggi delle colline toscane" Marsilio, Venezia 1891. Dati espressi in percentuale) si rileva il seguente assetto: seminativo nudo 13.08; arborato (vite/olivo) 28.95; bosco e castagneto 38.51; sodo 16.51; densità ab./kmq 57.

### ***Le condizioni attuali***

L'uso del suolo attuale è stato redatto in scala 1:10.000 utilizzando i risultati del Censimento dell'agricoltura (1990). La base cartografica permette una individuazione degli usi più dettagliata e una lettura dei segni molto più chiara, rispetto all'uso del suolo redatto dalla Regione Toscana in scala 1:25.000 per quanto riguarda i confini di colture, altimetria, orditura delle colture stesse, ecc..

L'elaborazione cartografica dell'uso del suolo è avvenuta attraverso la fotointerpretazione aerofotogrammetrica integrata da una serie di verifiche effettuate in loco. I dati dell'ultimo Censimento dell'agricoltura sull'utilizzazione del suolo mostrano che rispetto al 1970 si ha un aumento della superficie occupata da edifici e da infrastrutture, un incremento delle aree boscate e la diminuzione della S.A.U., contratta negli ultimi 30 anni, della quale si rileva l'aumento dei seminativi e dei prati a pascolo e la diminuzione delle colture permanenti. La variazione essenziale deriva dalla scomparsa della mezzadria, dal conseguente abbandono delle campagne, fenomeno culminato agli inizi degli anni 70, e dalla successiva meccanizzazione e riconversione produttiva, che ha avuto come prima conseguenza la riduzione, anche se contenuta, del seminativo arborato. Parallelamente si riscontra un notevole aumento del seminativo semplice e la specializzazione, per piccoli ambiti, della vite e dell'olivo. Le superfici boscate non sono variate, si rileva una loro frammentazione sul versante est, mentre sul versante ovest occupano superfici più ampie e continue con alcune modificazioni avvenute nel fondovalle dove sono state associate a pioppi di nuovo impianto. Più in dettaglio si rileva che:

- il seminativo irriguo e le operazioni di bonifica e appoderamento della valle dell'Elsa sono ormai divenuti elementi storizzati del paesaggio;
- il vigneto di nuovo impianto è abbastanza consistente e si localizza nelle zone caratterizzate da vigneti preesistenti. L'ubicazione è quasi sempre collinare o a mezza costa ed abbastanza vicina a centri e nuclei abitati. Quasi tutti i vigneti hanno subito, anche per la facilità di impianto rispetto all'ulivo, ammodernamenti dovuti a processi di innovazione tecnologica. Permangono pochi residui dei vecchi impianti;
- l'oliveto, presente su entrambi i versanti, è rimasto pressoché delle stesse dimensioni con pochi episodi di nuovo impianto;
- il seminativo arborato e il bosco si distribuiscono a macchia sfruttando le diverse condizioni pedologiche e morfologiche. Il carattere di queste coltivazioni si è modificato nel corso del tempo perché legato a tecniche moderne di coltivazione che hanno favorito l'abbandono della tecnica del cavalcapoggio ed del girapoggio.

Il territorio aperto, anche se ad una prima lettura pare non aver subito grosse trasformazioni, vede oggi completamente ribaltato il rapporto tra uomo e terra che aveva fortemente caratterizzato il periodo mezzadile, dove gli artefici dell'assetto del paesaggio erano il mezzadro e la sua famiglia. Rimangono oggi solo i segni di quella trama dei terreni appoderati ed organizzati in fattorie e delle colture arborate che, se pur restando nella stessa quantità, non sono più associate al seminativo e non più legate ai poderi. La caratterizzante coltura promiscua è stata sostituita dalla nuova coltura

specializzata. Le forme e le dimensioni dei fondi agricoli dipendono ora dalle moderne tecniche di coltivazione e, come ultimo effetto le attività agricole costituiscono una minima parte dell'economia urbana, assorbita nella quasi totalità dalle attività industriali e terziarie. Gli addetti sono sensibilmente diminuiti e la conduzione è per lo più di tipo familiare. Attualmente esistono sul territorio una decina di aziende di tipo capitalistico ed altre di piccolissima entità, che nei pochi ettari residui di vecchie proprietà continuano a condurre l'orto e la vigna con scopi finalizzati all'autoconsumo. Ciò è supportato dai dati del Censimento dell'Agricoltura che evidenziano che a fronte di una superficie e di un numero di aziende con vigneti di una certa consistenza, non corrisponda altrettanta produzione per la vendita. Il fenomeno però non deve far supporre un abbandono della coltivazione, quanto piuttosto l'abbandono delle abitazioni sparse non più legate in maniera solidale con il fondo agricolo. Fenomeni di abbandono più globale dell'agricoltura si riscontrano nella zona sud ovest del Comune da sempre risultata più marginale con una presenza attuale della pastorizia. L'abbandono della campagna ha fatto sì che le aziende cominciassero a frazionare e a vendere i terreni dando inizio alla formazione di piccoli appezzamenti per l'agricoltura amatoriale (orti gestiti da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali).

### ***Le unità di paesaggio***

Il territorio comunale di Castelfiorentino è interessato dalla parte terminale del bacino idrografico del fiume Elsa, caratterizzato, in questo punto, da una sezione molto ridotta che costituisce un autentico "collo di bottiglia" rispetto ai territori più a monte ed in particolare alla zona di massima larghezza rappresentata dalla Montagnola senese e dai bacini dello Staggia e dell'Elsa a sud di Poggibonsi. Il fiume attraversa l'intero territorio comunale che viene ulteriormente segnato dagli affluenti dell'Elsa, fra i quali il torrente Pesciola, il rio Petroso, il rio Vallone, il rio Lama, il rio Morto. Il territorio comunale si affaccia anche sul bacino dell'Orme (rio Ormicello) a nord-est e sul bacino dell'Egola (rio Orlo) a sud-ovest. Prima della realizzazione del sistema degli argini, completato nei primi decenni del '900, il fondovalle dell'Elsa si impaludava ad ogni piena del fiume. Dopo la costruzione degli argini i fenomeni di esondazione si sono verificati nel fondovalle dell'Elsa e dei suoi affluenti maggiori a intervalli medi di 20-30 anni, fino alla alluvione del 1966 ed ai fenomeni alluvionali parziali del 1991- 92- 93. Dopo l'alluvione del 1966 è stato realizzato lo scolmatore, da Belpiano fino a Dogana, che ha ridotto il rischio di esondazione per il centro urbano, ma che ha costituito solo il primo stralcio di un sistema che dovrà essere completato e che acquisirà piena efficienza con la realizzazione della cassa di laminazione di Granaiolo, intervento di regimazione previsto dall'Autorità di Bacino insieme alla cassa di laminazione del Torrente Pesciola. Si specifica che allo stato attuale risulta realizzata ed in piena efficacia il primo lotto della cassa di laminazione di Granaiolo, per il settore antistante il nucleo di Madonna della Tosse. Tale intervento è stato realizzato dalla Provincia di Firenze negli anni 2000 – 2005 contestualmente agli interventi di adeguamento del canale scolmatore. Risulta inoltre attiva anche la cassa di laminazione, con bocca tarata, realizzata sul Rio Orlo affluente del torrente Egola. Negli ultimi anni sono stati eseguiti numerosi interventi di manutenzione e rinforzo arginale da parte del Consorzio Idraulico in quanto ente incaricato per la manutenzione ed efficienza delle reti idriche. Si rileva inoltre che contestualmente con la realizzazione del nuovo tracciato della SRT 429 verranno eseguiti alcuni interventi di regimazione e ritenzione idraulica del Rio Morto a monte della frazione di Dogana. La complessa struttura idrografica, costituita in primo luogo dal fiume Elsa e dalla rete degli affluenti secondari, intercalata dal sistema dei rilievi collinari, costituisce la trama fondamentale che ha dato origine alla struttura insediativa del Comune di Castelfiorentino, che viene nei successivi paragrafi descritta in maniera dettagliata. Le "unità di paesaggio" riconosciute vogliono non tanto dividere il territorio in "zone" e farne un sommario rendiconto, ma descrivere il sistema complesso ed articolato di elementi che costituiscono il territorio, le cui caratteristiche specifiche determinano conformazioni, assetti e quindi paesaggi riconoscibili dotati di propria identità. I parametri considerati per l'individuazione delle unità di paesaggio sono:

- la morfologia del luogo, la sua conformazione fisica anche in base alla altimetria ed idrografia;
- le colture presenti, tipo (tradizionali, meccanizzate, ecc.), dimensione e orditura dei fondi, forme di abbandono, di degrado ecc;
- la presenza antropica, presenza o meno di strade poderali, appoderamenti di vecchia o recente formazione;
- il sistema insediativo di crinale o di fondo valle; presenza di nuclei agricoli, storici e di fattorie, ecc.;
- la presenza di vincoli paesaggistici, L. 431/85, Aree protette, vincolo idrogeologico, aree esondabili.

## Le aree di pianura

### *Valle dell'Elsa*

Il primo tratto della valle dell'Elsa, da Granaiolo (in realtà anche più a Nord nel Comune di Empoli) fino all'impianto di depurazione, tra Cambiano e Madonna della Tosse, costituisce il tratto più ampio della valle. E' una zona bonificata e appoderata che mantiene ancora riconoscibili i segni dei fossi, delle strade e dei poderi, molti dei quali abbandonati. Essa è caratterizzata da campi lunghi e stretti e da andamenti geometrici regolari, il seminativo irriguo è la coltura predominante.

Il secondo tratto fino al capoluogo è il tratto in cui il fiume attraversa più centralmente la valle e dove il seminativo lascia il posto alle viti, il disegno dei campi, pur regolare, è meno rigoroso.

Il terzo tratto si sviluppa dal capoluogo al confine sud del Comune ed è il tratto più stretto attraversato centralmente dalla ferrovia. I due versanti sono molto diversi tra loro: quello a nord-est è molto urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di aree industriali, quello a sud-ovest si presenta più libero. Le colture presenti sono il seminativo irriguo e il seminativo arborato con presenza sporadica di frutteti e orti urbani.

### *Valle della Pesciola*

La valle della Pesciola chiude il lungo crinale parallelo all'Elsa in riva destra. Essa si presenta di dimensioni apprezzabili con presenza prevalente di seminativi irrigui. Il disegno della valle e dei campi è ben visibile e riconoscibile. L'importanza di questa valle è data dalla strada pedecollinare che conduce a Certaldo e dagli insediamenti sparsi presenti. E' una delle poche strade di fondovalle, oltre a quelle lungo l'Elsa, presenti nell'area.

### *Valle dell'Orlo*

La valle dell'Orlo appartiene al bacino dell'Egola ed è collegata con esso da una strada di fondovalle di discreta importanza. La valle, abbastanza stretta e lunga, presenta una prevalenza di seminativi irrigui.

## Le aree di crinale

### *Da Vallecchio a Granaiolo*

E' un lungo crinale con andamento parallelo all'Elsa, con pendenze modeste, di grande valore panoramico. Da esso partono, in maniera perpendicolare, diversi controcrinali. L'area è caratterizzata da insediamenti sparsi, dalla presenza di boschi cedui di dimensioni ridotte e di seminativo molto esteso. Il crinale è percorso da una strada vicinale e presenta numerosi nuclei agricoli di antica formazione come Quercecchio e Pallerino, parzialmente abbandonati. Il crinale da Vallecchio a Quercecchio è sottoposto a vincolo idrogeologico.

### *Volterrana*

Questo controcrinale principale, al cui termine sorge Castelfiorentino, è stato sede naturale della via Volterrana, una delle direttive principali della Toscana, che collega Firenze a Volterra. Ha un notevole valore panoramico e presenta un paesaggio estremamente delineato sia dagli assetti culturali e dagli elementi vegetazionali, come i filari di cipressi presenti sui bordi della strada, che da presenze architettoniche di rilievo. Le colture presenti sono molto varie, dal seminativo alle macchie di bosco, senza che nessuna di esse prevalga in maniera determinante sull'altra. Anche l'andamento orografico appare molto articolato e conferisce all'area un notevole valore paesaggistico ed ambientale. Diffusa la presenza di nuclei, più o meno storici, di coloniche sparse e di una fitta rete di strade poderali.

### *Renai-Montorsoli*

Crinale di notevole importanza, dall'orografia piuttosto regolare anche se in alcuni tratti con pendenze più evidenti. E' in gran parte coperto da boschi concentrati soprattutto nella parte terminale a sud e sul versante sinistro. E' presente, soprattutto sul versante destro e sul poggio, il seminativo semplice.

La vite e l'olivo sono presenti intorno ai nuclei, molto numerosi e di notevole importanza storica, alcuni dei quali oggi in parte abbandonati.

### *Crinale dell'Orlo*

Meleto e Coiano-Castelnuovo rappresentano un sistema di crinali e controcrinali che arrivano fino al fiume. I boschi che coprono tutti i versanti della zona, racchiudono al loro interno aree, in particolare sui poggi, a seminativo e a seminativo arborato. E' un'area molto vasta con una forte presenza antropica, che comprende anche alcune valli di modeste dimensioni che presentano in alcuni casi piantate di pioppi. Tutta l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

### **Le aree di collina**

#### *Colline nude*

E' stata così definita l'area a sud-ovest della zona dei Rimorti. Il paesaggio collinare si presenta articolato quasi esclusivamente a seminativo semplice con appezzamenti molto ampi, e a prato pascolo. La presenza antropica è scarsa e poco articolata, senza grosse emergenze storiche o funzionali.

#### *Stigliano-Cespugnano*

Tale area collinare dall'andamento dolce si trova a conclusione del crinale da Vallecchio a Granaiolo. Gli usi del suolo sono molto diversificati: macchie arboree sui poggi, seminativo arborato di impianto tradizionale, seminativo semplice sul versante del torrente Ormicello, nuovi impianti a vite sul versante di Granaiolo. La diversità delle colture trova corrispondenza nella varietà delle dimensioni dei campi, per cui il paesaggio è abbastanza variegato. La presenza di case coloniche, di vecchia formazione e di percorsi storici, è di notevole importanza ma in stato di abbandono.

#### *Cambiano*

E' un poggio allungato, con andamento dolce, delimitato da due vallette laterali. Questa morfologia e la presenza esclusiva di seminativi semplici determina un paesaggio completamente aperto dai campi di ampie dimensioni.

#### *Oliveto*

Questo colle circondato dalla valle della Pesciola è dominato dalla presenza della Fattoria di Oliveto di notevole valore paesaggistico e storico con la presenza di olivo e macchie boscate. Le coloniche appartenenti alla tenuta non sono del tutto utilizzate.

#### *Malacoda*

La collina di Malacoda risulta in adiacenza e collegata morfologicamente al colle precedente ed è caratterizzata da terreni aperti con seminativi e case rurali in abbandono.

### **Le aree periurbane**

#### *Sala*

E' formata da diversi poggi che raccordano il crinale principale al fondovalle dell'Elsa. Le colture presenti sono molto diversificate: numerose viti, anche di nuovo impianto, e seminativi, in genere sui versanti. Gli appezzamenti sono di varia dimensione a seconda della coltura. C'è una notevole presenza antropica con nuclei, ville, chiese, coloniche e una ricca rete di strade vicinali e poderali.

#### *Petriccio*

E' molto simile all'area di Sala, ma con minor presenza di vigneti e maggiore di oliveti. Risente della presenza della Valle della Pesciola con strada e coloniche sulla strada.

#### *Dogana*

Piccolo poggio compreso tra il fiume Elsa e il Rio Morto, interamente coltivato a vite ed olivo con piccoli appezzamenti, è a stretto contatto con la strada di Dogana molto urbanizzata.

### *La salvaguardia del paesaggio*

L'art. 53 della L.R. 1/05 stabilisce che lo statuto del territorio, contenuto nel P.S., deve contenere la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del Piano di Indirizzo Territoriale. A tal proposito occorre precisare che il PIT della Regione attualmente vigente è stato approvato nel 2007 e quindi in epoca successiva all'entrata in vigore del RU di Castelfiorentino. Stessa considerazione si potrebbe fare per il Piano Paesaggistico Regionale, adottato nel 2009 e non ancora approvato.

## **3. LA FATTIBILITA' DEGLI OBIETTIVI**

### ***Fattibilità tecnica***

Tutte le previsioni contenute nella variante al RU, siano esse di trasformazione o di gestione del patrimonio edilizio esistente, si presentano assolutamente fattibili con riferimento alle normali tecniche utilizzate comunemente nell'attività edilizia.

### ***Fattibilità giuridica e amministrativa***

Tutte le previsioni contenute nella variante al RU risultano assolutamente fattibili. Infatti, uno dei criteri utilizzati nella redazione della variante è stato proprio quello di ricercare la completa coerenza delle previsioni urbanistiche con gli atti di pianificazione e con la vigente legislazione in materia.

### ***Fattibilità economico finanziaria***

Si può ragionevolmente affermare che tutti gli interventi previsti nella variante al RU presentino un elevato grado di fattibilità sotto il profilo economico finanziario in quanto trattasi di interventi che non presentano particolari problematiche di tipo tecnico, giuridico, amministrativo o dimensionale. Il fatto stesso che gli interventi di trasformazione previsti si collochino in ambito urbano facilita, anche sotto il profilo economico, la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

## **INDICE**

### **1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA INTERMEDIA**

### **2. LA COERENZA ESTERNA**

- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale - PIT
- Piano di Indirizzo Territoriale Regionale – Piano Paesaggistico
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Arno – PAI

#### 2.1 Atti di programmazione generale e settoriale

- VI programma di azione per l'ambiente 2002-2012 della Comunità Europea
- Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia
- Piano Regionale di Azione Ambientale 2007/2010- PRAA
- Programma Regionale di Sviluppo 2006-2010 – PRS
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER)
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze - PEAP

### **3. LA COERENZA INTERNA**

- Piano Strutturale
- Piano Comunale di Classificazione Acustica – PCCA

### **4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI**

### **5. EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA**

### **6. EFFETTI TERRITORIALI**

### **7. EFFETTI SOCIO ECONOMICI**

### **1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA INTERMEDIA**

Il processo di valutazione intermedia, così come definito dall'articolo 07 del Regolamento di Attuazione 4/R del 09 febbraio 2007, della Legge Regionale del 03 gennaio 2005 n. 1, costituisce lo strumento di valutazione della coerenza e della sostenibilità delle scelte urbanistiche nel loro complesso. Ruolo della fase intermedia è di dare la possibilità, nel momento della definizione delle proposte e delle azioni specifiche, di integrare le proposte progettuali tramite pareri, contributi, segnalazioni, incrementando così positivamente il livello decisionale. Per la variante al Regolamento Urbanistico, la valutazione diviene dunque uno strumento di analisi delle scelte programmatiche maturate nel contesto revisionale dell'atto di governo del territorio.

La normativa di riferimento prevede la redazione della valutazione integrata in tre fasi distinte suddivise in valutazione integrata iniziale, valutazione integrata intermedia e relazione di sintesi finale. La valutazione integrata iniziale è stata avviata dal Garante della Comunicazione in data 25.02.2011, mediante avviso e pubblicazione del documento sul sito del Comune di Castelfiorentino. In relazione al documento relativo alla fase iniziale ad oggi non sono stati prodotti contributi o apporti.

A seguito dell'espletamento della prima fase si intende proseguire il percorso relativo al completamento della valutazione integrata pertanto viene redatta la relazione relativa alla valutazione integrata intermedia propedeutica alla definizione del progetto urbanistico sulla quale si apre la partecipazione attraverso il programma indicato nel documento di valutazione iniziale. Questa fase prevede la messa a punto di un documento che, partendo dall'inquadramento dello stato di fatto e

dello stato di salute del territorio, integrato con il quadro conoscitivo, individui le azioni che si intendono avviare per il conseguimento degli obiettivi enunciati, valutando gli effetti attesi di carattere territoriale, ambientale, socio-economico e sulla salute umana che potrebbero derivare dall'impatto potenziale delle scelte urbanistiche.

La valutazione è dunque un processo che accompagna l'elaborazione degli atti di pianificazione e gli atti di governo del territorio ed è tesa a garantire la sostenibilità ambientale, territoriale, socio-economica e sulla salute umana delle scelte di pianificazione territoriale e di governo del territorio.

Il processo di valutazione, configurandosi dunque come un percorso verso la sostenibilità, non si esaurisce con l'approvazione degli strumenti urbanistici. Questo prosegue attraverso il monitoraggio degli effetti, in considerazione della mutevolezza delle risorse e, conseguentemente, della necessità di un controllo esteso nel tempo costruito su specifici indicatori e di un progressivo adattamento al mutarsi delle condizioni che si presentano.

## 2. LA COERENZA ESTERNA

La valutazione di coerenza esterna della proposta di variante all'atto di governo del territorio, rispetto ad altri piani/programmi che insistono sulla zona, si basa sul confronto tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi dei vigenti Piani sottoelencati:

- Piano di Indirizzo Territoriale (**PIT**) della Regione Toscana (approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007 );
- Piano di Indirizzo Territoriale (**PIT**) **Paesaggistico** della Regione Toscana (adottato con delibera del Consiglio regionale n. 32 del 16.06.2009);
- Piano Territoriale di Coordinamento (**PTCP**) della Provincia di Firenze (approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 94 del 15.06.1998);
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Arno (**PAI**) (Adottato nella seduta di Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 6 Maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3-10-2005);
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (**PIER**) (approvato in data 8 luglio 2008);
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (**PEAP**);
- Piano Regionale di azione ambientale (**PRAA**) (approvazione con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 14/03/2007);
- Programma Regionale di Sviluppo (**PRS**) 2006-2010.

In primo luogo per la valutazione di coerenza esterna si fa presente che le azioni delineate dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio devono essere inquadrati nelle linee formulate dal PIT, dal PTCP e dal PS.

Il Comune di Castelfiorentino, infatti è dotato di Piano Strutturale (**PS**) approvato nel 2001 con DCC n. 53 e di Regolamento Urbanistico (**RU**), approvato nel 2003 con DCC n. 56. Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale 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, devono intervenire nella formulazione del nuovo Piano Strutturale e del relativo regolamento Urbanistico.

Detto ciò occorre precisare che le disposizioni del PIT devono comunque essere viste in seno alla revisione e redazione di un nuovo PS e del relativo RU, in quanto la presente variante, come già esposto, nel procedere a definire e localizzare funzioni e quantità edilizie, si muove all'interno delle previsioni date dagli scenari delineati dal PS e già recepiti dal RU vigente.

La variante urbanistica non modifica gli indirizzi strategici attraverso i quali il Regolamento è stato concepito e attuato, ma avanza una analisi dello stato di attuazione e della sua efficacia dal punto di vista della pianificazione urbanistica a partire dalla sua data di approvazione, nonché alla cognizione ed adeguamento della normativa del piano alle innovazioni legislative recenti. La variante è volta ad

eliminare eventuali difetti di pianificazione ove riscontrati, ed a migliorare l'efficienza del piano nel suo complesso.

Gli obiettivi sono tesi a rivedere l'apparato normativo non in termini di contenuto, ma di adeguamento ai nuovi principi con l'obiettivo di concepire il territorio come risorsa e patrimonio comune, meritevole della massima considerazione e valorizzazione, coniugando sostenibilità ed efficienza in una prospettiva temporale lunga.

Come già accennato la variante urbanistica che il Comune di Castelfiorentino propone, basa i suoi obiettivi nel dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. La variante permette di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, riferite agli interventi di cui all'art. 55, comma 4 della LR 1/2005, che in alcuni casi vengono modificati e integrati, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS.

Non viene alterata nella sostanza la struttura ed i principi che hanno guidato le scelte del Piano Strutturale e di conseguenza del Regolamento Urbanistico, ed il dimensionamento complessivo degli standard e dei parametri urbanistici già programmati in partenza.

Il territorio di Castelfiorentino infatti, si colloca in una situazione di alta qualità dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, verso la quale sia il PS che il RU hanno prestato molta attenzione, operando delle scelte strategiche per la loro tutela e valorizzazione.

Premesso ciò e stabiliti i principi fondamentali che regolano i rapporti tra gli atti di pianificazione stabiliti dalla LR 1/05 viene comunque svolta, nel presente capitolo un'analisi tesa a verificare la coerenza fra: *“... c) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.”*

La verifica di coerenza esterna viene condotta confrontando gli effetti della quarta variante al RU con gli obiettivi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione e delle disposizioni legislative che interessano il territorio in cui il piano è inserito.

Vengono quindi presi in considerazione per la verifica di coerenza esclusivamente gli strumenti, i piani e i programmi, e di questi le parti specifiche, che definiscono soglie di sostenibilità e modalità di utilizzo di risorse interessate.

Per il principio di non ripetizione delle procedure e delle valutazioni non viene verificata la coerenza della variante al RU con il PTCP, in quanto si intende assolta dalla verifica di coerenza con il Piano Strutturale, a sua volta coerente con il PTCP.

Viene preso in considerazione il PIT regionale approvato nel 2007 ed il PIT/Piano Paesaggistico adottato nel 2009, con le avvertenze prima esposte.

### **Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT)**

Come abbiamo già detto, le parti della Disciplina del Piano che riguardano le azioni previste nella variante in esame e che formeranno oggetto di valutazione di coerenza, sono principalmente quelle riguardanti la “città policentrica toscana” e il “patrimonio collinare”.

In relazione all'art. 6 della Disciplina generale del PIT: *“Prescrizioni correlate all'art. 5 . La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana , la variante al RU nel reiterare le previsioni scadute, ripropone una articolata offerta abitativa che può sicuramente costituire lo scenario di riferimento per l'applicazione da parte della regione di quanto prescritto in relazione al finanziamento di programmi per la diversificazione dell'offerta abitativa, per il recupero e riqualificazione di aree del tessuto urbano, per l'attivazione di interventi di edilizia sostenibile, per la realizzazione di interventi di valenza sovracomunale. Per quanto riguarda le “Direttive per sostenere la qualità della e nella città toscana” e le prescrizioni ad esse correlate, le azioni di trasformazione previste dalla variante intercettano esattamente i criteri stabiliti*

all'art. 10 bis della disciplina generale del PIT, laddove si prescrive di evitare: le espansioni lineari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani, la perdita delle scansioni tra spazi edificati e inedificati, la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Allo stesso modo la variante conferma le intenzioni iniziali di tutelare e valorizzare i centri ed i nuclei di specifico valore storico-culturale, perseguire la qualità dei paesaggi urbani e privilegiare la costituzione di luoghi di relazione e socialità. Occorre rilevare che per quanto riguarda le prescrizioni correlate alle tematiche commerciali la variante si limita a recepire i nuovi contenuti del regolamento sul commercio, senza tuttavia andare alla individuazione delle "aree satute" che lo stesso PIT demanda agli atti di pianificazione, ovvero al PS. Tale considerazione vale, ovviamente, anche per altre prescrizioni demandate agli atti di pianificazione.

Merita comunque una riflessione sulle norme del PIT 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 PIT 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 PIT 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 PIT 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 vige solo per due Nuclei, si ritiene per questi di reiterare la previsione urbanistica e consentire quindi l'attuazione della previsione che rimane inalterata rispetto al RU vigente.

Oltre tutto si specifica che il vigente R.U. presenta norme estremamente dettagliate per ciò che concerne la disciplina e la tutela del patrimonio edilizio esistente con la presenza di una schedatura riferita ad oltre 500 edifici ubicati nel territorio rurale. Tale disciplina detta disposizioni specifiche dettagliate anche in relazione alla ubicazione dei nuovi fabbricati sia nel caso che gli stessi derivino da nuove previsioni (ad esempio per attuazione di PMAA, ecc.) o in caso che derivino da interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino lo spostamento di volumetrie già esistenti (recupero di edifici incompatibili, ecc.). Tali disposizioni hanno una valenza di carattere generale nella disciplina del territorio rurale e prescrizioni più mirate nella specifica disciplina relativa alle singole UTOE.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale</b>
<b>Coerente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;</li> <li>• Creazione di una nuova disponibilità di case in affitto a canone agevolato per le categorie socialmente deboli;</li> <li>• Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con privilegio per la esecuzione di interventi di recupero;</li> <li>• Sostenere la qualità della e nella "città toscana";</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservazione e salvaguardia del patrimonio collinare della Toscana.</li> </ul>
--	--

### **Piano di Indirizzo Territoriale regionale – Piano Paesaggistico**

La scheda dell'ambito n. 31 area Valdelsa contiene la descrizione degli insediamenti, dei paesaggi, delle infrastrutture e un inquadramento dei caratteri strutturali identificativi e di quelli ordinari con riferimento alla geomorfologia, alla idrografia naturale, alla vegetazione, al paesaggio agrario e forestale storico e a quello moderno, agli insediamenti storici, agli insediamenti moderni e contemporanei ed alla viabilità ed infrastrutture. Nella parte della scheda relativa al “Riconoscimento dei valori” si fa riferimento al territorio del comune di Castelfiorentino nei casi di seguito illustrati.

Valori naturalistici: “La fascia fluviale dell’Elsa del medio e basso corso è caratterizzata da un fondovalle alluvionale attraversato da una fitta rete idrografica formata da una trama di corsi d’acqua a carattere torrentizio. Nell’area pianeggiante che affianca l’Elsa libera dalle urbanizzazioni, prevale l’attività agricola e tratti di vegetazione riparia.”

Valori storico culturali: “Nei versanti collinari dei territori di Montespertoli, Castelfiorentino e Certaldo, il mosaico agrario è sempre articolato, ma su una maglia agraria più larga (alternanza di oliveto, vigneto e seminativo esteso anche negli ambiti più elevati) strettamente correlata alla struttura insediativa delle ville, fattorie e borghi, in un insieme di grande valore storico e testimoniale”.

Valori estetico-percettivi: Le biancane e i calanchi definiti e racchiusi dalle ordinate semine collinari delle argille meridionali nei territori di Gambassi e Montaione e i calanchi nei territori di Certaldo e di Castelfiorentino rappresentano paesaggi di alto valore scenico. Lungo la fascia fluviale e l’area pianeggiante (libera da urbanizzazioni) che affianca l’Elsa prevale l’attività agricola e la vegetazione arborea e arbustiva che a tratti accompagna il fiume ed a tratti equipaggia la campagna sotto forma di filari, siepi e macchie di campo, costituisce un carattere davvero singolare.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale- Piano paesaggistico</b>
<b>Coerente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento dei valori naturalistici;</li> <li>• attenzione ai valori storico culturali dei versanti collinari;</li> <li>• salvaguardia dei paesaggi dal punto di vista dei valori estetico percettivi.</li> </ul>

### **Piano Assetto Idrogeologico (PAI)**

Il Piano di bacino del fiume Arno, stralcio “Assetto Idrogeologico”, di seguito denominato PAI, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d’uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo. Il PAI, attraverso le proprie disposizioni persegue, nel rispetto del patrimonio ambientale, l’obiettivo generale di garantire livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Per ciò che concerne il territorio comunale di Castelfiorentino le maggiori problematiche individuate dal PAI sono relative ai fenomeni di pericolosità idraulica per il superamento dei quali è stata prevista la realizzazione di specifiche infrastrutture. Si rileva che la Provincia ha già realizzato e collaudato la

Cassa di Espansione della Madonna della Tosse e che è prevista la realizzazione di altri interventi di messa in sicurezza idraulica che il RU, in conformità con il PAI ed il PS conferma.

Si specifica inoltre che il RU risulta corredato di specifico studio idrologico idraulico di supporto e che i nuovi interventi saranno realizzati in coerenza con i vincoli imposti dal PAI e/o eventualmente subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico</b>
<b>Coerenza condizionata</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione, di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;</li><li>• la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;</li><li>• la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;</li><li>• la moderazione delle piene mediante interventi anche di carattere strutturale, tra i quali serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;</li><li>• il supporto all'attività di prevenzione svolta dagli enti operanti sul territorio.</li></ul>

## **2.1 Atti di programmazione generale e settoriale**

Ai fini della verifica occorre riportare, come richiesto dalla Direttiva 2001/42/CE, “ gli (...) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale(...)”. Tali informazioni sono riportate di seguito mettendo in relazione gli obiettivi di protezione ambientale desunti da:

- VI Programma di azione per l'ambiente 2002-2012 della Comunità Europea;
- Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia;
- Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA) 2007-2010;
- Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010.
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER).
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (PEAP).

### **VI Programma di azione per l'ambiente 2002-2012 della Comunità Europea.**

Gli obiettivi del VI Programma di azione per l'ambiente hanno i seguenti scopi:

- porre in evidenza i cambiamenti climatici come la sfida principale per i prossimi 10 anni e oltre e a contribuire all'obiettivo a lungo termine di stabilizzare le concentrazioni dei gas a effetto

serra nell'atmosfera ad un livello tale da escludere qualsiasi pericolosa interferenza delle attività umane sul sistema climatico;

- tutelare, conservare, ripristinare e sviluppare il funzionamento dei sistemi naturali, degli habitat naturali e della flora e fauna selvatiche allo scopo di arrestare la desertificazione e la perdita di biodiversità, compresa la diversità delle risorse genetiche, nell'Unione Europea e su scala mondiale;
- contribuire a un elevato livello di qualità della vita e di benessere sociale per i cittadini attraverso un ambiente in cui il livello dell'inquinamento non provochi effetti nocivi per la salute umana e l'ambiente attraverso uno sviluppo urbano sostenibile;
- garantire una migliore efficienza delle risorse e una migliore gestione delle risorse e dei rifiuti ai fini del passaggio a modelli di produzione e consumo più sostenibili, dissociando pertanto l'impiego delle risorse e la produzione dei rifiuti dal tasso di crescita economica, e cercando di garantire che il consumo di risorse rinnovabili e non, non superi la capacità di carico dell'ambiente.

#### **Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia.**

Approvata dal CIPE il 2 agosto 2002, la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile individua per un decennio i principali obiettivi ed azioni per quattro aree prioritarie: clima; natura e biodiversità; qualità dell'ambiente e della vita negli ambienti urbani; uso sostenibile e gestione delle risorse naturali e dei rifiuti. Per ognuna delle quattro aree prioritarie vengono indicati obiettivi e azioni, derivanti dagli impegni internazionali che l'Italia ha sottoscritto e gli impegni nazionali che si è data, corredata da una serie di indicatori di sviluppo sostenibile in grado di misurarne il raggiungimento. Ogni qual volta sia possibile, agli indicatori di qualità ambientale, vengono associati target e tempi. Gli stessi indicatori devono servire in futuro ad orientare le valutazioni di impatto sulla sostenibilità che vengono implicate dalle proposte programmatiche e strategiche.

#### **Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010 (PRAA).**

Il Piano Regionale di Azione Ambientale vuole contribuire a perfezionare il processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune. Attenzione particolare viene riservata all'incentivazione delle azioni volte a recuperare la piena integrità dell'ambiente nelle zone di criticità ambientale dove specifici fattori di crisi richiedono interventi fortemente contestualizzati nella specifica realtà territoriale e caratterizzati da un elevato livello di integrazione tra diverse politiche ambientali, economiche, territoriali e per la salute. La struttura del Piano si caratterizza per l'individuazione di aree d'azione, macrobiettivi e macroindicatori, coerentemente con l'analisi dei documenti di riferimento a livello internazionale e con il precedente PRAA 2004-2006. Vengono inoltre individuate alcune grandi strategie d'integrazione delle politiche (ambiente, agricoltura e foreste; ambiente ed industria; ambiente e mobilità; ambiente e salute; ambiente e formazione; politiche integrate per il mare e per la montagna). Le Aree di Azione Prioritaria ed i relativi Macrobiettivi proposti sono indicati nella seguente tabella:

AREA D'AZIONE PRIORITY A	MACROBIETTIVO
1. CAMBIAMENTI CLIMATICI	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ridurre le emissioni di gas serra in accordo con il protocollo di Kyoto</li><li>- Razionalizzare e ridurre i consumi energetici</li><li>- Aumentare la % di energia proveniente da fonti rinnovabili</li></ul>

<b>2. NATURA e BIODIVERSITA'</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualificazione delle aree protette</li> <li>- Conservazione della biodiversità terrestre e marina</li> <li>- Ridurre la dinamica delle aree artificiali</li> <li>- Prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico e riduzione dell'erosione costiera</li> <li>- Prevenzione del rischio sismico e riduzione degli effetti</li> </ul>
<b>3. AMBIENTE E SALUTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ridurre la % di popolazione esposta all'inquinamento atmosferico</li> <li>- Ridurre la % di popolazione esposta all'inquinamento acustico, elettromagnetico e alle radiazioni ionizzanti</li> <li>- Ridurre gli impatti dei pesticidi e delle sostanze chimiche pericolose sulla salute umana e sull'ambiente</li> <li>- Ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante</li> </ul>
<b>4. USO SOSTENIBILE delle RISORSE NATURALI e GESTIONE dei RIFIUTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata e diminuire la percentuale conferita in discarica</li> <li>- Bonificare i siti inquinati e ripristinare le aree minerarie dismesse</li> <li>- Ridurre o azzerare il deficit depurativo</li> <li>- Tutelare la qualità delle acque interne e costiere e promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica</li> </ul>

Una particolare attenzione nell'esplicazione delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi sopraelencati è riservata ai temi dei rifiuti e dell'energia all'interno di un percorso di qualità dello sviluppo che individua nella ricerca ed innovazione uno strumento prioritario e strategico per la competitività del sistema produttivo toscano. La quarta variante al RU presenta una forte coerenza con gli Atti di programmazione di cui al presente paragrafo. Per quanto riguarda le azioni di trasformazione, con la variante si procede esclusivamente al recupero delle previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico, eliminando quelle che presentano criticità e non aggiungendone altre. Principalmente, le azioni di trasformazione si concentrano in ambito urbano e, quasi sempre, nella parte più consolidata del tessuto edilizio. Per questo motivo gli stessi interventi possono costituire un valore aggiunto e contribuire ad un miglioramento della qualità urbana ed alla riorganizzazione della rete dei servizi.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano Regionale di Azione Ambientale</b>
<b>Coerenza condizionata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I contenuti della variante al RU risultano sostanzialmente coerenti con i macro obiettivi di cui alla precedente tabella</li> </ul>

--	--

### **Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010**

E' uno strumento attuativo del Programma di Governo che dà indicazioni progettuali da inserire, prevedendone la copertura finanziaria, nella nuova programmazione settoriale pluriennale. Alla luce della revisione della legge sulla programmazione (L.r. 49/1999 rivista dalla l.r. 61/2004) e dalla legge sul governo del territorio (L.r.1/2005) gli indirizzi territoriali delineati nella prima parte del PIT informano in maniera vincolante la strategia territoriale del PRS. La parte statutaria del PIT è il quadro complessivo programmatico nel quale si colloca il PRS. Le scelte territoriali strategiche indicate dal PIT sono invece parte dei Programmi strategici e seguono il percorso di formazione del PRS e dei programmi settoriali pluriennali, ai cui strumenti di attuazione fanno capo. Alla base di questo approccio sta la convinzione che la gestione della risorsa territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale sia strategica per uno sviluppo basato sulla qualità e costituisca parte integrante della programmazione generale e settoriale. Questo rapporto fra programmazione generale dello sviluppo e governo del territorio è nuovo per l'Italia, e originale. Si fonda sulla convinzione che sia necessario indirizzare lo sviluppo di medio-lungo periodo di un ambiente antropizzato, di una comunità localizzata, attraverso la valorizzazione delle risorse endogene, in primo luogo del territorio, come parte costitutiva della programmazione dello sviluppo. Da questo è derivata l'approvazione, quasi in contemporanea, di ampie revisioni della legge sulla programmazione e della legge sul governo del territorio, entrambe attente al rapporto fra diversi livelli istituzionali, settori e attori dello sviluppo regionale e locale, considerati come protagonisti della programmazione in una logica di governance, basata sulla sussidiarietà istituzionale e sociale e sulla concertazione. Il criterio dello sviluppo sostenibile, che guida le scelte strutturali, implica la necessità di tenere insieme programmazione dello sviluppo e politiche di governo del territorio: ogni scelta, a qualunque livello, ha una ricaduta su un ambiente socialmente e territorialmente caratterizzato dalla storia e dalle scelte della comunità che lo abita, e che intende gestire il proprio futuro, attraverso gli strumenti della partecipazione al piano e al programma.

Il PIT contiene lo statuto del territorio e la strategia territoriale di legislatura, riferimento per il PRS e i piani e programmi di settore e gli atti della programmazione negoziata che incidono sulle risorse territoriali. La parte statutaria comprende le invarianti territoriali, la definizione di sistemi e sub sistemi, il contenuto paesaggistico. Lo statuto del territorio della regione contenuto nel PIT individua i sistemi territoriali e funzionali alla base della struttura del territorio, definisce le invarianti strutturali, individua i principi per l'utilizzazione delle risorse essenziali, nonché le prescrizioni inerenti ai relativi livelli minimi prestazionali e di qualità.

I programmi strategici del PRS 2006-2010 riprendono l'articolazione del programma di governo e ne propongono una maggiore integrazione, attraverso una ricomposizione delle azioni. Sono così individuati 4 programmi strategici che fanno riferimento a:

- 1) competitività del sistema integrato regionale e del territorio;
- 2) cittadinanza, lavoro, lavoro, coesione e qualità della vita;
- 3) sostenibilità ambientale dello sviluppo;
- 4) governance, conoscenza, partecipazione, sicurezza, intese come metodo con il quale portare avanti le scelte strategiche individuate.

Per quanto suddetto rilevata la coerenza della variante al RU in oggetto rispetto al PIT si può ritenere che tale coerenza possa essere estesa anche al PRS 2006-2010.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo</b>
------------------------------------	--

Coerente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I contenuti della variante al RU risultano sostanzialmente coerenti con i programmi di cui all'elenco precedente</li> </ul>
----------	--

#### **Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER)**

Il PIER persegue gli obiettivi fissati dalla legge regionale orientando e promuovendo la riduzione dei consumi energetici e lo sviluppo delle Fonti Edilizie Rinnovabili (FER). La coerenza con gli obiettivi della Variante risulta dunque condizionata dalle scelte di carattere prettamente progettuale della fase attuativa che potranno efficacemente indirizzarsi nell'ambito della sostenibilità energetica, della sicurezza degli impianti e dell'efficienza.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano di Indirizzo Energetico Regionale
Coerenza condizionata	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riduzione del 20% dei gas serra e produzione del 20% dell'energia mediante l'impiego di FER</li> <li>2. Diversificare le fonti di approvvigionamento energetico;</li> <li>3. Riconvertire gli impianti maggiormente inquinanti;</li> <li>4. Migliorare il rendimento e l'efficienza energetica degli edifici civili e degli impianti.</li> </ol>

#### **Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (PEAP)**

E' lo strumento che l'Amministrazione Provinciale utilizza per operare le proprie scelte in maniera efficace sotto il profilo energetico. Gli obiettivi sono stati individuati attraverso l'analisi degli obiettivi stabiliti dal PIER Regionale. La coerenza con gli obiettivi della Variante risulta dunque condizionata dalle scelte di carattere prettamente progettuale della fase attuativa che potranno efficacemente indirizzarsi nell'ambito della sostenibilità energetica, della sicurezza degli impianti e dell'efficienza energetica.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze
Coerenza condizionata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppo e implementazione della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili</li> <li>• Efficienza energetica</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riduzione di CO<sub>2</sub></li> </ul>
--	---

### 3. COERENZA INTERNA

Secondo quanto stabilito dall'art. 6, comma 1, del Regolamento 4/R di attuazione della L.R. 1/05, si intende per coerenza interna quella fra gli obiettivi e le azioni dell'atto di governo.

#### Piano Strutturale (PS)

Occorre considerare in primo luogo che la variante in questione non introduce nessun ampliamento delle aree di trasformazione già previste nel R.U. ma si limita a riconfermare alcune di quelle già previste e non realizzate nel quinquennio di riferimento. Dalla considerazione di cui sopra discende automaticamente la coerenza della quarta variante con gli obiettivi del PS.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano Strutturale
Coerente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miglioramento della qualità abitativa ;</li> <li>• previsioni di standard;</li> <li>• potenziamenti delle attività produttive esistenti;</li> <li>• riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> </ul>

#### Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica ha l'obiettivo di garantire la salvaguardia dell'ambiente e dei cittadini mediante azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti della norma.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano Comunale di Classificazione Acustica
Coerenza condizionata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prevenire il deterioramento del clima acustico in zone non inquinate;</li> <li>• non aggravare il fono inquinamento nelle zone critiche;</li> <li>• risanare le situazioni ritenute inaccettabili.</li> </ul>

#### Legenda

	coerente
	parzialmente coerente
	incoerente
	non valutabile

		OBIETTIVI		
AZIONI		Mettere in atto politiche abitative mediante il completamento delle aree residenziali esistenti e senza nuovi significativi impegni di suolo non urbanizzato	Fornire opportunità di impianto di nuove attività produttive mediante il completamento delle aree industriali esistenti e senza nuovi significativi impegni di suolo non urbanizzato	Porre particolare attenzione nell'attuazione degli interventi nel territorio aperto, relativamente al loro inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il più possibile episodi isolati e nuove urbanizzazioni particolarmente estese.
	Riconoscere lo stato di attuazione del RU e verificare gli interventi decaduti da riproporre.			
	Riproposizione delle previsioni di trasformazione in ambito urbano con prevalente destinazione residenziale			
	Riproposizione delle previsioni di trasformazione in area produttiva con prevalente destinazione artigianale e industriale.			
	Revisione normativa di RU in base al DPGR 1/4/09 n. 15R			

	Revisione normativa di RU in base alla L.R. 23/6/03 n. 30 modificata con L.R. 28/12/09 n. 80	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

La variante recepisce alcune nuove disposizioni regionali al fine di rendere il RU aggiornato e quindi in grado di rispondere, in maniera il più possibile esaustiva, agli input esterni. In particolare viene formulata la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 L.R. 1/2005 e recepito il DPGR 5/R/2007 (testo coordinato al 2010) relativo agli interventi nel territorio aperto. Assieme al recepimento di altri provvedimenti a carattere regionale, come ad esempio la disciplina per il recupero dei sottotetti, le norme del RU vengono riviste in senso generale al solo scopo di migliorarne l'aspetto gestionale. Nel complesso non risultano incoerenze rilevanti nella strutturazione degli obiettivi e delle azioni della variante.

#### 4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

La valutazione degli effetti attesi, richiamata all'art. 9 del Regolamento n. 4/R della L.R. 1/2005 in materia di valutazione integrata, ha lo scopo di rappresentare la sintesi del processo valutativo con il quale si evidenziano le ricadute attese e prevedibili derivanti dall'attuazione dell'atto di governo.

La presente valutazione è effettuata con modalità semplificata ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, in quanto si tratta di valutazione di una variante ad un atto di governo.

La valutazione con modalità semplificata prende in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa.

#### 5. EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA

##### Acqua e depurazione

###### *Stato della risorsa e criticità*

Gli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione si collocano principalmente all'interno del centro urbano, dove non sono segnalate particolari criticità relative all'approvvigionamento idrico. Al fine di eliminare gli sporadici inconvenienti che si sono talvolta manifestati per brevi periodi nella stagione estiva (principalmente nei fine settimana) l'ente gestore stà provvedendo alla estensione del campo pozzi per la captazione delle acque. Per ciò che concerne le fognature comunali si specifica che dette infrastrutture sono presenti in tutta le aree urbane e che il recapito finale delle stesse è costituito da un impianto di depurazione consortile.

###### *Effetti attesi sulla risorsa*

Gli interventi di trasformazione previsti incrementano il consumo di acqua ad uso idropotabile, come aumentano gli abitanti equivalenti in relazione alla depurazione. Sulla base delle verifiche effettuate con l'ente gestore del servizio si rileva che l'espansione del campo pozzi in corso di esecuzione garantisca il necessario approvvigionamento idrico. Sono state evidenziate alcune criticità sulle infrastrutture che dovranno essere potenziate contestualmente alla esecuzione degli interventi di espansione edilizia. Per ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue si rileva che l'impianto di depurazione in esercizio risulta abbondantemente sovradimensionato rispetto all'attuale necessità del bacino di utenza. Anche in tale circostanza sono previsti interventi puntuali di potenziamento della rete fognaria al fine di migliorare i collegamenti con l'impianto di depurazione finale.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno perseguire il risparmio delle risorse idriche attraverso:

- L'utilizzo dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico, quali scarichi a doppia capacità, riduttori di flusso, dispositivi elettronici per l'erogazione dell'acqua;
- L'utilizzo di fonti di approvvigionamento diverse per gli usi non potabili, in particolare per l'irrigazione; in tal senso risulta particolarmente adeguata la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

### *Misure di mitigazione previste.*

Misure per il risparmio idrico idropotabile: dispositivi e apparecchiature. Misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua per l'irrigazione: raccolta e impiego delle acque meteoriche.

## **Suolo e sottosuolo**

### *Stato della risorsa e criticità*

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione inerenti non sono segnalate particolari criticità, dovranno comunque essere effettuati specifici studi di dettaglio per la valutazione di problematiche puntuali in occasione della presentazione degli specifici piani attuativi degli interventi.

### *Effetti attesi sulla risorsa*

Gli interventi previsti diminuiscono le superfici permeabili.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

Gli interventi dovranno rispettare fedelmente tutte le prescrizioni contenute nelle indagini e nella relazione geologica e idraulica.

### *Misure di mitigazione previste*

Rilevati, casse di espansione e bacini di compensazione dove previsti nella relazione idrologica-idraulica.

## **Aria**

### *Stato della risorsa e criticità*

Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione non sono mai state riscontrate particolari criticità.

### *Effetti attesi sulla risorsa*

Nelle aree interessate dagli interventi si possono prevedere incrementi di emissioni inquinanti o acustiche.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la separazione tra gli spazi aperti usufruibili dalle persone e le aree destinate a parcheggio o transito veicolare.

### *Misure di mitigazione previste.*

Rimodellamenti morfologici delle aree perimetrali dei siti a ridosso delle aree critiche, creazione di schermature con fasce vegetali composte da specie arbustive e arboree efficaci nell'assorbire sostanze inquinanti, collocazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili. Risulta in fase di esecuzione la nuova SRT 429 (lotto IV) che prevede la realizzazione di un tracciato completamente esterno rispetto ai centri abitati. Tale opera una volta completata comporterà una notevole riduzione del traffico di attraversamento con conseguente miglioramento della qualità dell'aria per riduzione di emissioni acustiche e gas di scarico dei veicoli (soprattutto mezzi pesanti)

## **Energia**

### *Stato della risorsa e criticità*

La criticità della risorsa energia non è legata a questioni locali.

### *Effetti attesi sulla risorsa*

Gli interventi di trasformazione previsti sono destinati a produrre un incremento dei consumi energetici.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

La riduzione dell'uso dei combustibili fossili viene perseguita mediante produzione di energia da fonti rinnovabili, sia nella misura obbligatoria per legge sia in ragione degli obiettivi previsti dal regolamento per l'edilizia bio- ecosostenibile.

### *Misure di mitigazione previste.*

Applicazione della normativa tecnica per le caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico e delle prestazioni energetiche dell'edificio con utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

## **Rifiuti**

### *Stato della risorsa e criticità*

Attualmente i rifiuti vengono smaltiti mediante conferimento ai cassonetti o mediante specifiche raccolte. Viene effettuata la raccolta differenziata, soprattutto per quanto concerne la raccolta di carta, vetro plastica e organico. Non sono presenti criticità.

### *Effetti attesi sulla risorsa*

Gli interventi previsti potranno portare ad un incremento dei rifiuti prodotti.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

Deve essere perseguita la riduzione della produzione dei rifiuti ed incrementata la raccolta differenziata.

### *Misure di mitigazione previste.*

Attivazione di raccolta dei rifiuti col sistema "porta a porta" in maniera da incrementare la raccolta differenziata.

## **Vegetazione**

### *Stato della risorsa e criticità*

Le aree interessate dagli interventi di trasformazione non sono generalmente alberati.

### *Effetti attesi sulla risorsa*

Si può prevedere un incremento delle alberature in ambito urbano in concomitanza con la realizzazione degli interventi. Allo stesso tempo, mediante la salvaguardia del territorio aperto saranno evitati tagli di alberi ed espianto della vegetazione.

### *Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità.*

Il RU prevede la realizzazione di parcheggi alberati e sistemazioni a verde in tutti gli interventi.

### *Misure di mitigazione previste*

Sono previste piantumazioni di alto fusto, l'arredo dei parcheggi e delle aree verdi di corredo ai parcheggi e alla viabilità mediante messa a dimora di piante ad alto fusto, o siepi miste costituite da essenze autoctone .

## **6. EFFETTI TERRITORIALI**

## ***Il paesaggio***

Per gli effetti sul paesaggio vedi anche la parte relativa alla coerenza esterna della variante al RU con il PIT – Piano Paesaggistico Regionale.

### ***Stato della risorsa e criticità***

La descrizione del paesaggio è quella contenuta nella scheda dell'ambito 31 del PIT-Piano Paesaggistico Regionale e nelle norme del PS. Per quanto suddetto gli interventi previsti in zona agricola saranno di entità estremamente contenuta e volti principalmente al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di nuova edificazione previsti saranno concentrati principalmente ad integrazione dei nuclei esistenti al fine di costituirne la naturale espansione e limitarne la percezione visiva.

### ***Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità***

Come indicato in precedenza gli interventi sono mirati principalmente alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e la disciplina del territorio rurale detta puntuale prescrizioni sia di carattere generale che puntuale nelle varie UTOE al fine di armonizzare gli interventi previsti con il contesto ambientale circostante.

### ***Effetti attesi sulla risorsa***

In ragione delle considerazioni anzidette non si prevede nessun effetto negativo sulla risorsa paesaggistica.

### ***Misure di mitigazione previste***

Non si prevede nessuna ulteriore misura di mitigazione fatta eccezione per alcuni interventi di schermatura vegetale e rimboschimenti in situazioni particolari.

## ***Infrastrutture***

### ***Stato della risorsa e criticità***

Le aree di trasformazione sono essenzialmente collocate in ambito urbano. Per tale contesto valgono le considerazioni precedentemente svolte in relazione al sistema della viabilità.

### ***Effetti attesi sulla risorsa***

Gli interventi di trasformazione previsti, pur potendo generare nuovo traffico, si inseriscono in un contesto caratterizzato da una rete viaria che ha sostanzialmente risolto i problemi di attraversamento del centro urbano mediante la presenza della circonvallazione al capoluogo e nel nuovo tracciato della SRT 429 in corso di realizzazione.

### ***Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità***

Gli interventi non risultano tali da violare le prescrizioni alla trasformabilità in materia di traffico e di incremento di inquinamento atmosferico.

### ***Misure di mitigazione previste***

Realizzazione di nuovi accessi, in forma di rotatoria, sulla strada di circonvallazione in maniera da rendere più fluido lo scorrimento del traffico a vantaggio di una riduzione delle emissioni inquinanti.

## **7. EFFETTI SOCIO ECONOMICI**

### ***Stato della risorsa e criticità***

La struttura socio economica del comune di Castelfiorentino è quella descritta nel PS. Le criticità, al momento attuale, sono riferibili ad un ridimensionamento della struttura produttiva ed in special modo di quella manifatturiera.

### ***Effetti attesi sulla risorsa***

Le nuove normative di semplificazione e la riconfigurazione degli interventi nei comparti produttivi può costituire la base, qualora lo consenta la situazione economica generale, per l'avvio di una ripresa produttiva sia nel settore manifatturiero che nel terziario.

*Misure di mitigazione previste*

Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni può consentire una diversificazione delle attività economiche introducendo elementi di flessibilità nella utilizzazione delle strutture.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS – DOCUMENTO PRELIMINARE – art. 22 LR 10/2011**

### **1. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS NEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE**

#### **2. LA QUARTA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

2.1 Stato di attuazione del regolamento urbanistico e quadro delle previsioni urbanistiche riproposte

*Considerazioni sul Quadro Conoscitivo dello strumento vigente*

*Aree di saturazione*

*Interventi unitari di recupero*

*L'espansione edilizia residenziale*

*Le aree di espansione e di saturazione produttiva*

*Il territorio aperto*

*Gli standard*

*Infrastrutture*

2.2 Le UTOE – gli interventi reiterati

2.3 Le norme tecniche di attuazione

*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*

*Adeguamento al DPGR 5/R/2007 – Territorio rurale*

*Adeguamento alla LR 8/2010 – Recupero abitativo dei sottotetti*

*Standard e monetizzazione*

### **3. IL TERRITORIO DI CASTELFIORENTINO**

3.1 I caratteri del territorio

3.2 Le infrastrutture e i servizi a rete e puntuali

### **4. L'INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE CON GLI ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI**

*Piano di indirizzo Territoriale regionale (PIT)*

*Piano di indirizzo Territoriale regionale – Piano Paesaggistico*

*Piano Assetto Idrogeologico (PAI)*

*Atti di programmazione generale e settoriale*

*Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia*

*Piano regionale di Azione Ambientale 2007-2010 (PRAA)*

*Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010*

*Piano di indirizzo Energetico Regionale (PIER)*

*Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (PEAP)*

*Piano Strutturale*

*Piano comunale di classificazione acustica (PCCA)*

### **5. INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI REITERATI CON LE RISORSE DEL TERRITORIO**

*Acqua e depurazione*

*Suolo e sottosuolo*

*Aria*

*Energia*

*Rifiuti*

*Vegetazione*

*Paesaggio*

*Infrastrutture*

*Tessuto sociale ed economico del territorio*

### **6. EDILIZIA SOSTENIBILE**

### **7. ALLEGATO I**

## 1. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS NEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha posto al centro dell'attenzione la necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione. La VAS costituisce lo strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Nelle intenzioni del legislatore europeo, lo strumento della valutazione dei piani e programmi ha come obiettivi la garanzia di un livello elevato di protezione ambientale e di contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nel processo stesso di elaborazione ed adozione di piani e programmi, in modo da promuovere uno sviluppo sostenibile.

Lo stato italiano ha recepito completamente la normativa europea attraverso l'approvazione del Testo unico in materia ambientale (decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152), così come modificato dal decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4.

La Toscana aveva però già attuato le previsioni della direttiva 2001/42/CE, con la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, che all'articolo 11 disponeva : "1. I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 9, provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. 2. Sono soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio, salvo diversa previsione del piano strutturale sulla base dei criteri di cui all'articolo 14". Con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 9 febbraio 2007 è stato quindi approvato il regolamento in materia di valutazione integrata. Il Testo unico in materia ambientale, nella versione successivamente modificata dal decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, ha affidato quindi alle regioni il compito di disciplinare, con proprie leggi e regolamenti, le competenze proprie e quelle degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale di piani e programmi, nel rispetto delle disposizioni in materia dettate dallo stesso testo unico.

Con la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", la Regione Toscana si è dotata di una propria normativa in materia di VAS, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia. Essa si applica a piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Il riferimento e il criterio dell'integrazione sistematica della procedura di VAS nel procedimento, integrazione che deve avvenire durante l'elaborazione dei piani/programmi, prima della loro adozione nell'ottica del rispetto dei principi di sostenibilità indicati dagli atti sovranazionali, nazionali e regionale. Le norme europee, nazionali e regionali di riferimento sono:

- Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.lgs. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", ed in particolare la Parte seconda relativa alle "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);
- D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante norme in materia ambientale";
- D.lgs. 29 giugno 2010, n. 128: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";
- L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Il perseguitamento di uno sviluppo più sostenibile ha spinto la dottrina e gli stati europei a tentare di rendere efficace l'integrazione di obiettivi e criteri di sostenibilità nei processi decisionali strategici, quali sono la pianificazione e la programmazione, attraverso una particolare tipologia di valutazione ambientale quale è la Valutazione Ambientale Strategica. Tale strumento prevede che la valutazione debba essere effettuata durante la fase di stesura del piano o del programma, per consentire di valutare gli effetti potenziali sull'ambiente, tenendone conto già in fase di redazione, orientandone, quando necessario, i contenuti. Essa, quindi, dovrà essere terminata anteriormente alla loro adozione. La Direttiva individua la partecipazione come elemento imprescindibile della procedura di valutazione ed il Rapporto Ambientale quale elemento centrale della valutazione stessa, inteso come la parte della documentazione del piano o programma in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'adozione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma. Sono previste apposite consultazioni e per questo la proposta di piano o programma e il relativo Rapporto Ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità e del pubblico che devono poter esprimere le loro valutazioni. Significativa risulta la dimensione spaziale degli effetti ambientali di un programma, difficilmente riferibile, come nel caso in oggetto, ai confini amministrativi, ma che, comunque, deve essere definita rispetto un opportuno ambito per una corretta valutazione e gestione della struttura del sistema ambientale. Oltre all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nel processo di pianificazione, la Direttiva individua come elemento significativo per il perseguitamento degli obiettivi generali di sostenibilità la verifica di coerenza tra i vari strumenti di pianificazione che dispiegano i propri effetti su di uno specifico territorio.

Il 31 luglio 2007, dopo due consecutive sospensioni, è entrata integralmente in vigore la Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, meglio noto come Testo Unico Ambientale, che riorganizza e integra gran parte della precedente normativa in materia ambientale. La Parte II del decreto, in particolare, è dedicata alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) e di autorizzazione ambientale integrata (IPPC). In linea con la normativa europea, in esso si disciplina la VAS, definendone l'ambito di applicazione e individuando i programmi e piani soggetti a valutazione ambientale, si chiarisce che la fase di valutazione strategica deve intervenire prima dell'approvazione dei piani/programmi e contestualmente alla fase preparatoria degli stessi.

L'approccio normativo adottato ha, di fatto, dato vita ad un'altra procedura caratterizzata dalla espressione di un giudizio di sostenibilità ambientale. La Direttiva aveva previsto uno strumento maggiormente "aperto e partecipato", utile a fornire elementi di valutazione per l'adozione delle decisioni per la definizione dei contenuti di piani e programmi. Il 16 gennaio del 2008 è stato emanato il "Correttivo" (D.Lgs n. 4/2008) pubblicato sulla GU del 29 gennaio 2008, che reca modifiche al D.Lgs 152/2006 in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Recentemente è stato emanato il secondo "Correttivo", il D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128.: "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69", che ha introdotto ulteriori significative modifiche anche in materia di VAS.

La direttiva europea, le norme statali e regionali specificano l'ambito di applicazione della VAS, precisando quali sono inoltre gli adempimenti da compiere quando si trattino piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori dei piani e dei programmi. In questo caso la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti, che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente. Nell'allegato II della direttiva (allegato I del novellato decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art. 12 del decreto legislativo 152/2006 e, a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all'articolo 22 della legge regionale n. 10/2010. Tale procedura prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare della proposta di Variante del piano contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute

derivanti dall'attuazione della Variante stessa. La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista all'articolo 6 del Testo Unico in materia Ambientale quando il piano o programma da adottarsi determini l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei medesimi piani o programmi. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della Vas o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni. Ai sensi della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 la VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

- a) per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;
- b) per le modifiche dei piani e programmi sopra indicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, o sia necessaria una valutazione di incidenza;
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli sopra indicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA. Sono escluse dall'effettuazione della VAS e dalla verifica di assoggettabilità:
  - a) i piani attuativi non riconducibili alle fattispecie sopra indicate;
  - b) i piani attuativi che, pur rientrando nelle fattispecie sopra indicate, non comportano varianti o modifiche ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;
  - c) i piani di livello attuativo comunque denominati ed i piani regolatori dei porti, per i quali è necessaria la VIA o la verifica di assoggettabilità a VIA, a condizione che non prevedano varianti o modifiche ai piani e programmi sovraordinati.

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla VAS sottostanno ad alcuni criteri. Il proponente predispone il documento preliminare seguendo i criteri dell'allegato I alla legge, l'autorità competente avvia le consultazioni sui contenuti del documento preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 40 giorni dalla presentazione del documento preliminare. La pronuncia deve intervenire, previa audizione del proponente il piano o programma, prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura di VAS o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma. In tema di VAS, la L.R. 10/20010 individua come:

- Autorità Competente: la Giunta comunale;
- Autorità Procedente il Consiglio comunale.
- Soggetti competenti in materia ambientale: sono considerati soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi.

## 2. LA QUARTA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La variante urbanistica che il Comune di Castelfiorentino avanza, pone il suo principale obiettivo nel dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. La variante permette di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, riferite agli interventi di cui all'art. 55, comma 4 della LR 1/2005, che in alcuni casi vengono modificati e integrati, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS.

La variante al RU permette di continuare la gestione tecnico-amministrativa degli strumenti urbanistici vigenti in attesa che il Comune avanzi il suo percorso verso l'approvazione di un nuovo Piano Strutturale. Si precisa che la variante non introduce nuovi interventi edilizi rispetto alle originarie previsioni del RU e le modifiche proposte derivano da considerazioni relative ad alcuni specifici interventi e da nuove disposizioni di legge.

Il Comune di Castelfiorentino ha approvato nel 2001 con DCC 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 DCC n. 56 e recepisce nella totalità e nelle dimensioni gli interventi di trasformazione dettati dal PS, e quelli di recupero, di completamento e addizione volumetrica, per i quali il PS enuncia il principio generale demandando al RU l'esatta individuazione e quantificazione di essi.

Nel meccanismo che regola il rapporto tra PS e RU, si riscontra che il PS individua e dimensiona gli interventi ritenuti strategici alla conformazione dei nuovi assetti territoriali, delegando al RU la localizzazione e gestione delle aree destinate al recupero di porzioni del tessuto edilizio esistente. La ragione per la quale il PS non considera nel dimensionamento generale gli interventi di recupero e di consolidamento del tessuto edilizio consolidato risiede nel delegare allo strumento conformativo ed operativo sul territorio, l'individuazione degli interventi di recupero, intesi come nuove "opportunità di crescita" all'interno degli insediamenti esistenti, al fine di recuperare e potenziare parti già edificate e quindi facenti parte del patrimonio edilizio già disponibile e presente sul territorio anche in termini dimensionali.

Le relazioni quindi esistenti tra i due strumenti costituiscono la chiave necessaria sia per comprendere i criteri con i quali è stato redatto il dimensionamento del piano, che per ascrivere alle due grandi partizioni di previsioni urbanistiche introdotte successivamente dalla legge regionale con l'art. 55 e precisamente la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

## **2.1 Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e quadro delle previsioni urbanistiche riproposte**

Un discorso a parte merita il metodo e soprattutto i criteri utilizzati dal Piano Strutturale per definire il fabbisogno edilizio del Comune di Castelfiorentino per il periodo che il piano si era prefissato di analizzare e soprattengere con le previsioni urbanistiche. Come qualsiasi piano che si rispetti il fabbisogno abitativo è fondato sulla definizione del numero di alloggi necessari a soddisfarlo. L'alloggio è sinonimo ovviamente di nucleo familiare, e quindi il fabbisogno di nuovi alloggi deriva appunto dal numero dei nuovi nuclei familiari che si andranno a formare nel periodo di riferimento preso in considerazione. La relazione di piano offre in maniera analitica il procedimento seguito, le Norme Tecniche di attuazione e lo Statuto dei Luoghi ne recepiscono le risultanze. In particolare le NTA fissano il dimensionamento della residenza considerando il fabbisogno di nuovi alloggi fissati in 630 per circa 2820 nuovi vani. Questa è la quota che consente di definire l'insieme dei nuovi interventi edilizi necessari a coprirla e sui quali prima il PS, ma in maniera definitiva il RU, dimensiona il fabbisogno degli standard di cui al DM 1444/1968. Il metodo utilizzato è quello di ragguagliare il numero dei vani ad un equivalente numerico espresso in mc, e cioè 100 mc per ogni vano, il che equivale ad un abitante ogni 100 mc, al fine del reperimento degli standard.

Fissato il dimensionamento dei nuovi interventi a carattere residenziale, il piano, sia nelle NTA che nello Statuto dei Luoghi, stabilisce una frizione individuando il fabbisogno complessivo in 870 nuovi alloggi, demandando al RU la possibilità di attingervi per definire nel dettaglio gli interventi. Le norme forniscono un ulteriore strumento al RU per dettagliare gli interventi. L'art. 29 delle NTA del PS, precisa infatti che le indicazioni quantitative relative agli interventi unitari di nuova edificazione hanno carattere prescrittivo per quanto attiene alla cubatura, e demanda al Ru l'individuazione eventuale di altri parametri urbanistici da utilizzare, per definire i nuovi interventi edilizi, nel rispetto della cubatura assegnata dal PS. Il Regolamento Urbanistico si muove in questo senso mantenendo per gli interventi il parametro dimensionale espresso in mc, ritenendolo evidentemente quello più immediato e riscontrabile.

In particolare occorre fare un cenno al vincolo cimiteriale che viene riportato a 200 m e che conseguentemente comporta la revisione ed in alcuni casi l'eliminazione di alcuni interventi di espansione edilizia. La revisione delle previsioni urbanistiche trova fondamento nel chiaro pronunciamento della più recente giurisprudenza in materia di vincolo cimiteriale.

Un cenno infine alle Norme Tecniche di Attuazione che sono state sottoposte ad un processo di semplificazione del linguaggio e al recepimento di alcuni nuovi assunti di legge.

Tornando al dimensionamento del piano si può asserire che dal 2003, anno in cui viene approvato il Regolamento Urbanistico, è stato utilizzato poco meno della metà delle previsioni complessive di nuova edificazione e recupero.

Il dimensionamento del piano rivelava un'attività molto incentrata sulla nuova edificazione, la realtà che possiamo osservare dopo circa 10 anni è completamente diversa, a fronte di un utilizzo di circa il 50% del dimensionamento disponibile del piano, questo inteso esclusivamente come nuova costruzione, si registra un apprezzabile aumento degli alloggi ottenuti mediante cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Il riuso degli edifici esistenti avuto nel comune in questi anni per reperire nuove unità immobiliari residenziali risponde alle precise esigenze del mercato immobiliare che si è rivolto evidentemente verso interventi edilizi di minor dimensioni e sicuramente calibrati verso una minore esposizione economica. Di fatto questa situazione si pone sicuramente a vantaggio della sostenibilità urbanistica, avendo il comune ancora da spendere diverse delle previsioni dell'originario RU 2003, che la presente variante si impegna a reiterare.

In ragione di quanto fin qui esposto è stata eseguita una ricognizione delle previsioni del Regolamento Urbanistico che hanno perduto efficacia, a seguito del decorso del termine quinquennale: con riferimento a quanto disposto dall'art. 55 della L.R. n. 1/05. La verifica ha ovviamente tenuto conto delle previsioni che sono state introdotte con varianti all'originario Regolamento Urbanistico: per esse, il computo del quinquennio di efficacia deve, infatti, fare riferimento al periodo di effettivo inserimento della previsione nella variante medesima, come precisato dal quinto comma dell'art. 55. Occorre anzitutto individuare quali previsioni hanno perso efficacia in ragione del decorso del quinquennio. Secondo quanto disposto dall'art. 55 comma IV, della L.R. 1/05 sono sicuramente decaduti gli interventi di espansione. Allo stesso modo, è chiarissimo che sono decaduti anche tutti quegli interventi per la cui realizzazione viene richiesta la redazione di un piano attuativo.

Altra considerazione sulla 4° variante al regolamento urbanistico, di un certo rilievo da porre, consiste nel non interessare ulteriore consumo di suolo; le aree infatti che vengono reiterate ricalcano, nelle forme e nelle dimensioni quelle facenti parte del RU 2003. Ad essere precisi si può asserire che semmai si registra una contrazione del consumo del suolo in quanto alcune aree di espansione vengono eliminate dalle previsioni a causa della presenza della fascia di rispetto cimiteriale.

### ***Considerazioni sul Quadro Conoscitivo del piano vigente***

Alla luce di quanto illustrato occorre in ultimo fare un parallelo con il quadro conoscitivo dello strumento vigente al fine di comprendere e motivare la reiterazione delle previsioni urbanistiche scadute nell'ambito del fabbisogno abitativo del comune. Il Piano Strutturale analizza il tema del

dimensionamento facendo riferimento ai dati del censimento 1991 verificando la densità abitativa per ettaro del capoluogo e delle frazioni che variava da 64 ab/kmq in Castelfiorentino a 33 ab/kmq nella frazione di Petrazzi. Anche se la crescita demografica dopo il 1981 era rimasta pressoché costante, fino al 1998, e a causa di una serie di fattori, si riscontrava una riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari con un aumento del numero dei nuclei stessi e la tendenza al miglioramento della qualità delle abitazioni. Tutto questo si esprimeva a livello tipologico nella domanda di appartamenti autonomi e a livello quantitativo in un aumento del rapporto fra stanze occupate ed abitanti portando ad una domanda di nuovi vani anche a parità del numero degli abitanti. Le considerazioni operate dal PS risiedono principalmente in questi punti:

- una quota di appartamenti inutilizzati viene intesa come lubrificante per gli scambi con un effetto calmierante sui prezzi che a Castelfiorentino erano sempre stati alti;
- dalle analisi condotte emergeva che non vi erano molte case inutilizzate nei centri urbani, anche a causa della immigrazione dai paesi extracomunitari;
- che le previsioni del PRG del 1973 erano esaurite;
- che il patrimonio edilizio in zona agricola poteva potenziare le attività agrituristiche e turistico ricettive;
- che la struttura urbana consolidata sia in termini di infrastrutture e di servizi urbani e territoriale risulta adeguata;
- che il bilanciamento degli standard, e si badi bene anche quello degli standard realizzati, risulta adeguato a sorreggere e corredare gli insediamenti esistenti e le aggiunte abitative che questa variante reitera.

Appare quindi evidente che alla luce di quanto detto il mantenimento degli abitanti con un loro modesto incremento non incideva sulla dotazione di servizi.

Come precedentemente detto la crescita demografica dal 1998 al 2009, nell'arco temporale in cui il PS avanza le proprie previsioni di sviluppo della popolazione, era basata su un andamento di stabilità (da **16.911 abitanti** rilevati nel **1998** a **16.469** previsti dal PS nel **2009**). Alla data prestabilita si è invece rivelata una crescita di abitanti in 17.850 unità, destinata leggermente a crescere in quanto a fine **aprile 2011** si sono di poco passati i **18.000** abitanti insediati. Di fatto gli abitanti insediati e quelli previsti, reiterando le previsioni residenziali scadute, sono "coperti" dall'insieme dei servizi e spazi pubblici esistenti e previsti, improntati su 20.183 abitanti, senza contare le quantità di standard che scaturiscono di per loro, dalla realizzazione degli interventi edili futuri.

Alla luce delle considerazioni effettuate in precedenza si rileva che gran parte dell'incremento del numero della popolazione deriva da movimenti migratori da altre province, regioni e da paesi stranieri, pertanto si può concludere che in considerazione di quanto detto la potenzialità del piano deve ancora portare a compimento la sua efficacia, la reiterazione delle previsioni quindi copre quel margine che occorre per coprire il fabbisogno residuo, in considerazione anche del bilanciamento degli standard e della dotazione delle infrastrutture e dei servizi.

*Di seguito vengono illustrati per ogni tipo di zona gli interventi che caratterizzano il Regolamento Urbanistico, parallelamente vengono fissati gli interventi scaduti e non e quelli reiterati.*

#### *Aree di saturazione*

Le aree di saturazione sono 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 consolidato della città. Gli interventi non realizzati e quindi non interessati con la quarta variante sono: **S1, S2, S3, S8, S9, S10, S13, S14, S15, S16, S20, S23, S24, S27**. Diverso discorso vale per l'intervento **S26**, che viene rimosso perché compreso entro la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita per legge in ml 200. A tal proposito è necessario dar conto che il Consiglio di Stato e la Corte di Cassazione hanno chiarito recentemente la impossibilità di realizzare interventi di edilizia privata in deroga a tale distanza.

### *Interventi Unitari di Recupero*

Gli interventi contraddistinti dalla sigla IUR sono immediatamente riconducibili ad una politica di rinnovo urbano. Tali interventi, ad eccezione dello **IUR11 e IUR12** introdotti nel RU con variante del 2007 e lo **IUR3 e IUR5** in quanto già realizzati, hanno sicuramente perso la propria efficacia in quanto soggetti a Piano Attuativo, ad eccezione dello **IUR8**, che invece verrà 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 e IUR 10** si collocano nelle aree centrali del capoluogo, rivestendo pertanto una importanza strategica nel processo di rinnovo urbano. Si ritiene di confermarli, introducendo nelle schede del RU delle precisazioni in ordine alla loro corretta attuazione. Vengono inoltre riproposte, per la loro importanza strategica e per il valore degli immobili considerati, la **IUR 6** (ex Montecatini) e la **IUR 9** (ex Zuccherificio di Granaio), che già il PS individuava compiutamente. Anche la **IUR 8**, collocandosi in prossimità dell'intervento S3, viene riproposta mediante accorpamento a quest'ultimo. Si è 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.

Per quanto riguarda l'area di proprietà pubblica dell'ex Montecatini, ossia l'intervento **IUR 6**, la quarta variante al RU recepisce le linee principali del Piano Guida finalizzato al recupero dell'area approvato dal Consiglio comunale con DCC n. 9 del 18/02/2007 ed interviene rivedendo i pesi delle varie funzioni previste nell'area, l'assetto della stessa e la capacità edificatoria residenziale che verrà aumentata nel rispetto delle dimensioni del PS al fine di favorire la riconversione dell'area.

L'area della Montecatini è stata indagata dal punto di vista ambientale dalla Società Ambiente s.c. le risultanze ovviamente portano nella direzione della bonifica dell'area al fine di una riconversione funzionale complessiva dell'ex stabilimento. Indagini successive potranno valutare con maggior precisione le modalità di bonifica e conseguentemente i costi di tali operazioni.

Si precisa comunque che 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.

### *L'espansione edilizia residenziale*

Gli interventi classificati IUC sono stati in larga parte realizzati. Fra quelli previsti nel PS e nel RU rimangono da realizzare l'intervento **IUC3** in loc Praticelli e lo **IUC4** in loc. Dogana. Entrambi gli interventi vengono considerati di rilevante importanza per completare la sistemazione e le urbanizzazioni delle rispettive zone. 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. Per le problematiche già esposte in relazione al vincolo cimiteriale, non viene riproposta la previsione contraddistinta dalla sigla **IUA5** in località Dogana.

### *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 ci troviamo di fronte a previsioni non decadute per le quali la presente variante aumenta in alcuni casi il rapporto di copertura. In questi casi si tratta di arrivare al 50% in alcune aree e al 60% in altre. Per queste aree viene anche rivisto l'assetto funzionale eliminando nelle aree più interne e non prossime alla viabilità, la funzione commerciale che di fatto ha sempre caratterizzato il Regolamento Urbanistico. Anche gli interventi IURP, tutti collocati nella UTOE 7 di S. Martino, non sono stati realizzati e vengono confermate le originarie previsioni del RU. 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 hanno perso efficacia per il trascorso del quinquennio, vengono tutti riproposti nella loro configurazione originaria.

#### *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, sono le addizioni residenziali a ridosso dei nuclei che la presente variante conferma, tenendo comunque in conto che sono già stati realizzati gli interventi di Madonna della Tosse (**Nucleo 1**) e i Rimorti II (**Nucleo 5**), che a causa dell'estensione del vincolo cimiteriale viene eliminata la previsione residenziale a Santa Maria a Lungotuono (**Nucleo 6**). Vengono quindi reiterati gli interventi di Palazzaccio (**Nucleo 3**) e Villa Soyi (**Nucleo 4**). Non risulta 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 PIT 2007 relative al patrimonio collinare della Toscana. Si premette che il PIT 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 PIT devono quindi essere viste in seno alla revisione della pianificazione territoriale e non in relazione con atti riferibili a varianti urbanistiche del solo RU. Merita comunque una riflessione sulle norme del PIT 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 PIT 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 PIT 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 PIT 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 vige solo per due Nuclei, si ritiene per questi di reiterare la previsione urbanistica e consentire quindi l'attuazione della previsione che rimane inalterata rispetto al RU vigente.

#### *Gli standard*

La verifica degli standard di aree pubbliche a servizio del sistema insediativo a destinazione residenziale, ai sensi del D.M. 1444/68, è stata effettuata dal R.U. 2003 in maniera analitica, sia per l'intero territorio comunale che per singole UTOE.

Come evidenziato nell'elaborato specifico, "Allegato D- Aree pubbliche, dimensionamento e verifica degli standard", le superfici previste dal regolamento urbanistico per tali aree superano, a volte

anche di molto, quelle minime previste per legge. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa generale per l'intero territorio comunale.

#### **INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**Abitanti previsti: 20.183**

	Standard di legge	Superficie minima	Superficie prevista dal Regolamento urbanistico
Attrezzature scolastiche (art. 29 NT)	4,5 mq./abitante	90.905	99.103
Attrezzature di interesse comune (art. 30 NT)	2 mq./abitante	40.402	57.491
Arearie a verde e parchi urbani e territoriali (art. 27, 28, 34 NT)	9+15 mq./abitante	484.824 (181.809+303.015)	811.923 (390.743 verde attrezzato e sportivo e parchi urbani; 421.180 parco fluviale Elsa)
Parcheggi pubblici (art. 31 NT)	2,5 mq. abitante	50.503	110.172
Attrezzature per l'istruzione superiore (art. 34 NT)	1,5 mq./abitante	30.302	33.718
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	1 mq./abitante	20.201	23.673

Attualmente l'Ufficio di Piano sta lavorando alla verifica del loro stato di attuazione e comunque da un primo riscontro possiamo evidenziare che nella realizzazione degli interventi le quantità di aree pubbliche realizzate sono sempre maggiori nei confronti di quelle previste.

#### *Infrastrutture*

La presente variante reitera anche la previsione della nuova strada provinciale 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 SR 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 validità. Il nuovo tracciato inserito contiene alcune lievi modifiche nei confronti di quello originario. Per questo specifico aspetto la variante urbanistica relativa alla strada risulta sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS (il progetto dell'infrastruttura è sottoposto a VIA) e a Valutazione Integrata.

## **2.2 Le UTOE – gli interventi reiterati**

Prima di passare all'analisi di ogni singola UTOE appare necessario fare un'ulteriore riflessione sul senso della reiterazione delle previsioni urbanistiche scadute sul piano di Castelfiorentino. Le aree interessate dagli interventi discendono direttamente da una previsione già operata dal PS, di fatto le aree di espansione sono già presenti per ubicazione e consistenza sul PS, pertanto sebbene di reiterazione si tratti essa sembra avere una forza relativa in quanto pur non definendo nel particolare

i dettagli, già il PS opera una individuazione delle aree e delle dimensioni degli interventi precisa e puntuale.

Di seguito per ogni UTOE vengono illustrati **gli interventi residenziali** non scaduti, quelli riproposti e quelli non riproposti con la presente Variante.

#### **UTOE 1 – Centro storico**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUR1, IUR2 e IUR10. Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio sottoposti a piano attuativo.

#### **UTOE 2 – Zona scolastica e sportiva**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUR4 e IUR12. Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio sottoposti a piano attuativo.

#### **UTOE 3 – Settore nord in riva destra**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUR6 6B ex Montecatini (scheda di dettaglio da definire);
- IUR7 per mc 10.270;
- IUR11 con volumetria pari a 1.800 mc

##### **Interventi non riproposti nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUR8 in quanto l'area interessata viene accorpata all'intervento contraddistinto dalla sigla S3.

#### **UTOE 4 – Settore sud in riva destra**

Non ci sono interventi reiterati

#### **UTOE 5- Settore nord ovest ferrovia**

Nella UTOE di cui sopra il PS ( UTOE 1/F) e il RU non prevedono interventi.

#### **UTOE 6 – Settore sud in riva sinistra**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUA1 per mc 40.200

#### **UTOE 7 – San Martino alle Fonti**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IURP1
- IURP2

#### **UTOE 8 – Via dei Praticelli**

##### **Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUC3 per mc 5.400
- IUAP1 per la parte residua

#### **UTOE 9- Castelnuovo**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Nessuno

#### **UTOE 10 – Dogana**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUC4 per mc 5.600

**Interventi non reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUA5 per mc 6.000. L'area in questione ricade in fascia di rispetto cimiteriale.

#### **UTOE 11 – Granaiole**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

Interventi di ristrutturazione urbanistica:

- IUR9 ex Zuccherificio

#### **UTOE 12- Cambiano**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

Interventi unitari:

- IUA6 per mc 31.000.

#### **UTOE 13- Petrazzi**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

nessuno

#### **UTOE 1P- San Donato**

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

nessuno

Per quanto riguarda le **UTOE a carattere produttivo**, la presente variante conferma tutti gli interventi previsti nel RU 2003 e in particolare:

**Interventi reiterati nella Quarta Variante:**

- IUEP2 nella UTOE di Casenuove (UTOE 5P)
- IUAP1 per la parte residua nella UTOE di Via Praticelli (UTOE 8)
- IUAP3 nella UTOE di Malacoda e Pesciola (UTOE 2P)
- IUAP4 nella UTOE di Gello (UTOE 3P)
- IURP1 e IURP2 nella UTOE di San Martino alle Fonti (UTOE 7)
- IURP3 nella UTOE di San Donato (UTOE 1P)

Infine per le **UTOE appartenenti al territorio aperto**, come già accennato, la presente variante conferma e reitera gli interventi di Palazzaccio (**Nucleo 3**) e Villa Soyi (**Nucleo 4**).

## 2.3 Le Norme tecniche di attuazione

Le NTA del Regolamento Urbanistico vengono 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 che risultano importanti al fine della gestione del piano.

Viene aggiornato il quadro degli standard ed inseriti i parcheggi per la sosta di relazione riferiti al commercio (DPGR 15/R/2009) ed individuata la zona del “centro storico allargato” dove le quantità richieste per i parcheggi assumono valori diversi.

Le norme del RU vengono aggiornate al DPGR 5/R “Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale)”, della LR 1/05; si tratta di aggiornare le norme relative al territorio aperto con le modifiche apportate al provvedimento regionale nel 2010. Viene introdotta nelle norme la legge regionale 8/2010 che riguarda il recupero abitativo dei sottotetti, con lo spirito di facilitare il recupero dei sottotetti esistenti. Viene redatta la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” ai sensi dell’art. 58 della Lr 1/05 in modo da governare in termini urbanistici ed edilizi il mutamento della destinazione d’uso degli edifici esistenti.

Nell’ambito dell’aggiornamento degli standard urbanistici viene varata la monetizzazione di parte di essi nei casi in cui le quantità richieste dagli interventi risultino inferiori a quelle stabilite dal DM 1444/68. La quota di monetizzazione riguarderà il costo di acquisizione dell’area.

### Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il Regolamento Urbanistico, nel quadro definito dall’art. 55 della L.R. 1/2005, contiene la “disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio” ed in particolare quella della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all’art. 58 della stessa legge.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili, delle aree di pertinenza e dei terreni inedificati, attraverso la suddivisione del territorio comunale in “unità territoriali organiche elementari” (UTOE) che costituiscono le unità minime di intervento alle quali riferire le azioni di riqualificazione, gestione e controllo degli insediamenti esistenti. Per una migliore operatività nel perseguire i predetti obiettivi, l’estensione delle UMI nel centro abitato, non deve superare i 50 ettari. Nel dettaglio la disciplina, in seguito chiamata per semplicità anche “Piano delle Funzioni”, per ogni singola UTOE individua e definisce:

- a. le funzioni non ammesse anche in relazione agli ambiti definiti dal Regolamento Urbanistico, a singoli complessi immobiliari, a singoli edifici ed eventualmente a parti di essi;
- b. le quantità massime e minime ammesse per ciascuna funzione, in relazione alle reciproche compatibilità;
- c. i mutamenti delle destinazioni d’uso da assoggettare comunque a titolo abilitativo;
- d. le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
- e. specifiche fattispecie o aree determinate, nelle quali il cambio delle destinazioni d’uso, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell’attività.

Sempre secondo le disposizioni legislative sono comunque da considerare mutamenti di destinazione d’uso i passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie: residenziale, industriale/artigianale, commerciale, turistico/ricettiva, direzionale, di servizio, commerciale all’ingrosso e depositi, agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. E’ altresì da considerare mutamento di destinazione d’uso quando sia variata l’utilizzazione di una unità immobiliare per oltre il 35 % o comunque oltre 30 metri quadrati della sua superficie utile, anche con più interventi successivi. Ancora:

- a. Sono sottoposti a denuncia d’inizio dell’attività i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all’art. 58 (Art. 79, lettera c);

- b. Le DIA per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, sono onerose nelle fattispecie e nelle aree individuate dai comuni con la disciplina dell'art. 58 e solo in caso di incremento del carico urbanistico (art. 127, 6° com.);
- c. I comuni, con la disciplina di cui all'art. 58, possono individuare fattispecie e zone in cui, al fine di agevolare il riequilibrio funzionale o salvaguardare attività di interesse sociale o culturale, il mutamento di destinazione d'uso avviene a titolo gratuito (art. 127, 7° com.);
- d. Con la disciplina di cui all'art. 58 i comuni definiscono, con apposite tabelle, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, in relazione alle destinazioni previste dagli strumenti di pianificazione; alle destinazioni d'uso regolamentate; alle previsioni di opere di urbanizzazione contenute negli atti di governo del territorio (art. 127, 8° com.);

Infine l'art. 136 prevede sanzioni diverse per le violazioni conformi o meno alla disciplina dell'art. 58.

Di gran parte degli indirizzi legislativi qui riproposti, si trova già traccia, nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico del Comune approvati, in regime di L.R. 23.05.1994 n. 39, oggi abrogata. Il territorio comunale è suddiviso in 34 UTOE, l'estensione di quelle appartenenti al sistema insediativo in termini di superficie, risulta inferiore a 50 ettari, ad eccezione dell'UTOE n. 6 che li supera di poco. Il territorio comunale risulta articolato 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 Norma 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 usi previsti, ammissibili ed esclusi sia riferiti ai sistemi che alle singole UTOE. Entrando nel merito dei singoli sistemi si rileva che:

**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" e la possibilità di inserire gli altri usi elencati, 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 Granaiolo;
- UTOE 12 Cambiano;
- UTOE 13 Petrazzi.

**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 le funzioni ammissibili 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)

**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.

**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.

**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 Granaiolo
- UTOE E1B – Piana della Granocchiaia
- UTOE E1C – Piana delle Vecchierelle e Piana dal capoluogo a Petrazzi
- UTOE E1D – Piana della Pescaiola

#### **Sottosistema delle aree dei crinali E2**

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

#### **Sottosistema delle aree delle Colline nude E3**

- UTOE E3 – Area delle colline nude

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

- UTOE E4A – Crinale minore fra Granaiolo 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.

La previsione della legge regionale di uno specifico strumento di pianificazione per la disciplina dei mutamenti di destinazione, sperimenta un percorso di forte innovazione su questo tema, che riguarda un argomento della pianificazione altamente dibattuto e controverso. Il punto di vista specifico che è traguardato dalla norma regionale è la gestione del patrimonio edilizio esistente. Ciò significa che mentre la formazione degli insediamenti, con le caratteristiche fisiche e funzionali degli edifici resta ancorata alla tradizionale disciplina urbanistica (nel nostro caso, il Regolamento Urbanistico), l'utilizzo degli edifici esistenti può essere eventualmente disciplinato dai Comuni con un ulteriore atto di pianificazione, quale la disciplina che si presenta. Negli intendimenti del legislatore regionale pertanto, gli aspetti del mero utilizzo degli edifici esistenti debbono essere oggetto di una specifica considerazione, che, pur partendo dal Regolamento Urbanistico, delinei, per ambiti determinati, specifiche strategie di valorizzazione e/o controllo delle modificazioni funzionali che vi avvengono, in relazione alle situazioni locali della mobilità urbana, la dotazione dei servizi, l'equilibrio tra le funzioni, le condizioni di accessibilità. La disciplina delle funzioni, per norma regionale, ha validità 5 anni e pertanto è soggetta a periodiche revisioni, in occasione del monitoraggio degli atti di pianificazione.

La formazione della disciplina delle funzioni ha richiesto una preliminare rilettura del Regolamento Urbanistico, al fine di riordinarne la declinazione delle funzioni considerate ai fini urbanistici, con quelle previste dalla legge regionale (art. 59 L.R. 1/2005). Inoltre nei vari sistemi insediativi si è reso opportuno, anche in riferimento all'esperienza maturata nel primo quinquennio di gestione, eliminare alcune rigidità che hanno pesato nella definizione degli assetti edilizi.

Oltre al riordino del Regolamento Urbanistico, la formazione della Disciplina per la distribuzione e localizzazione delle funzioni sono state considerate le UTOE esistenti, che costituiscono parti di città sufficientemente strutturate per le presenti finalità per delineare quelle specifiche strategie di incentivazione o controllo condizionato con differenti modalità, in ordine ai mutamenti di destinazione d'uso. Passando all'articolato normativo, in cui è specificatamente delineata la regolamentazione dei mutamenti di destinazione, questo si compone di quattro parti: le norme generali; i titoli, gli oneri e le condizioni per i mutamenti di destinazione; la disciplina generale delle funzioni; i mutamenti di destinazione non soggetti a titolo abilitativi. La prima parte è fondamentalmente dedicata all'inquadramento della disciplina delle funzioni nella normativa regionale e al collegamento con il Regolamento Urbanistico. La seconda parte stabilisce i limiti del controllo amministrativo sui mutamenti di destinazione d'uso, attraverso i titoli abilitativi, ivi compresi i mutamenti di destinazione senza opere finalizzate allo scopo e i mutamenti di destinazione d'uso incentivati dall'esonero degli

oneri di urbanizzazione. La parte terza è di stretto collegamento con il Regolamento Urbanistico e ripropone le articolazioni funzionali da rispettare negli insediamenti, sia nei casi in cui si è in contestuale presenza di opere, sia nei casi di mutamenti di destinazione senza opere, per i quali si continua a prevedere il controllo amministrativo. La parte quarta, infine, propone una prima sperimentazione di possibilità di mutamenti di destinazione senza opere sottratti al controllo amministrativo. Si tratta di interventi differenziati nei vari ambiti urbani, che, in relazione ai contesti e alle dotazioni di servizi, possono ritenersi appartenere alla fisiologia urbana e quindi meno interessati dalle esigenze pianificatorie.

#### **Adeguamento al DPGR 5/R/2007 – Territorio rurale**

La regione Toscana nel 2010 ha modificato in alcune parti il DPGR già approvato nel 2007, risulta pertanto necessario approntare alcune modifiche alle NTA del Regolamento Urbanistico. La parte delle norme che viene modificata riguarda esclusivamente quella riferita al Sistema Ambientale e Paesaggistico del Territorio aperto ed è riferito alla possibilità di installazione di manufatti rurali per lo più afferenti al tipo temporaneo e precario e ad attività di tipo amatoriale. Di riferimento vengono precisati anche i titoli edilizi idonei e le garanzie relative.

#### **Adeguamento alla LR 8/2010 – Recupero abitativo dei sottotetti**

Con la L.R. n. 5/2010 viene proposta dalla Regione Toscana una nuova normativa per il recupero dei sottotetti esistenti, ai fini abitativi, purché rispondenti ad alcuni requisiti minimi necessari. Questa disciplina punta ad un innalzamento della capacità insediativa senza nuovo consumo di suolo, ma con un intensificazione d'uso dell'edificato esistente. In particolare la materia considerata in questo caso è ancora il recupero ai fini residenziali dei sottotetti, che è già stata oggetto di vari interventi da parte del legislatore regionale, a partire dalla 59/1980, questa volta però senza operare con sopraelevazioni e quindi con interventi strutturali, che aumentano il carico urbanistico, ma operando con una nuova considerazione dei requisiti igienici necessari per l'abitabilità dei locali.

La disciplina proposta dal RU, in particolare con l'aggiunta di un nuovo articolo all'Allegato A, individua l'ambito applicativo della norma che si riferisce ai sottotetti esistenti o in corso di realizzazione al 27/02/2010, data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010, a condizione che gli stessi rispondano a caratteristiche minime igienico – sanitarie e vengano adeguati a livelli prestazionali comunque necessari. Gli interventi devono comunque rispettare ogni altra normativa non considerata dalla disciplina regionale quali: superamento barriere architettoniche, sicurezza antisismica, ecc. Vengono enunciati i requisiti igienico-sanitari che devono essere presenti come pre-condizione per l'applicazione della disciplina e le caratteristiche prestazionali che devono soddisfare i locali da recuperare alla residenza. In primo luogo vengono richiesti dei caratteri geometrici relativi all'altezza media e minima, rispettivamente non inferiore a ml. 2,30 e ml. 1,50 per i vani da destinarsi ad uso abitativo e non inferiore a ml. 2,10 e ml. 1,30 per gli spazi accessori. Inoltre, per i locali da destinare ad uso abitativo, deve essere presente un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/16. Le aperture per garantire la ventilazione naturale possono essere realizzate nelle falde di copertura, ovviamente se tali interventi edilizi sono ammessi dal Regolamento Urbanistico per l'edificio. Si ricordano, infatti, le limitazioni alle aperture stabilite per gli edifici sottoposti a vincoli urbanistici di tutela.

Altro aspetto di rilievo è la richiesta di una volumetria minima dei locali ricavati con l'applicazione della presente disciplina, corrispondente a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico – sanitari principali dei locali d'abitazione – G.U. del 18/07/1975, n. 190) per i locali di abitazione, pari a un minimo di mc. 24,30 per la camera singola e mc. 37,80 per la camera per due persone e per il soggiorno. Altro aspetto importante in questo senso è il recupero di quegli spazi del sottotetto con altezze inferiori alle minime prescritte dalla L.R. per il recupero ad uso abitativo, che possono essere delimitate con opere murarie o arredi fissi e utilizzati come spazi di servizio quali guardaroba e ripostiglio. Gli interventi, inoltre, non devono modificare la sagoma del sottotetto ad eccezione dell'introduzione di quelle opere sopra la copertura, necessarie per il contenimento energetico secondo la vigente normativa

con l'esecuzione di idonee opere per l'isolamento termico dei locali secondo le normative vigenti, al fine del contenimento dei consumi energetici.

Infine viene stabilito il titolo edilizio idoneo che risulta appunto la DIA e la corresponsione del contributo di costruzione calcolato come per le nuove costruzioni, oltre all'impossibilità di frazionamenti anche futuri. In tal senso la DIA dovrà contenere una precisa indicazione. Resta invece frazionabile l'unità immobiliare principale, nei limiti consentiti dalla superficie netta derivata, determinata non considerando il sottotetto in ampliamento.

### **Standard e monetizzazione**

La monetizzazione interviene nel caso in cui non sia possibile reperire la dotazione integrale degli standard richiesti dal DM 1444 del 1968 o comunque nel caso in cui valutazioni tecniche motivino l'impossibilità di totale o parziale realizzazione o altro tipo di fattori che invece li ritengano superflui. In tali casi la monetizzazione consentirà all'amministrazione comunale di eseguire direttamente interventi in altri siti. Ci sono due precisazioni da porre, la prima doverosa è che la monetizzazione non si applica su standard previsti dal RU sia nelle tavole grafiche che nelle schede relative agli interventi, e quindi a quegli standard che entrano nel bilanciamento del dimensionamento stabilito dal PS. La seconda che la presente variante opera una ricognizione completa degli interventi sul territorio estendendo il reperimento degli standard a quegli interventi che comunque prevedano una trasformazione degli originari assetti a prescindere dai sistemi insediativi o dalle zone omogenee ove si opera.

## **3. IL TERRITORIO DI CASTELFIORENTINO**

### **3.1 I caratteri del territorio agrario**

L'analisi del territorio agrario è stata effettuata attraverso l'indagine dell'uso del suolo, con particolare attenzione all'individuazione delle colture e degli assetti agricoli di tipo tradizionale che hanno contribuito alla costruzione del paesaggio tipico della zona. Questa verifica ha consentito di individuare quanto è ancora rintracciabile dell'insieme degli elementi originari del territorio e di evidenziare le trasformazioni che eventualmente ne hanno alterato i caratteri. Le principali modifiche territoriali sono state determinate in particolare dal processo di crescita dei principali centri urbani, concentrata soprattutto dal dopoguerra ad oggi; dalle operazioni di bonifica della piana con la costruzione di poderi e canalizzazioni; dalle forme di abbandono del territorio agricolo dovute allo sviluppo industriale e terziario del comprensorio e dalle sostituzioni culturali che ne hanno conseguentemente modificato l'assetto agrario. Gli aspetti del paesaggio agrario sono stati esaminati attraverso una prima lettura ed interpretazione della carta dell'uso del suolo della Regione Toscana (Carta dell'uso del suolo, scala 1:25.000, prima edizione del 1985 ricavata da fotointerpretazione del volo regionale 1978) convenientemente elaborata e integrata sulla base dei dati ricavati dai Piani Aziendali presentati. Questo tipo di operazione ha permesso di distinguere la permanenza di alcuni elementi tipici degli ordinamenti culturali tradizionali connessi alla rete dei poderi e alla maglia delle strade vicinali, le trasformazioni avvenute dell'assetto agricolo ed il genere di aggregazioni vegetali ricorrenti. Gli assetti culturali modificati assumono oggi in generale le seguenti caratteristiche: seminativo semplice e irriguo e/o aree di bonifica, vigneto, oliveto, frutteto, seminativo arborato (oliveto più seminativo) e pioppetti.

#### *La struttura del territorio nella prima metà dell'800*

Non sono disponibili dati specifici relativi al territorio comunale, poiché le descrizioni storiche sono riferite ad interi bacini idrografici. Il territorio di Castelfiorentino ha una struttura tipicamente collinare. I crinali della Valdelsa circondano il capoluogo adagiato sul fondo valle del fiume. Questa sua particolare posizione geografica gli conferisce un'importanza strategica divenendo così l'elemento di cerniera dell'intero comprensorio. Le colline con la fitta rete di poderi organizzati in fattorie e la trama dei campi coltivati con seminativo arborato (filari misti fra viti, olivi, gelsi ed alberi da frutto in campi coltivati a cereali e legumi) erano gli elementi fondamentali del paesaggio ottocentesco. Le dimensioni degli appezzamenti agricoli erano commisurate in maniera precisa al numero di persone che vi lavoravano

nella misura di un ettaro di coltura arborata ogni 3 abitanti. L'immagine che oggi ci perviene discende direttamente dalla forte presenza umana legata allo sfruttamento del territorio e delle sue principali risorse. L'appoderamento del territorio e la costituzione di micro-unità produttive fu l'elemento principale della riorganizzazione del paesaggio agrario dell'800 favorendo di conseguenza la forte presenza umana distribuita all'interno dei nuclei e della case sparse. Dall'Uso del suolo al 1825 nella Valdelsa e nel Chianti (Tratta da C. Greppi -a cura di- "Paesaggi delle colline toscane" Marsilio, Venezia 1891. Dati espressi in percentuale) si rileva il seguente assetto: seminativo nudo 13.08; arborato (vite/olivo) 28.95; bosco e castagneto 38.51; sodo 16.51; densità ab./kmq 57.

#### *Le condizioni attuali*

L'uso del suolo attuale è stato redatto in scala 1:10.000 utilizzando i risultati del Censimento dell'agricoltura (1990). La base cartografica permette una individuazione degli usi più dettagliata e una lettura dei segni molto più chiara, rispetto all'uso del suolo redatto dalla Regione Toscana in scala 1:25.000 per quanto riguarda i confini di colture, altimetria, orditura delle colture stesse, ecc.

L'elaborazione cartografica dell'uso del suolo è avvenuta attraverso la fotointerpretazione aerofotogrammetrica integrata da una serie di verifiche effettuate in loco. I dati dell'ultimo Censimento dell'agricoltura sull'utilizzazione del suolo mostrano che rispetto al 1970 si ha un aumento della superficie occupata da edifici e da infrastrutture, un incremento delle aree boscate e la diminuzione della S.A.U., contratta negli ultimi 30 anni, della quale si rileva l'aumento dei seminativi e dei prati a pascolo e la diminuzione delle colture permanenti. La variazione essenziale deriva dalla scomparsa della mezzadria, dal conseguente abbandono delle campagne, fenomeno culminato agli inizi degli anni 70, e dalla successiva meccanizzazione e riconversione produttiva, che ha avuto come prima conseguenza la riduzione, anche se contenuta, del seminativo arborato. Parallelamente si riscontra un notevole aumento del seminativo semplice e la specializzazione, per piccoli ambiti, della vite e dell'olivo. Le superfici boscate non sono variate, si rileva una loro frammentazione sul versante est, mentre sul versante ovest occupano superfici più ampie e continue con alcune modificazioni avvenute nel fondovalle dove sono state associate a pioppi di nuovo impianto. Più in dettaglio si rileva che:

- il seminativo irriguo e le operazioni di bonifica e appoderamento della valle dell'Elsa sono ormai divenuti elementi storicizzati del paesaggio;
- il vigneto di nuovo impianto è abbastanza consistente e si localizza nelle zone caratterizzate da vigneti preesistenti. L'ubicazione è quasi sempre collinare o a mezza costa ed abbastanza vicina a centri e nuclei abitati. Quasi tutti i vigneti hanno subito, anche per la facilità di impianto rispetto all'ulivo, ammodernamenti dovuti a processi di innovazione tecnologica. Permangono pochi residui dei vecchi impianti;
- l'oliveto, presente su entrambi i versanti, è rimasto pressoché delle stesse dimensioni con pochi episodi di nuovo impianto;
- il seminativo arborato e il bosco si distribuiscono a macchia sfruttando le diverse condizioni pedologiche e morfologiche. Il carattere di queste coltivazioni si è modificato nel corso del tempo perché legato a tecniche moderne di coltivazione che hanno favorito l'abbandonato della tecnica del cavalcapoggio ed del girapoggio.

Il territorio aperto, anche se ad una prima lettura pare non aver subito grosse trasformazioni, vede oggi completamente ribaltato il rapporto tra uomo e terra che aveva fortemente caratterizzato il periodo mezzadrile, dove gli artefici dell'assetto del paesaggio erano il mezzadro e la sua famiglia. Rimangono oggi solo i segni di quella trama dei terreni appoderati ed organizzati in fattorie e delle colture arborate che, se pur restando nella stessa quantità, non sono più associate al seminativo e non più legate ai poderi. La caratterizzante coltura promiscua è stata sostituita dalla nuova coltura specializzata. Le forme e le dimensioni dei fondi agricoli dipendono ora dalle moderne tecniche di coltivazione e, come ultimo effetto le attività agricole costituiscono una minima parte dell'economia urbana, assorbita nella quasi totalità dalle attività industriali e terziarie. Gli addetti sono sensibilmente diminuiti e la conduzione è per lo più di tipo familiare. Attualmente esistono sul territorio una decina di aziende di tipo capitalistico ed altre di piccolissima entità, che nei pochi ettari residui di vecchie proprietà continuano a condurre l'orto e la vigna con scopi finalizzati all'autoconsumo. Ciò è supportato dai dati del

Censimento dell'Agricoltura che evidenziano che a fronte di una superficie e di un numero di aziende con vigneti di una certa consistenza, non corrisponda altrettanta produzione per la vendita. Il fenomeno però non deve far supporre un abbandono della coltivazione, quanto piuttosto l'abbandono delle abitazioni sparse non più legate in maniera solidale con il fondo agricolo. Fenomeni di abbandono più globale dell'agricoltura si riscontrano nella zona sud ovest del Comune da sempre risultata più marginale con una presenza attuale della pastorizia. L'abbandono della campagna ha fatto sì che le aziende cominciassero a frazionare e a vendere i terreni dando inizio alla formazione di piccoli appezzamenti per l'agricoltura amatoriale (orti gestiti da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali).

### ***Le unità di paesaggio***

Il territorio comunale di Castelfiorentino è interessato dalla parte terminale del bacino idrografico del fiume Elsa, caratterizzato, in questo punto, da una sezione molto ridotta che costituisce un autentico "collo di bottiglia" rispetto ai territori più a monte ed in particolare alla zona di massima larghezza rappresentata dalla Montagnola senese e dai bacini dello Staggia e dell'Elsa a sud di Poggibonsi. Il fiume attraversa l'intero territorio comunale che viene ulteriormente segnato dagli affluenti dell'Elsa, fra i quali il torrente Pesciola, il rio Petroso, il rio Vallone, il rio Lama, il rio Morto. Il territorio comunale si affaccia anche sul bacino dell'Orme (rio Ormicello) a nord-est e sul bacino dell'Egola (rio Orlo) a sud-ovest. Prima della realizzazione del sistema degli argini, completato nei primi decenni del '900, il fondovalle dell'Elsa si impaludava ad ogni piena del fiume. Dopo la costruzione degli argini i fenomeni di esondazione si sono verificati nel fondovalle dell'Elsa e dei suoi affluenti maggiori a intervalli medi di 20-30 anni, fino alla alluvione del 1966 ed ai fenomeni alluvionali parziali del 1991- 92- 93. Dopo l'alluvione del 1966 è stato realizzato lo scolmatore, da Belpiano fino a Dogana, che ha ridotto il rischio di esondazione per il centro urbano, ma che ha costituito solo il primo stralcio di un sistema che dovrà essere completato e che acquisirà piena efficienza a seguito della realizzazione della cassa di laminazione di Granaiolo, intervento di regimazione previsto dall'Autorità di Bacino, e la cassa di laminazione del Torrente Pesciola. Si specifica che allo stato attuale risulta realizzata ed in piena efficacia il primo lotto della cassa di laminazione di Granaiolo, per il settore antistante il nucleo di Madonna della Tosse. Tale intervento è stato realizzato dalla Provincia di Firenze negli anni 2000 – 2005 contestualmente agli interventi di adeguamento del canale scolmatore. Risulta inoltre attiva anche la cassa di laminazione, con bocca tarata, realizzata sul Rio Orlo affluente del torrente Egola e la cassa di laminazione sul Rio Pietroso. Negli ultimi anni sono stati eseguiti numerosi interventi di manutenzione e rinforzo arginale da parte del Consorzio Idraulico in quanto ente incaricato per la manutenzione ed efficienza delle reti idriche. Si rileva inoltre che contestualmente con la realizzazione del nuovo tracciato della SRT 429 verranno eseguiti alcuni interventi di regimazione e ritenzione idraulica del Rio Morto a monte della frazione di Dogana. La complessa struttura idrografica, costituita in primo luogo dal fiume Elsa e dalla rete degli affluenti secondari, intercalata dal sistema dei rilievi collinari, costituisce la trama fondamentale che ha dato origine alla struttura insediativa del Comune di Castelfiorentino, che viene nei successivi paragrafi descritta in maniera dettagliata. Le "unità di paesaggio" riconosciute vogliono non tanto dividere il territorio in "zone" e farne un sommario rendiconto, ma descrivere il sistema complesso ed articolato di elementi che costituiscono il territorio, le cui caratteristiche specifiche determinano conformazioni, assetti e quindi paesaggi riconoscibili dotati di propria identità. I parametri considerati per l'individuazione delle unità di paesaggio sono:

- la morfologia del luogo, la sua conformazione fisica anche in base alla altimetria ed idrografia;
- le colture presenti, tipo (tradizionali, meccanizzate, ecc.), dimensione e oritura dei fondi, forme di abbandono, di degrado ecc.;
- la presenza antropica, presenza o meno di strade poderali, appoderamenti di vecchia o recente formazione;
- il sistema insediativo di crinale o di fondo valle; presenza di nuclei agricoli, storici e di fattorie, ecc.;
- la presenza di vincoli paesaggistici, L. 431/85, Aree protette, vincolo idrogeologico, aree esondabili.

## Le aree di pianura

### *Valle dell'Elsa*

Il primo tratto della valle dell'Elsa, da Granaio (in realtà anche più a Nord nel Comune di Empoli) fino all'impianto di depurazione, tra Cambiano e Madonna della Tosse, costituisce il tratto più ampio della valle. E' una zona bonificata e appoderata che mantiene ancora riconoscibili i segni dei fossi, delle strade e dei poderi, molti dei quali abbandonati. Essa è caratterizzata da campi lunghi e stretti e da andamenti geometrici regolari, il seminativo irriguo è la coltura predominante.

Il secondo tratto fino al capoluogo è il tratto in cui il fiume attraversa più centralmente la valle e dove il seminativo lascia il posto alle viti, il disegno dei campi, pur regolare, è meno rigoroso.

Il terzo tratto si sviluppa dal capoluogo al confine sud del Comune ed è il tratto più stretto attraversato centralmente dalla ferrovia. I due versanti sono molto diversi tra loro: quello a nord-est è molto urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di aree industriali, quello a sud-ovest si presenta più libero. Le colture presenti sono il seminativo irriguo e il seminativo arborato con presenza sporadica di frutteti e orti urbani.

### *Valle della Pesciola*

La valle della Pesciola chiude il lungo crinale parallelo all'Elsa in riva destra. Essa si presenta di dimensioni apprezzabili con presenza prevalente di seminativi irrigui. Il disegno della valle e dei campi è ben visibile e riconoscibile. L'importanza di questa valle è data dalla strada pedecollinare che conduce a Certaldo e dagli insediamenti sparsi presenti. E' una delle poche strade di fondovalle, oltre a quelle lungo l'Elsa, presenti nell'area.

### *Valle dell'Orlo*

La valle dell'Orlo appartiene al bacino dell'Egola ed è collegata con esso da una strada di fondovalle di discreta importanza. La valle, abbastanza stretta e lunga, presenta una prevalenza di seminativi irrigui.

## Le aree di crinale

### *Da Vallecchio a Granaio*

E' un lungo crinale con andamento parallelo all'Elsa, con pendenze modeste, di grande valore panoramico. Da esso partono, in maniera perpendicolare, diversi controcrinali. L'area è caratterizzata da insediamenti sparsi, dalla presenza di boschi cedui di dimensioni ridotte e di seminativo molto esteso. Il crinale è percorso da una strada vicinale e presenta numerosi nuclei agricoli di antica formazione come Quercecchio e Pallerino, parzialmente abbandonati. Il crinale da Vallecchio a Quercecchio è sottoposto a vincolo idrogeologico.

### *Volterrana*

Questo controcrinale principale, al cui termine sorge Castelfiorentino, è stato sede naturale della via Volterrana, una delle direttive principali della Toscana, che collega Firenze a Volterra. Ha un notevole valore panoramico e presenta un paesaggio estremamente delineato sia dagli assetti culturali e dagli elementi vegetazionali, come i filari di cipressi presenti sui bordi della strada, che da presenze architettoniche di rilievo. Le colture presenti sono molto varie, dal seminativo alle macchie di bosco, senza che nessuna di esse prevalga in maniera determinante sull'altra. Anche l'andamento orografico appare molto articolato e conferisce all'area un notevole valore paesaggistico ed ambientale. Diffusa la presenza di nuclei, più o meno storici, di coloniche sparse e di una fitta rete di strade poderali.

### *Renai-Montorsoli*

Crinale di notevole importanza, dall'orografia piuttosto regolare anche se in alcuni tratti con pendenze più evidenti. E' in gran parte coperto da boschi concentrati soprattutto nella parte terminale a sud e sul versante sinistro. E' presente, soprattutto sul versante destro e sul poggio, il seminativo semplice.

La vite e l'olivo sono presenti intorno ai nuclei, molto numerosi e di notevole importanza storica, alcuni dei quali oggi in parte abbandonati.

### *Crinale dell'Orlo*

Meleto e Coiano-Castelnuovo rappresentano un sistema di crinali e controcrinali che arrivano fino al fiume. I boschi che coprono tutti i versanti della zona, racchiudono al loro interno aree, in particolare sui poggi, a seminativo e a seminativo arborato. E' un'area molto vasta con una forte presenza antropica, che comprende anche alcune valli di modeste dimensioni che presentano in alcuni casi piantate di pioppi. Tutta l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

### **Le aree di collina**

#### *Colline nude*

E' stata così definita l'area a sud-ovest della zona dei Rimorti. Il paesaggio collinare si presenta articolato quasi esclusivamente a seminativo semplice con appezzamenti molto ampi, e a prato pascolo. La presenza antropica è scarsa e poco articolata, senza grosse emergenze storiche o funzionali.

#### *Stigliano-Cespugnano*

Tale area collinare dall'andamento dolce si trova a conclusione del crinale da Vallecchio a Granaiolo. Gli usi del suolo sono molto diversificati: macchie arboree sui poggi, seminativo arborato di impianto tradizionale, seminativo semplice sul versante del torrente Ormicello, nuovi impianti a vite sul versante di Granaiolo. La diversità delle colture trova corrispondenza nella varietà delle dimensioni dei campi, per cui il paesaggio è abbastanza variegato. La presenza di case coloniche, di vecchia formazione e di percorsi storici, è di notevole importanza ma in stato di abbandono.

#### *Cambiano*

E' un poggio allungato, con andamento dolce, delimitato da due vallette laterali. Questa morfologia e la presenza esclusiva di seminativi semplici determina un paesaggio completamente aperto dai campi di ampie dimensioni.

#### *Oliveto*

Questo colle circondato dalla valle della Pesciola è dominato dalla presenza della Fattoria di Oliveto di notevole valore paesaggistico e storico con la presenza di olivo e macchie boscate. Le coloniche appartenenti alla tenuta non sono del tutto utilizzate.

#### *Malacoda*

La collina di Malacoda risulta in adiacenza e collegata morfologicamente al colle precedente ed è caratterizzata da terreni aperti con seminativi e case rurali in abbandono.

### **Le aree periurbane**

#### *Sala*

E' formata da diversi poggi che raccordano il crinale principale al fondovalle dell'Elsa. Le colture presenti sono molto diversificate: numerose viti, anche di nuovo impianto, e seminativi, in genere sui versanti. Gli appezzamenti sono di varia dimensione a seconda della coltura. C'è una notevole presenza antropica con nuclei, ville, chiese, coloniche e una ricca rete di strade vicinali e poderali.

#### *Petriccio*

E' molto simile all'area di Sala, ma con minor presenza di vigneti e maggiore di oliveti. Risente della presenza della Valle della Pesciola con strada e coloniche sulla strada.

#### *Dogana*

Piccolo poggio compreso tra il fiume Elsa e il Rio Morto, interamente coltivato a vite ed olivo con piccoli appezzamenti, è a stretto contatto con la strada di Dogana molto urbanizzata.

## **3.2 Le infrastrutture e i servizi a rete e puntuali**

### *La viabilità*

Il sistema della viabilità del Comune di Castelfiorentino è costituita da:

- strada statale SS 429 di Valdelsa: da Ponte a Elsa si dirige verso sud-est, attraverso Castelfiorentino e Certaldo, fino a Poggibonsi;
- strade provinciali: SP 4 Volterrana, dal Galluzzo attraverso Montespertoli, Castelfiorentino, Gambassi, giunge fino a Volterra ; SP 108 Granaiolo-Castelnuovo d'Elsa-Orlo (Coianese), da Granaiolo attraverso Castelnuovo d'Elsa fino in Val d'Orlo dove incontra la SP 46; SP 46 di Rimorti-Val d'Orlo, da Castelfiorentino al confine con la provincia di Pisa; SP 26 delle Colline, da Castelfiorentino attraverso Montaione, S. Vivaldo e Castelfalfi, fino al confine con la provincia di Pisa e la SP 52 Salaiola;
- strade comunali: via Sanminiatese, strada da Madonna della Tosse a Castelnuovo, Via Profeti, via della Cinquantina, via di Belpiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Cambiano, strada di accesso al depuratore di Cambiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Petrazzi, strada di Monte Olivo, via Lucardese, via del Vallone-Renai, via di Sala, strada di Cambiano, strada di San Matteo, Circonvallazione Ovest, Circonvallazione Est, via del Castellare.
- ferrovia Empoli-Poggibonsi-Siena. Inaugurata nel 1849 è tuttora a trazione Diesel .Dall'anno 1985 sono stati avviati gli interventi di raddoppio del binario che ad oggi è stato realizzato da Empoli a Poggibonsi con notevole miglioramento del servizio. Nel 1984 è stato attivato il controllo centralizzato del traffico. Le stazioni del Comune sono a Granaiolo e Castelfiorentino, mentre è stata realizzata una fermata a Cambiano e a Petrazzi.

La rete viaria con le recenti modifiche e la realizzazione delle due circonvallazioni ha praticamente risolto i problemi di attraversamento del centro urbano che fino a poco tempo fa avevano creato problemi gravi di vivibilità, congestimento e difficoltà di utilizzo della stessa rete di parcheggi. L'attuale rete viaria è sicuramente adeguata anche per gli interventi di trasformazione già previsti nel RU e riconfermati con la presente variante. Anche le attività produttive presenti sul territorio comunale dovrebbero uscire da un pesante isolamento mediante la realizzazione della nuova S.R.T. 429 che nei capitoli precedenti è stata illustrata.

#### *Il piano del traffico*

I problemi della mobilità sono stati affrontati nel "Piano Urbano dei Parcheggi e del Traffico" approvato dall'Amministrazione comunale nel 1996 con relativa variante al PRG. Il nuovo strumento assegna alla nuova SRT 429 la funzione di soluzione "esterna" per il traffico di attraversamento e per i collegamenti a lungo raggio, il tracciato prevede uno svincolo "storico" in corrispondenza della nuova Volterrana, uno svincolo, a nord fra Castelnuovo e Granaiolo, uno probabilmente vicino alla frazione di Dogana e uno a sud oltre il confine comunale con Certaldo.

Il sistema delle circonvallazioni urbane, oltre ad accogliere i flussi di attraversamento, dovrà in prospettiva drenare il traffico interno ed esterno a breve raggio, diretto alla attuale SRT 429 e alle altre strade comunali e provinciali che si innestano sulle circonvallazioni.

#### *Acquedotto*

Le falde idriche da cui attingono l'acqua gli acquedotti del Comune di Castelfiorentino si trovano nel fondovalle dell'Elsa principalmente in riva sinistra del fiume. Non sono stati realizzati invasi artificiali per usi potabili ma molti piccoli invasi per usi agricoli. La struttura attuale dell'acquedotto è basata su due centrali di trattamento e spinta, la più vecchia in via dei Profeti e la più recente all'interno della zona sportiva di via Roosevelt. Esse sono collegate con due campi pozzi rispettivamente ubicati tra via dei Profeti e la riva sinistra dell'Elsa e tra la zona sportiva e via della Cinquantina, in riva destra del fiume. Dalle due centrali di trattamento l'acqua potabile viene sollevata fino al deposito ubicato sulla collina della Pieve di S. Ippolito, da questo defluisce in tutta la rete urbana con appendici significative, lungo la statale 429 fino a Petrazzi a sud e a Granaiolo a nord; lungo la via Sanminiatese fino al confine con San Miniato, mediante una centrale di sollevamento ubicata alla Dogana raggiunge il deposito di Castelnuovo che oltre a servire la frazione funge da centrale di spinta fino a Coiano e lungo la via Volterrana fino al deposito di Vallecchio. Il territorio agricolo è servito da linee minori lungo i tracciati stradali caratterizzati da un maggior numero di insediamenti (via del Vallone e via dei Renai, via di Monte Ulivo, via Montaionese, via di Val d'Orlo). Dal 1994 è stato avviato un programma di

investimenti con la realizzazione di una nuova condutture per Castelnuovo, collegata ad un nuovo deposito terminale destinato a sostituire quello preesistente ormai inadeguato. Il programma ha riguardato anche la sostituzione con potenziamento della tubazione lungo la direttrice nord fino a Cambiano proseguendo verso i primi insediamenti in Loc. Granaiolo. La nuova gestione, con il superamento dei limiti comunali, ha permesso di risolvere definitivamente alcuni problemi dell'approvvigionamento idrico delle zone terminali del territorio comunale. Per quanto riguarda le captazioni, il soggetto gestore ha in programma, ed in parte già in corso di attuazione, 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. Gli ampliamenti dei campi pozzi tendono a formare due sistemi continui di captazione, facilmente collegabili alle due centrali di trattamento attuali, fino ai punti di confluenza con l'Elsa del torrente Pesciola e del rio Lama. La zona industriale di Malacoda, la più grande presente nel territorio comunale, è servita oltre che dall'acquedotto potabile, anche da un acquedotto supplementare destinato agli usi produttivi con captazioni, deposito e rete di distribuzione del tutto autonomi. In virtù dei risultati positivi riscontrati con tale sistema le lottizzazioni produttive di recente realizzazione ed in fase di completamento sono state concepite con tale criterio.

#### *Fognature e depurazione*

Il fondovalle dell'Elsa è servito dal depuratore di Cambiano collegato al territorio da un collettore principale che corre in riva destra del fiume parallelamente alla ferrovia Empoli-Siena e che, proveniente da Certaldo, attraversa Castelfiorentino e raggiunge Cambiano. Il settore urbano di Castelfiorentino in riva sinistra dell'Elsa e il Comune di Gambassi sono collegati al collettore principale mediante un impianto di sollevamento ed un ponte tubo situato a valle del centro urbano del capoluogo; all'impianto di sollevamento per il ponte tubo confluiscano i collettori che servono il livello di utilizzazione del depuratore che diverrà ottimale con il completamento dei collegamenti di tutte le zone urbanizzate e con la separazione delle fognature bianche e nere, alcune delle quali, quelle realizzate dopo il 1973, sono già servite da un sistema fognario di tipo separato. Rimane irrisolto il problema della depurazione delle acque reflue di Castelnuovo e di Dogana che dovranno essere dotate di un impianto autonomo o collegate con il depuratore di Cambiano. Per quanto riguarda gli scarichi fuori fognatura ci atteniamo alle tipologie impiantistiche riportate nel DPGR 46/r diversificate a seconda se trattasi di scarico sul suolo o in corpi idrici superficiali. Questi sono ulteriormente affrontati dal Regolamento Bio-eco sostenibile, al quale si fa riferimento, e che sarà di prossima approvazione da parte di questa Amministrazione. Lo stesso affronta anche il recupero delle acque di scarico per usi irrigui e abitativi.

#### *Metanodotto*

Tutto il fondovalle dell'Elsa è metanizzato, il servizio è gestito dalla Toscana Energia. La linea principale di approvvigionamento (Snam) è collegata ad una cabina di decompressione ubicata sulla via Volterrana in prossimità del cimitero comunale. Da essa si diramano le linee che servono il centro e le zone urbanizzate a sud fino a Petrazzi e a nord fino a Cambiano. Utilizzando una linea che era stata realizzata per il collegamento diretto con le fornaci (Silap, Colc, Castellana), le linee Snam servono anche una cabina di decompressione in sinistra dello scolmatore, da cui si diramano le linee per Gambassi e per Castelnuovo e Dogana. La metanizzazione di Castelnuovo è stata eseguita di recente ed avviene lungo la via del Castellare.

#### *Energia elettrica*

Il territorio comunale è completamente elettrificato e servito da una cabina primaria ubicata nel centro urbano di Castelfiorentino. La presenza di questa cabina e delle linee che vi convergono pone un serio problema di immagine per l'area nord del comune. Con l'Enel è stato concordato l'interramento delle linee principali, ad esclusione di quella da 132.000 watt non interrabile, fino ai margini del centro urbano. Una volta attuato l'interramento la cabina dovrà essere opportunamente schermata per ridurre l'impatto visivo. Il processo di riconversione e miglioramento di immagine risulta in parte già avviato con la parziale alienazione di alcuni immobili.

Recentemente l'Enel ha inoltre approntato una serie di progetti per il potenziamento delle linee minori a servizio delle zone agricole. La recente emanazione da parte di ENEL delle linee guida per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'allegato al D.M. 29.05.2008 relativamente alla individuazione delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) permetterà, nella maggior parte delle situazioni, una valutazione esaustiva dell'esposizione ai campi magnetici. La tutela in merito alle fasce di rispetto individuate dalle DPA si applica alle linee elettriche aeree, a quelle interrate e alle cabine elettriche.

#### 4. L'INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE CON GLI ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI

La valutazione di coerenza con gli altri atti di pianificazione vigenti della proposta di variante si basa sul confronto tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi dei vigenti Piani sottoelencati:

- Piano di Indirizzo Territoriale (**PIT**) della Regione Toscana (approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007 );
- Piano di Indirizzo Territoriale (**PIT**) **Paesaggistico** della Regione Toscana (adottato con delibera del Consiglio regionale n. 32 del 16.06.2009);
- Piano Territoriale di Coordinamento (**PTCP**) della Provincia di Firenze (approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 94 del 15.06.1998);
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Arno (**PAI**) (Adottato nella seduta di Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 6 Maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3-10-2005);
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (**PIER**) (approvato in data 8 luglio 2008);
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (**PEAP**);
- Piano Regionale di azione ambientale (**PRAA**) (approvazione con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 14/03/2007);
- Programma Regionale di Sviluppo (**PRS**) 2006-2010.

In primo luogo per la valutazione di coerenza esterna si fa presente che le azioni delineate dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio devono essere inquadrati nelle linee formulate dal PIT, dal PTCP e dal PS.

Il Comune di Castelfiorentino, infatti è dotato di Piano Strutturale (**PS**) approvato nel 2001 con DCC n. 53 e di Regolamento Urbanistico (**RU**), approvato nel 2003 con DCC n. 56. Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale 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, devono intervenire nella formulazione del nuovo Piano Strutturale e del relativo regolamento Urbanistico.

Detto ciò occorre precisare che le disposizioni del PIT devono comunque essere viste in seno alla revisione e redazione di un nuovo PS e del relativo RU, in quanto la presente variante, come già esposto, nel procedere a definire e localizzare funzioni e quantità edilizie, si muove all'interno delle previsioni date dagli scenari delineati dal PS e già recepiti dal RU vigente.

La variante urbanistica non modifica gli indirizzi strategici attraverso i quali il Regolamento è stato concepito e attuato, ma avanza una analisi dello stato di attuazione e della sua efficacia dal punto di vista della pianificazione urbanistica a partire dalla sua data di approvazione, nonché alla ricognizione ed adeguamento della normativa del piano alle innovazioni legislative recenti. La variante è volta ad eliminare eventuali difetti di pianificazione ove riscontrati, ed a migliorare l'efficienza del piano nel suo complesso.

Gli obiettivi sono tesi a rivedere l'apparato normativo non in termini di contenuto, ma di adeguamento ai nuovi principi con l'obiettivo di concepire il territorio come risorsa e patrimonio comune, meritevole della massima considerazione e valorizzazione, coniugando sostenibilità ed efficienza in una prospettiva temporale lunga.

Come già accennato la variante urbanistica che il Comune di Castelfiorentino propone, basa i suoi obiettivi nel dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. La variante permette di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, riferite agli interventi di cui all'art. 55, comma 4 della LR 1/2005, che in alcuni casi vengono modificati e integrati, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS.

Non viene alterata nella sostanza la struttura ed i principi che hanno guidato le scelte del Piano Strutturale e di conseguenza del Regolamento Urbanistico, ed il dimensionamento complessivo degli standard e dei parametri urbanistici già programmati in partenza.

Il territorio di Castelfiorentino infatti, si colloca in una situazione di alta qualità dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, verso la quale sia il PS che il RU hanno prestato molta attenzione, operando delle scelte strategiche per la loro tutela e valorizzazione.

Premesso ciò e stabiliti i principi fondamentali che regolano i rapporti tra gli atti di pianificazione stabiliti dalla LR 1/05 viene comunque svolta, nel presente capitolo un'analisi tesa a verificare la coerenza fra: *“... c) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.”*

La verifica di coerenza esterna viene condotta confrontando gli effetti della quarta variante al RU con gli obiettivi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione e delle disposizioni legislative che interessano il territorio in cui il piano è inserito.

Vengono quindi presi in considerazione per la verifica di coerenza esclusivamente gli strumenti, i piani e i programmi, e di questi le parti specifiche, che definiscono soglie di sostenibilità e modalità di utilizzo di risorse interessate.

Per il principio di non ripetizione delle procedure e delle valutazioni non viene verificata la coerenza della variante al RU con il PTCP, in quanto si intende assolta dalla verifica di coerenza con il Piano Strutturale, a sua volta coerente con il PTCP.

Viene preso in considerazione il PIT regionale approvato nel 2007 ed il PIT/Piano Paesaggistico adottato nel 2009, con le avvertenze prima esposte.

### **Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT)**

Come abbiamo già detto, le parti della Disciplina del Piano che riguardano le azioni previste nella variante in esame e che formeranno oggetto di valutazione di coerenza, sono principalmente quelle riguardanti la “città policentrica toscana” e il “patrimonio collinare”.

In relazione all'art. 6 della Disciplina generale del PIT: *“Prescrizioni correlate all'art. 5 . La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana , la variante al RU nel reiterare le previsioni scadute, ripropone una articolata offerta abitativa che può sicuramente costituire lo scenario di riferimento per l'applicazione da parte della regione di quanto prescritto in relazione al finanziamento di programmi per la diversificazione dell'offerta abitativa, per il recupero e riqualificazione di aree del tessuto urbano, per l'attivazione di interventi di edilizia sostenibile, per la realizzazione di interventi di valenza sovracomunale. Per quanto riguarda le “Direttive per sostenere la qualità della e nella città toscana” e le prescrizioni ad esse correlate, le azioni di trasformazione previste dalla variante intercettano esattamente i criteri stabiliti all'art. 10 bis della disciplina generale del PIT, laddove si prescrive di evitare: le espansioni lineari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani, la perdita delle scansioni tra spazi edificati e inedificati, la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Allo stesso modo la variante conferma le intenzioni iniziali di tutelare e valorizzare i centri ed i nuclei di specifico valore storico-culturale, perseguire la qualità dei paesaggi urbani e privilegiare la costituzione di luoghi di relazione e socialità. Occorre rilevare che per quanto riguarda le prescrizioni correlate alle tematiche commerciali la variante si limita a recepire i nuovi contenuti del regolamento sul commercio, senza tuttavia andare alla individuazione delle “ aree satute” che lo stesso PIT demanda agli atti di pianificazione, ovvero al*

PS. Tale considerazione vale, ovviamente, anche per altre prescrizioni demandate agli atti di pianificazione.

Merita comunque una riflessione sulle norme del PIT 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 PIT 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 PIT 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 PIT 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 vige solo per due Nuclei, si ritiene per questi di reiterare la previsione urbanistica e consentire quindi l'attuazione della previsione che rimane inalterata rispetto al RU vigente.

Oltretutto si specifica che il vigente R.U. presenta norme estremamente dettagliate per ciò che concerne la disciplina e la tutela del patrimonio edilizio esistente con la presenza di una schedatura riferita ad oltre 500 edifici ubicati nel territorio rurale. Tale disciplina detta disposizioni specifiche dettagliate anche in relazione alla ubicazione dei nuovi fabbricati sia nel caso che gli stessi derivino da nuove previsioni (ad esempio per attuazione di PMAA, ecc.) o in caso che derivino da interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino lo spostamento di volumetrie già esistenti (recupero di edifici incompatibili, ecc.). Tali disposizioni hanno una valenza di carattere generale nella disciplina del territorio rurale e prescrizioni più mirate nella specifica disciplina relativa alle singole UTOE.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale
Coerente	<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;</li><li>• Creazione di una nuova disponibilità di case in affitto a canone agevolato per le categorie socialmente deboli;</li><li>• Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con privilegio per la esecuzione di interventi di recupero;</li><li>• Sostenere la qualità della e nella "città toscana";</li><li>• Conservazione e salvaguardia del patrimonio collinare della Toscana.</li></ul>

#### **Piano di Indirizzo Territoriale regionale – Piano Paesaggistico**

La scheda dell'ambito n. 31 area Valdelsa contiene la descrizione degli insediamenti, dei paesaggi, delle infrastrutture e un inquadramento dei caratteri strutturali identificativi e di quelli ordinari con

riferimento alla geomorfologia, alla idrografia naturale, alla vegetazione, al paesaggio agrario e forestale storico e a quello moderno, agli insediamenti storici, agli insediamenti moderni e contemporanei ed alla viabilità ed infrastrutture. Nella parte della scheda relativa al “Riconoscimento dei valori” si fa riferimento al territorio del comune di Castelfiorentino nei casi di seguito illustrati.

Valori naturalistici: “La fascia fluviale dell’Elsa del medio e basso corso è caratterizzata da un fondovalle alluvionale attraversato da una fitta rete idrografica formata da una trama di corsi d’acqua a carattere torrentizio. Nell’area pianeggiante che affianca l’Elsa libera dalle urbanizzazioni, prevale l’attività agricola e tratti di vegetazione riparia.”

Valori storico culturali: “Nei versanti collinari dei territori di Montespertoli, Castelfiorentino e Certaldo, il mosaico agrario è sempre articolato, ma su una maglia agraria più larga (alternanza di oliveto, vigneto e seminativo esteso anche negli ambiti più elevati) strettamente correlata alla struttura insediativa delle ville, fattorie e borghi, in un insieme di grande valore storico e testimoniale”.

Valori estetico-percettivi: Le biancane e i calanchi definiti e racchiusi dalle ordinate semine collinari delle argille meridionali nei territori di Gambassi e Montaione e i calanchi nei territori di Certaldo e di Castelfiorentino rappresentano paesaggi di alto valore scenico. Lungo la fascia fluviale e l’area pianeggiante (libera da urbanizzazioni) che affianca l’Elsa prevale l’attività agricola e la vegetazione arborea e arbustiva che a tratti accompagna il fiume ed a tratti equipaggia la campagna sotto forma di filari, siepi e macchie di campo, costituisce un carattere davvero singolare.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale- Piano paesaggistico
Coerente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento dei valori naturalistici;</li> <li>• attenzione ai valori storico culturali dei versanti collinari;</li> <li>• salvaguardia dei paesaggi dal punto di vista dei valori estetico percettivi.</li> </ul>

#### Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano di bacino del fiume Arno, stralcio “Assetto Idrogeologico”, di seguito denominato PAI, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d’uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo. Il PAI, attraverso le proprie disposizioni persegue, nel rispetto del patrimonio ambientale, l’obiettivo generale di garantire livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Per ciò che concerne il territorio comunale di Castelfiorentino le maggiori problematiche individuate dal PAI sono relative ai fenomeni di pericolosità idraulica per il superamento dei quali è stata prevista la realizzazione di specifiche infrastrutture. Si rileva che la Provincia ha già realizzato e collaudato la Cassa di Espansione della Madonna della Tosse e che è prevista la realizzazione di altri interventi di messa in sicurezza idraulica che il RU, in conformità con il PAI ed il PS conferma.

Si specifica inoltre che il RU risulta corredata di specifico studio idrologico idraulico di supporto e che i nuovi interventi saranno realizzati in coerenza con i vincoli imposti dal PAI e/o eventualmente subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico
-------------------------	--

<b>Coerenza condizionata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione, di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;</li> <li>• la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;</li> <li>• la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;</li> <li>• la moderazione delle piene mediante interventi anche di carattere strutturale, tra i quali serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;</li> <li>• il supporto all'attività di prevenzione svolta dagli enti operanti sul territorio.</li> </ul>

#### ***Atti di programmazione generale e settoriale***

Ai fini della verifica occorre riportare, come richiesto dalla Direttiva 2001/42/CE, “ gli (...) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale(...)”. Tali informazioni sono riportate di seguito mettendo in relazione gli obiettivi di protezione ambientale desunti da:

- VI Programma di azione per l'ambiente 2002-2012 della Comunità Europea;
- Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia;
- Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA) 2007-2010;
- Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010.
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER).
- Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze( PEAP).

#### **VI Programma di azione per l'ambiente 2002-2012 della Comunità Europea**

Gli obiettivi del VI Programma di azione per l'ambiente hanno i seguenti scopi:

- porre in evidenza i cambiamenti climatici come la sfida principale per i prossimi 10 anni e oltre e a contribuire all'obiettivo a lungo termine di stabilizzare le concentrazioni dei gas a effetto serra nell'atmosfera ad un livello tale da escludere qualsiasi pericolosa interferenza delle attività umane sul sistema climatico;
- tutelare, conservare, ripristinare e sviluppare il funzionamento dei sistemi naturali, degli habitat naturali e della flora e fauna selvatiche allo scopo di arrestare la desertificazione e la perdita di biodiversità, compresa la diversità delle risorse genetiche, nell'Unione Europea e su scala mondiale;
- contribuire a un elevato livello di qualità della vita e di benessere sociale per i cittadini attraverso un ambiente in cui il livello dell'inquinamento non provochi effetti nocivi per la salute umana e l'ambiente attraverso uno sviluppo urbano sostenibile;
- garantire una migliore efficienza delle risorse e una migliore gestione delle risorse e dei rifiuti ai fini del passaggio a modelli di produzione e consumo più sostenibili, dissociando pertanto

l'impiego delle risorse e la produzione dei rifiuti dal tasso di crescita economica, e cercando di garantire che il consumo di risorse rinnovabili e non, non superi la capacità di carico dell'ambiente.

### **Strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia**

Approvata dal CIPE il 2 agosto 2002, la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile individua per un decennio i principali obiettivi ed azioni per quattro aree prioritarie: clima; natura e biodiversità; qualità dell'ambiente e della vita negli ambienti urbani; uso sostenibile e gestione delle risorse naturali e dei rifiuti. Per ognuna delle quattro aree prioritarie vengono indicati obiettivi e azioni, derivanti dagli impegni internazionali che l'Italia ha sottoscritto e gli impegni nazionali che si è data, corredata da una serie di indicatori di sviluppo sostenibile in grado di misurarne il raggiungimento. Ogni qual volta sia possibile, agli indicatori di qualità ambientale, vengono associati target e tempi. Gli stessi indicatori devono servire in futuro ad orientare le valutazioni di impatto sulla sostenibilità che vengono implicate dalle proposte programmatiche e strategiche.

### **Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010 (PRAA)**

Il Piano Regionale di Azione Ambientale vuole contribuire a perfezionare il processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune. Attenzione particolare viene riservata all'incentivazione delle azioni volte a recuperare la piena integrità dell'ambiente nelle zone di criticità ambientale dove specifici fattori di crisi richiedono interventi fortemente contestualizzati nella specifica realtà territoriale e caratterizzati da un elevato livello di integrazione tra diverse politiche ambientali, economiche, territoriali e per la salute. La struttura del Piano si caratterizza per l'individuazione di aree d'azione, macrobiettivi e macroindicatori, coerentemente con l'analisi dei documenti di riferimento a livello internazionale e con il precedente PRAA 2004-2006. Vengono inoltre individuate alcune grandi strategie d'integrazione delle politiche (ambiente, agricoltura e foreste; ambiente ed industria; ambiente e mobilità; ambiente e salute; ambiente e formazione; politiche integrate per il mare e per la montagna). Le Aree di Azione Prioritaria ed i relativi Macrobielttivi proposti sono indicati nella seguente tabella:

AREA D'AZIONE PRIORITARIA	MACROBIETTIVO
1. CAMBIAMENTI CLIMATICI	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ridurre le emissioni di gas serra in accordo con il protocollo di Kyoto</li><li>- Razionalizzare e ridurre i consumi energetici</li><li>- Aumentare la % di energia proveniente da fonti rinnovabili</li></ul>
2. NATURA e BIODIVERSITA'	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qualificazione delle aree protette</li><li>- Conservazione della biodiversità terrestre e marina</li><li>- Ridurre la dinamica delle aree artificiali</li><li>- Prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico e riduzione dell'erosione costiera</li><li>- Prevenzione del rischio sismico e riduzione degli effetti</li></ul>
3. AMBIENTE E SALUTE	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ridurre la % di popolazione esposta all'inquinamento atmosferico</li><li>- Ridurre la % di popolazione esposta all'inquinamento acustico, elettromagnetico e</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle radiazioni ionizzanti</li> <li>- Ridurre gli impatti dei pesticidi e delle sostanze chimiche pericolose sulla salute umana e sull'ambiente</li> <li>- Ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante</li> </ul>
4. USO SOSTENIBILE delle RISORSE NATURALI e GESTIONE dei RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata e diminuire la percentuale conferita in discarica</li> <li>- Bonificare i siti inquinati e ripristinare le aree minerarie dismesse</li> <li>- Ridurre o azzerare il deficit depurativo</li> <li>- Tutelare la qualità delle acque interne e costiere e promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica</li> </ul>

Una particolare attenzione nell'esplicazione delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi sopraelencati è riservata ai temi dei rifiuti e dell'energia all'interno di un percorso di qualità dello sviluppo che individua nella ricerca ed innovazione uno strumento prioritario e strategico per la competitività del sistema produttivo toscano. La quarta variante al RU presenta una forte coerenza con gli Atti di programmazione di cui al presente paragrafo. Per quanto riguarda le azioni di trasformazione, con la variante si procede esclusivamente al recupero delle previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico, eliminando quelle che presentano criticità e non aggiungendone altre. Principalmente, le azioni di trasformazione si concentrano in ambito urbano e, quasi sempre, nella parte più consolidata del tessuto edilizio. Per questo motivo gli stessi interventi possono costituire un valore aggiunto e contribuire ad un miglioramento della qualità urbana ed alla riorganizzazione della rete dei servizi.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano Regionale di Azione Ambientale
<b>Coerenza condizionata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I contenuti della variante al RU risultano sostanzialmente coerenti con i macro obiettivi di cui alla precedente tabella</li> </ul>

### Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2006-2010

E' uno strumento attuativo del Programma di Governo che dà indicazioni progettuali da inserire, prevedendone la copertura finanziaria, nella nuova programmazione settoriale pluriennale. Alla luce della revisione della legge sulla programmazione (L.r. 49/1999 rivista dalla l.r. 61/2004) e dalla legge sul governo del territorio (L.r.1/2005) gli indirizzi territoriali delineati nella prima parte del PIT informano in maniera vincolante la strategia territoriale del PRS. La parte statutaria del PIT è il quadro complessivo programmatico nel quale si colloca il PRS. Le scelte territoriali strategiche indicate dal PIT sono invece parte dei Programmi strategici e seguono il percorso di formazione del PRS e dei programmi settoriali pluriennali, ai cui strumenti di attuazione fanno capo. Alla base di questo approccio sta la convinzione che la gestione della risorsa territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale sia strategica per uno sviluppo basato sulla qualità e costituisca parte integrante della programmazione generale e settoriale. Questo rapporto fra programmazione generale dello sviluppo e

governo del territorio è nuovo per l'Italia, e originale. Si fonda sulla convinzione che sia necessario indirizzare lo sviluppo di medio-lungo periodo di un ambiente antropizzato, di una comunità localizzata, attraverso la valorizzazione delle risorse endogene, in primo luogo del territorio, come parte costitutiva della programmazione dello sviluppo. Da questo è derivata l'approvazione, quasi in contemporanea, di ampie revisioni della legge sulla programmazione e della legge sul governo del territorio, entrambe attente al rapporto fra diversi livelli istituzionali, settori e attori dello sviluppo regionale e locale, considerati come protagonisti della programmazione in una logica di governance, basata sulla sussidiarietà istituzionale e sociale e sulla concertazione. Il criterio dello sviluppo sostenibile, che guida le scelte strutturali, implica la necessità di tenere insieme programmazione dello sviluppo e politiche di governo del territorio: ogni scelta, a qualunque livello, ha una ricaduta su un ambiente socialmente e territorialmente caratterizzato dalla storia e dalle scelte della comunità che lo abita, e che intende gestire il proprio futuro, attraverso gli strumenti della partecipazione al piano e al programma.

Il PIT contiene lo statuto del territorio e la strategia territoriale di legislatura, riferimento per il PRS e i piani e programmi di settore e gli atti della programmazione negoziata che incidono sulle risorse territoriali. La parte statutaria comprende le invarianti territoriali, la definizione di sistemi e sub sistemi, il contenuto paesaggistico. Lo statuto del territorio della regione contenuto nel PIT individua i sistemi territoriali e funzionali alla base della struttura del territorio, definisce le invarianti strutturali, individua i principi per l'utilizzazione delle risorse essenziali, nonché le prescrizioni inerenti ai relativi livelli minimi prestazionali e di qualità.

I programmi strategici del PRS 2006-2010 riprendono l'articolazione del programma di governo e ne propongono una maggiore integrazione, attraverso una ricomposizione delle azioni. Sono così individuati 4 programmi strategici che fanno riferimento a:

- 5) competitività del sistema integrato regionale e del territorio;
- 6) cittadinanza, lavoro, lavoro, coesione e qualità della vita;
- 7) sostenibilità ambientale dello sviluppo;
- 8) governance, conoscenza, partecipazione, sicurezza, intese come metodo con il quale portare avanti le scelte strategiche individuate.

Per quanto suddetto rilevata la coerenza della variante al RU in oggetto rispetto al PIT si può ritenere che tale coerenza possa essere estesa anche al PRS 2006-2010.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo
Coerente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I contenuti della variante al RU risultano sostanzialmente coerenti con i programmi di cui all'elenco precedente</li> </ul>

#### **Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER)**

Il PIER persegue gli obiettivi fissati dalla legge regionale orientando e promuovendo la riduzione dei consumi energetici e lo sviluppo delle Fonti Edilizie Rinnovabili (FER). La coerenza con gli obiettivi della Variante risulta dunque condizionata dalle scelte di carattere prettamente progettuale della fase attuativa che potranno efficacemente indirizzarsi nell'ambito della sostenibilità energetica, della sicurezza degli impianti e dell'efficienza.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano di Indirizzo Energetico Regionale
Coerenza	

<b>condizionata</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Riduzione del 20% dei gas serra e produzione del 20% dell'energia mediante l'impiego di FER</li> <li>6. Diversificare le fonti di approvvigionamento energetico;</li> <li>7. Riconvertire gli impianti maggiormente inquinanti;</li> <li>8. Migliorare il rendimento e l'efficienza energetica degli edifici civili e degli impianti.</li> </ol>
---------------------	--

#### **Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze (PEAP)**

E' lo strumento che l'Amministrazione Provinciale utilizza per operare le proprie scelte in maniera efficace sotto il profilo energetico. Gli obiettivi sono stati individuati attraverso l'analisi degli obiettivi stabiliti dal PIER Regionale. La coerenza con gli obiettivi della Variante risulta dunque condizionata dalle scelte di carattere prettamente progettuale della fase attuativa che potranno efficacemente indirizzarsi nell'ambito della sostenibilità energetica, della sicurezza degli impianti e dell'efficienza energetica.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano Energetico Ambientale della Provincia di Firenze</b>
<b>Coerenza condizionata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppo e implementazione della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili</li> <li>• Efficienza energetica</li> <li>• Riduzione di CO<sub>2</sub></li> </ul>

#### **Piano Strutturale (PS)**

Occorre considerare in primo luogo che la variante in questione non introduce nessuna innovazione al dimensionamento del PS, si limita infatti a riconfermare alcune di quelle già previste e non realizzate nel quinquennio di riferimento e ad correggere alcune imperfezioni evidenziate durante gli anni di gestione. Dalla considerazione di cui sopra discende automaticamente la coerenza della quarta variante con gli obiettivi del PS.

<b>Valutazione di coerenza</b>	<b>Obiettivi del Piano Strutturale</b>
<b>Coerente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miglioramento della qualità abitativa ;</li> <li>• previsioni di standard;</li> <li>• potenziamenti delle attività produttive esistenti;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> </ul>
--	---

### Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica ha l'obiettivo di garantire la salvaguardia dell'ambiente e dei cittadini mediante azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti della norma.

Valutazione di coerenza	Obiettivi del Piano Comunale di Classificazione Acustica
Coerenza condizionata	<ul style="list-style-type: none"> <li>prevenire il deterioramento del clima acustico in zone non inquinate;</li> <li>non aggravare il fono inquinamento nelle zone critiche;</li> <li>risanare le situazioni ritenute inaccettabili.</li> </ul>

### Coerenza interna della 4° variante

#### Legenda

😊	coerente
☺	parzialmente coerente
☹	incoerente
○	non valutabile

		OBIETTIVI		
		Mettere in atto politiche abitative mediante il completamento delle aree residenziali esistenti e senza nuovi significativi impegni di suolo non urbanizzato	Fornire opportunità di impianto di nuove attività produttive mediante il completamento delle aree industriali esistenti e senza nuovi significativi impegni di suolo non urbanizzato	Porre particolare attenzione nell'attuazione degli interventi nel territorio aperto, relativamente al loro inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il più possibile episodi isolati e nuove urbanizzazione particolarmente estese.

AZIONI	Riconoscione dello stato di attuazione del RU e verifica degli interventi decaduti da riproporre.	☺	☺	○
	Riproposizione delle previsioni di trasformazione in ambito urbano con prevalente destinazione residenziale	☺	○	○
	Riproposizione delle previsioni di trasformazione in area produttiva con prevalente destinazione artigianale e industriale.	○	☺	○
	Revisione normativa di RU in base al DPGR 1/4/09 n. 15R	☺	☺	○
	Revisione normativa di RU in base alla L.R. 23/6/03 n. 30 modificata con L.R. 28/12/09 n. 80	○	○	☺
	Disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni	☺	☺	☺

## 5. INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI REITERATI CON LE RISORSE DEL TERRITORIO

### Acqua e depurazione

*Stato della risorsa e criticità:* Gli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione si collocano principalmente all'interno del centro urbano, dove non sono segnalate particolari criticità relative all'approvvigionamento idrico. Al fine di eliminare gli sporadici inconvenienti che si sono talvolta manifestati per brevi periodi nella stagione estiva (principalmente nei fine settimana) l'ente gestore sta provvedendo alla estensione del campo pozzi per la captazione delle acque. Per ciò che concerne le fognature comunali si specifica che dette infrastrutture sono presenti in tutte le aree urbane e che il recapito finale delle stesse è costituito da un impianto di depurazione consortile.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Gli interventi di trasformazione previsti incrementano il consumo di acqua ad uso idropotabile, come aumentano gli abitanti equivalenti in relazione alla depurazione. Sulla base delle verifiche effettuate con l'ente gestore del servizio si rileva che l'espansione del campo pozzi in corso di esecuzione garantisca il necessario approvvigionamento idrico. Sono state evidenziate alcune criticità sulle infrastrutture che dovranno essere potenziate contestualmente alla esecuzione degli

interventi di espansione edilizia. Per ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue si rileva che l'impianto di depurazione in esercizio risulta abbondantemente sovradimensionato rispetto all'attuale necessità del bacino di utenza. Anche in tale circostanza sono previsti interventi puntuali di potenziamento della rete fognaria al fine di migliorare i collegamenti con l'impianto di depurazione finale.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno perseguire il risparmio delle risorse idriche attraverso:

- L'utilizzo dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico, quali scarichi a doppia capacità, riduttori di flusso, dispositivi elettronici per l'erogazione dell'acqua;
- L'utilizzo di fonti di approvvigionamento diverse per gli usi non potabili, in particolare per l'irrigazione; in tal senso risulta particolarmente adeguata la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

*Misure di mitigazione previste:* Misure per il risparmio idrico idropotabile: dispositivi e apparecchiature. Misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua per l'irrigazione: raccolta e impiego delle acque meteoriche.

Oltre a queste considerazioni di carattere generale è stato effettuato un approfondimento da parte di Acque Ingegneria sull'impatto che avranno le nuove utenze prodotte dalla reiterazione delle previsioni urbanistiche decadute sulla rete di distribuzione idrica di Castelfiorentino. Lo studio in ultimo propone tre interventi strutturali sulla rete esistente:

- 1 – sostituzione dell'attuale condotta che dalla centrale Profeti per via Profeti, alimenta la località Casenuove oggetto di espansione produttiva;
- 2 – potenziamento della rete esistente su viale Zanini con collegamento con la condotta di via Ciurini;
- 3 – 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.

Benché non citato all'interno degli interventi strutturali si rende inoltre necessaria la realizzazione del collegamento tra le condotte di via Solferino e via Tilli, al fine di chiudere la dorsale alimentata direttamente a gravità dal serbatoio Pieve.

## **Suolo e sottosuolo**

*Stato della risorsa e criticità:* Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione inerenti non sono segnalate particolari criticità, dovranno comunque essere effettuati specifici studi di dettaglio per la valutazione di problematiche puntuali in occasione della presentazione degli specifici piani attuativi degli interventi.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Gli interventi previsti diminuiscono le superfici permeabili.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Gli interventi dovranno rispettare fedelmente tutte le prescrizioni contenute nelle indagini e nella relazione geologica e idraulica.

*Misure di mitigazione previste:* Rilevati, casse di espansione e bacini di compensazione dove previsti nella relazione idrologica-idraulica.

## **Aria**

*Stato della risorsa e criticità:* Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione non sono mai state riscontrate particolari criticità.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Nelle aree interessate dagli interventi si possono prevedere incrementi di emissioni inquinanti o acustiche.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Considerato che è in via di approvazione il Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, gli interventi di trasformazione dovranno

prevedere la separazione tra gli spazi aperti usufruibili dalle persone e le aree destinate a parcheggio o transito veicolare.

*Misure di mitigazione previste:* Rimodellamenti morfologici delle aree perimetrali dei siti a ridosso delle aree critiche, creazione di schermature con fasce vegetali composte da specie arbustive e arboree efficaci nell'assorbire sostanze inquinanti, collocazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili. Risulta in fase di esecuzione la nuova SRT 429 (lotto IV) che prevede la realizzazione di un tracciato completamente esterno rispetto ai centri abitati. Relativamente alla risorsa aria è da evidenziare che con la realizzazione della nuova SRT 429 verrà allontanato il traffico pesante e quello di solo attraversamento migliorando fortemente la qualità dell'aria dei centri edificati attraversati dal vecchio tracciato.

### **Il piano di zonizzazione acustica**

Il comune di Castelfiorentino è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 60 del 29/10/2007. Il PCCA è uno strumento che tende ad indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di zona. Secondo quanto previsto dalla normativa è stato suddiviso il territorio comunale in classi acustiche in funzione delle destinazioni d'uso delle varie aree ( dalla classe 1- aree maggiormente tutelate – alla classe 6 – aree industriali), stabilendo poi per ciascuna di esse, i limiti delle emissioni sonore tollerabili, sia di giorno che di notte.

Nella loro delimitazione abbiamo potuto riscontrare dei salti di classe o fasce cuscinetto di larghezza inferiore a 100 m e quindi delle criticità che troviamo elencate nella "relazione documento definitivo" del PCCA. In questi casi la normativa prevede che il Comune dovrà provvedere all'adozione di opportuni Piani di Risanamento Acustico. Per tali piani, in considerazione dell'estrema variabilità delle soluzioni, è necessario effettuare prioritariamente un'analisi di dettaglio delle sorgenti acustiche presenti e delle caratteristiche del contesto territoriale sia in termini di morfologia sia in termini di singoli ricettori.

Alcune di queste criticità possono essere facilmente superabili in quanto si rilevano presenze di rilevati ferroviari, di argini fluviali e di tessuti urbani fitti e continui tali da creare adeguata schermature agli edifici retrostanti, per gli altri occorreranno opportuni accorgimenti meglio specificati nel Piano. Attualmente i Piani di Risanamento non sono stati redatti.

Per quanto riguarda la classificazione acustica delle aree prospicienti le strade primarie e le ferrovie possiamo dire che non sono elementi della zonizzazione acustica del territorio. Queste si sovrappongono alla zonizzazione venendo a costituire in pratica delle "fasce di esenzione" relative alla sola rumorosità prodotta dal traffico stradale o ferroviario sull'arteria a cui si riferiscono, rispetto al limite di zona locale, che dovrà invece essere rispettato dall'insieme di tutte le altre sorgenti che interessano la zona. In sostanza, in tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia e le competenze per il rispetto di tali limiti sono a carico dell'Ente che gestisce l'infrastruttura. Viceversa, tutte le altre sorgenti, che concorrono al raggiungimento del limite di zona devono rispettare il limite di emissione della classe di appartenenza.

La Regione Toscana Settore "Tutela dall'inquinamento elettromagnetico ed acustico e radioattività ambientale", il 13/03/2008 ci ha trasmesso il loro Piano di contenimento e abbattimento del rumore sulla viabilità di interesse regionale, secondo l'art. 2 del D.M. 29/11/2000 "Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore". Da tale piano si è potuto rilevare che tutto il tratto di strada regionale interessante il territorio del comune di Castelfiorentino è considerato già risanato tramite D.C.R. 35/2002 (realizzazione del nuovo tracciato della SRT 429).

La Rete Ferroviaria Italiana (RFI) ci ha trasmesso nel luglio 2002 un documento di mappatura acustica che rappresenta il primo passo per la redazione del piano di risanamento Acustico per riqualificare il clima acustico nelle aree circostanti l'infrastruttura ferroviaria, da allora non abbiamo avuto altra comunicazione.

Nella realizzazione degli interventi di recupero degli edifici, in particolare per gli edifici della ex-Montecatini, in primo luogo, che ricadano o meno nelle fasce di rispetto delle infrastrutture, dovrà essere redatta la documentazione previsionale del clima acustico, nel rispetto dei principi generali enunciati dalla DGRT 788/99, allo scopo di orientare la costruzione verso idonei sistemi di isolamento acustico nei confronti dei rumori esterni secondo i disposti del DPCM 5/12/97 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

## **Energia**

*Stato della risorsa e criticità:* La criticità della risorsa energia non è legata a questioni locali.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Gli interventi di trasformazione previsti sono destinati a produrre un incremento dei consumi energetici.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* La riduzione dell'uso dei combustibili fossili viene perseguita mediante produzione di energia da fonti rinnovabili, sia nella misura obbligatoria per legge sia in ragione degli obiettivi previsti dal regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile.

*Misure di mitigazione previste:* Applicazione della normativa tecnica per le caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico e delle prestazioni energetiche dell'edificio con utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

## **Elettrodotti**

Il comune di Castelfiorentino è attraversato da 2 elettrodotti di 380 kV e da 1 di 132 kV. Nessuno di essi passa su zone abitate e tanto meno su nuove zone di espansione e di ampliamento dell'edificato esistente. L'unica criticità è nel tratto di rete che raccorda la linea del 132 kV con la cabina elettrica posizionata all'interno del capoluogo che attraversa parte del centro edificato esistente. Lungo questo tratto troviamo l'area della Ex- Montecatini sottoposta a piano di recupero (IUR6). Per attuare questo intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili al fine di minimizzazione l'esposizione a ELF (bassa frequenza – 50 Hz) all'interno dell'area e/o degli edifici con permanenza prolungata di persone. In particolare, all'interno dell'intervento, dovranno essere distribuite le aree con permanenza prolungata di persone lontano dalle sorgenti, dovranno essere allontanati i fabbricati dalle linee e nella distribuzione interna dei vani dovranno essere allontanati dagli impianti i locali dove si prevede una maggiore permanenza. Stessa cosa nel caso di recuperi di altri edifici ricadenti nelle immediate vicinanze della linea di elettrodotto e della cabina elettrica. Eventuali nuove costruzioni nel territorio aperto, vicini a linee di elettrodotto, dovranno dimostrare di essere al di fuori delle DPA di appartenenza della linea e comunque dovranno tener conto delle indicazioni sopra dette.

## **Rifiuti**

*Stato della risorsa e criticità:* Attualmente i rifiuti vengono smaltiti mediante conferimento ai cassonetti o mediante specifiche raccolte. Viene effettuata la raccolta differenziata, soprattutto per quanto concerne la raccolta di carta, vetro plastica e organico. Non sono presenti criticità.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Gli interventi previsti potranno portare ad un incremento dei rifiuti prodotti.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Deve essere perseguita la riduzione della produzione dei rifiuti ed incrementata la raccolta differenziata.

*Misure di mitigazione previste:* Attivazione di raccolta dei rifiuti col sistema “porta a porta” in maniera da incrementare la raccolta differenziata.

## **Vegetazione**

*Stato della risorsa e criticità:* Le aree interessate dagli interventi di trasformazione non sono generalmente alberati.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Si può prevedere un incremento delle alberature in ambito urbano in concomitanza con la realizzazione degli interventi. Allo stesso tempo, mediante la salvaguardia del territorio aperto saranno evitati tagli di alberi ed espianto della vegetazione.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Il RU prevede la realizzazione di parcheggi alberati e sistemazioni a verde in tutti gli interventi.

*Misure di mitigazione previste:* Sono previste piantumazioni di alto fusto, l'arredo dei parcheggi e delle aree verdi di corredo ai parcheggi e alla viabilità mediante messa a dimora di piante ad alto fusto, o siepi miste costituite da essenze autoctone.

Paesaggio (per gli effetti sul paesaggio vedi anche la parte relativa alla coerenza esterna della variante al RU con il PIT – Piano Paesaggistico Regionale)

*Stato della risorsa e criticità:* La descrizione del paesaggio è quella contenuta nella scheda dell'ambito 31 del PIT-Piano Paesaggistico Regionale e nelle norme del PS. Per quanto suddetto gli interventi previsti in zona agricola saranno di entità estremamente contenuta e volti principalmente al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di nuova edificazione previsti saranno concentrati principalmente ad integrazione dei nuclei esistenti al fine di costituirne la naturale espansione e limitarne la percezione visiva.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Come indicato in precedenza gli interventi sono mirati principalmente alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e la disciplina del territorio rurale detta puntuali prescrizioni sia di carattere generale che puntuali nelle varie UTOE al fine di armonizzare gli interventi previsti con il contesto ambientale circostante.

*Effetti attesi sulla risorsa:* In ragione delle considerazioni anzidette non si prevede nessun effetto negativo sulla risorsa paesaggistica.

*Misure di mitigazione previste:* Non si prevede nessuna ulteriore misura di mitigazione fatta eccezione per alcuni interventi di schermatura vegetale e rimboschimenti in situazioni particolari.

#### *Infrastrutture*

*Stato della risorsa e criticità:* Le aree di trasformazione sono essenzialmente collocate in ambito urbano. Per tale contesto valgono le considerazioni precedentemente svolte in relazione al sistema della viabilità.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Gli interventi di trasformazione previsti, pur potendo generare nuovo traffico, si inseriscono in un contesto caratterizzato da una rete viaria che ha sostanzialmente risolto i problemi di attraversamento del centro urbano mediante la presenza della circonvallazione al capoluogo e nel nuovo tracciato della SRT 429 in corso di realizzazione.

*Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità:* Gli interventi non risultano tali da violare le prescrizioni alla trasformabilità in materia di traffico e di incremento di inquinamento atmosferico.

*Misure di mitigazione previste:* Realizzazione di nuovi accessi, in forma di rotatoria, sulla strada di circonvallazione in maniera da rendere più fluido lo scorrimento del traffico a vantaggio di una riduzione delle emissioni inquinanti.

#### **Piste ciclabili e percorsi pedonali**

Sono presenti alcune piste ciclabili all'interno del capoluogo sia su viabilità principali che nel parco urbano realizzato lungo la circonvallazione sud. Il PS riprende dal piano dei parcheggi e del traffico, come rete complementare rispetto a quella delle strade per il traffico automobilistico e dei parcheggi, anche il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili. Il Piano prevede percorsi pedonali e ciclabili fra i quartieri residenziali periferici il centro commerciale naturale e le aree a servizi, fra i parcheggi scambiatori e la stazione, fra i parcheggi di margine il centro commerciale e le aree a servizi ed infine i percorsi pedonali principali interni al centro commerciale. Il Piano prevede in tutto 18 piazze pedonali, 5 delle quali sono piazze storiche da riqualificare o semplicemente da conservare mentre 13 sono piazze di nuova realizzazione; prevede inoltre la realizzazione di due passerelle pedonali e ciclabili sul fiume Elsa, per completare la saldatura fra i settori urbani posti sulle due rive del fiume. Il PS individua come criterio generale quello di realizzare piste ciclabili autonome demandando al regolamento urbanistico la definizione del tracciato e le caratteristiche della sezione. Il RU ripropone,

con alcune modifiche di dettaglio, le previsioni in merito contenute nel “Piano dei Parcheggi e del Traffico” per il capoluogo, il quale individua una rete di percorsi alternativi e un sistema di piazze pedonali. Ripropone inoltre le previsioni contenute nelle tavole di PS estendendole alle frazioni e differenziandole fra piste pedonali e ciclabili sulla base del progetto “Pizziole”. Vengono poi individuati dei criteri generali da osservare per realizzare i percorsi pedonali e le piste ciclabili (vedi art. 45 delle Norme di attuazione del RU). Con la realizzazione dei parcheggi scambiatori e di margine e a realizzazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili si diminuirà notevolmente il traffico interno al capoluogo e alle frazioni con miglioramento della qualità dell’aria sia per emissioni acustiche che di inquinamento atmosferico.

### **Tessuto sociale ed economico del territorio**

*Stato della risorsa e criticità:* La struttura socio economica del comune di Castelfiorentino è quella descritta nel PS. Le criticità, al momento attuale, sono riferibili ad un ridimensionamento della struttura produttiva ed in special modo di quella manifatturiera.

*Effetti attesi sulla risorsa:* Le nuove normative di semplificazione e la riconfigurazione degli interventi nei compatti produttivi può costituire la base, qualora lo consenta la situazione economica generale, per l'avvio di una ripresa produttiva sia nel settore manifatturiero che nel terziario.

*Misure di mitigazione previste:* Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni può consentire una diversificazione delle attività economiche introducendo elementi di flessibilità nella utilizzazione delle strutture.

## **6. EDILIZIA SOSTENIBILE**

Nonostante i progressi in campo edilizio e tecnologico gli ambienti di vita sono ancora inadeguati e poco confortevoli. Ogni individuo deve essere tutelato da ogni forma di inquinamento anche all'interno della sua abitazione.

Per avviare un processo di sostenibilità della gestione della residenza si rende necessario adottare nuovi criteri di progettazione:

- criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, confort abitativo e salubrità degli ambienti interni;
- incentivare il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici e l'uso di energie rinnovabili.

A tal fine i nuovi interventi dovranno seguire tutta una serie di disposizioni che sono già in vigore, e che in parte sono già presenti nel RU e nel Regolamento edilizio vigente, e che meglio sono affrontati nel “Regolamento per l’edilizia bio-eco sostenibile” redatto dal gruppo di lavoro interdisciplinare ed interistituzionale che ha visto coinvolti i comuni, l’Azienda Sanitaria ASL11, l’ARPAT e l’Agenzia per lo Sviluppo Empolese-Valdelsa che sarà successivamente approvato da questa amministrazione. Il Regolamento per l’edilizia bio-eco sostenibile, che prende a riferimento anche le “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana”, disciplina gli interventi edilizi allo scopo di ottenere una progettazione sostenibile in attuazione del Capo III- Norme per l’edilizia sostenibile” relative al “Titolo VIII-Sanzioni, Definizioni comuni” della L.R. 1/2005.

## **7. ALLEGATO I - CONTENUTI**

Risulta abbastanza singolare confrontare una variante urbanistica con i contenuti dell’allegato I della LR 10/2010. Appare infatti che i contenuti dell’allegato si adattino in modo più calzante a progetti specifici e puntuali sui quali risulta più comprensibile formulare risposte e considerazioni in corrispondenza con esso.

Venendo ai contenuti dell’allegato I si evince quanto segue:

- la variante urbanistica produce ovviamente previsioni, che ripetiamo ricalcano quelle vigenti, la variante di per se non stabilisce un quadro di riferimento con altri progetti od altre attività in quanto essa è attualmente valutata ed è stata valutata, al momento della sua prima redazione, in relazione con l'insieme delle previsioni che interessano l'intero territorio (ci riferiamo agli aspetti infrastrutturali, ai valori del territorio e degli edifici, al dimensionamento degli standard ecc);
- la variante urbanistica non influenza altri piani e programmi gerarchicamente ordinati, come già detto nella parte che affronta la coerenza della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti;
- gli aspetti ambientali e paesaggistici trovano il loro fondamento negli studi di supporto al PS e nelle scelte già operate. Nel suo complesso il Piano di Castelfiorentino concentra lo sviluppo urbanistico nel fondovalle del fiume Elsa, quella residenziale all'interno della grande area tracciata dalle due circonvallazioni, quella industriale perseguito l'obiettivo di conformare zone relativamente estese e monofunzionali e infine, quelle nel territorio aperto aggiungendo nuovi elementi a nuclei edificati esistenti. Le addizioni residenziali trovano luogo all'interno del centro urbano posto tra le due circonvallazioni, operando scelte evidentemente sostenibili. Il piano costruito con la LR 5/95 persegue lo sviluppo sostenibile evitando debordamenti dei margini e salvaguardando il territorio aperto, la variante urbanistica al RU, come già detto, ripropone le previsioni vigenti non andando a interessare nuove aree;
- per la variante urbanistica non si individua, per sua natura e dimensione, rilevanza tale da interagire con piani locali o con programmi comunitari che attengono alla promozione dello sviluppo sostenibile e, nello stesso tempo, non ha nessuna rilevanza rispetto a piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque.

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS e VALUTAZIONE INTEGRATA INIZIALE** per la variante urbanistica necessaria al recepimento del tracciato della nuova SRT 429 nel tratto Gambassi Terme, Castelfiorentino e Certaldo - Lotto III - Documento preliminare ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10 del 12 febbraio 2010 e valutazione iniziale ai sensi degli articoli 5 e 6 del DPGR 4R/2007

**Premessa**

Il presente documento costituisce parte integrante della procedura di variante al RU ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, in quanto *“Documento preliminare”* di cui all'art. 22 e all'allegato 1 della LR 10/2010 *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d’incidenza”* e *“Valutazione iniziale”* di cui agli art. 5 e 6 del DPGR 4R/2007 *“Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della LR 1/05 in materia di valutazione integrata”*.

Nel caso specifico la variante urbanistica ha per oggetto la modifica del tracciato della SRT 429 di cui al progetto preliminare redatto dal Circondario Empolese-Valdelsa. L'accordo è stato preceduto da due protocolli d'intesa finalizzati alla progettazione e realizzazione delle opere previste nel programma pluriennale di investimenti sulla viabilità di interesse regionale e all'affidamento al Circondario Empolese-Valdelsa della progettazione definitiva ed esecutiva del tratto Gambassi Castelfiorentino – Certaldo (lotto III) della SRT 429 della Valdelsa.<sup>1</sup>

**La Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione Integrata**

La variante di cui si tratta risulta sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS per effetto dell'art. 5, comma 3, lettera b) della LR 10/2010 e a valutazione integrata, ai sensi dell'art. 11 – 1<sup>a</sup> comma – della Legge regionale 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n. 4/R del 9.2.2007.

Nel presente documento si è ritenuto di dare conto di entrambe le valutazioni e redigere il presente documento che illustra la variante urbanistica e contiene le informazioni e i dati necessari per l'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della legge regionale 10/2010, e negli articoli 5 e 6 del DPGR 4R/2007.

La variante urbanistica relativa alla modifica del tracciato della SR 429 definisce il quadro di riferimento per il progetto della nuova infrastruttura che risulta soggetta a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), pertanto il procedimento amministrativo della variante risulta soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS. Considerato inoltre che l'art. 10 della LR 10/2010 evidenzia il principio secondo cui la VAS, ove prescritta, viene effettuata nell'ambito del processo di valutazione integrata e che in riferimento al principio generale di non duplicazione di atti e procedure, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in questione è inserito nell'ambito del processo di Valutazione Integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005.

In linea generale la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS evidenzia la congruità delle scelte della pianificazione nei confronti degli obiettivi di sostenibilità del Piano Strutturale e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione territoriale e di settore, nonché la partecipazione nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio. Il processo di valutazione individua la proposta di elaborazione del piano, gli impatti potenziali e le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dallo stesso strumento urbanistico.

La Valutazione integrata invece si sostanzia in un processo che l'amministrazione comunale è tenuta a predisporre nel corso della formazione degli atti di pianificazione territoriale e di governo del

<sup>1</sup> Nel settembre 2002, la Regione Toscana, le province di Firenze, Pisa e Siena, il Circondario Empolese Valdelsa e i comune di Empoli, Castelfiorentino, Gambassi Terme, Certaldo e San Miniato hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa finalizzato alla progettazione e realizzazione delle opere previste nel programma pluriennale di investimenti sulla viabilità di interesse regionale, fra cui la variante alla SR 429 della Valdelsa. Con un ulteriore Protocollo di Intesa, la provincia di Firenze, il Circondario Empolese-Valdelsa e i comuni di Castelfiorentino, Gambassi Terme e Certaldo, hanno convenuto l'affidamento al Circondario Empolese-Valdelsa delle competenze e attribuzioni in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva del tratto Gambassi Castelfiorentino – Certaldo (lotto III) della SR 429 della Valdelsa. Il Circondario Empolese-Valdelsa ha quindi provveduto alla predisposizione del progetto preliminare dell'intervento e alla relativa approvazione con deliberazione della Giunta Esecutiva n. 57 del 27 luglio 2010. In riferimento alla previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente, che peraltro risulta scaduta ai sensi dell'art. 55 – comma 5 - della Legge regionale 1/2005, si rileva nei confronti del progetto preliminare sviluppato dal Circondario una lieve modifica del tracciato. Pertanto risulta necessario rettificare gli elaborati cartografici del RU per allinearli con il nuovo tracciato della strada, in ossequio con quanto stabilito in sede di Protocollo di Intesa.

territorio per verificare le coerenze interne ed esterne dei suddetti atti e per valutare le possibili conseguenze derivanti da azioni e progetti in essi contenuti. Scopo della valutazione integrata è quello di garantire che gli effetti che può produrre l'attuazione degli atti di pianificazione e governo del territorio vengano presi in esame durante la fase della loro elaborazione e quindi prima della definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra le possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedono ulteriori integrazioni e/o approfondimenti. La valutazione contiene in primo luogo la definizione del quadro analitico in cui si colloca la variante al Regolamento Urbanistico, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere. In tale ambito viene altresì delineato un percorso valutativo adattato alla peculiarità dei contenuti della variante. Nello specifico, oltre che con riferimento alle indicazioni della Legge 1/2005 e relativo Regolamento, la valutazione deve dare conto della coerenza delle azioni di trasformazione ammesse o previste dall'atto di governo del territorio rispetto alle indicazioni contenute nella "Relazione per le attività di valutazione" del Piano Strutturale. La valutazione, inoltre, definisce il percorso partecipativo che assicuri l'apporto della cittadinanza e di tutti gli interessati in relazione ai contenuti dell'atto di governo del territorio e alla trasparenza dei processi decisionali.

## **La verifica di assoggettabilità a VAS**

### ***Caratteristiche del piano***

Le caratteristiche del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino e, nello specifico, le modifiche inerenti la variante relativa alla conferma e modifica del tracciato della SR 429 della Valdelsa, risultano illustrati nella documentazione tecnico-amministrativa di supporto.

A questo proposito appare comunque opportuno specificare ed evidenziare quanto segue:

1. il Regolamento Urbanistico, successivamente alla definitiva approvazione e quindi alla efficacia della previsione relativa al tracciato viario della SR 429 della Valdelsa, costituirà riferimento per la redazione e approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura in quanto la vigente normativa in materia di opere pubbliche richiede la completa conformità urbanistica delle opere progettate. Le Norme tecniche di Attuazione prescrivono specifiche condizioni vincolanti in relazione alla tutela e salvaguardia degli assetti paesaggistici e territoriali, agli aspetti idraulici e ambientali nonché in relazione alle esigenze di assicurare la piena fruibilità delle aree adiacenti la strada stessa mediante revisione ed integrazione della viabilità locale di penetrazione e di servizio ai fondi agricoli. - Il Regolamento Urbanistico non determina influenza con altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati e, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, riguardo al generale perseguitamento di obiettivi inerenti lo sviluppo sostenibile, tiene in debito conto le considerazioni ambientali prevedendo esplicitamente che la progettazione sia assistita da piano di inserimento paesaggistico e da valutazioni finalizzate a considerare gli effetti ambientali delle trasformazioni.

La documentazione di approfondimento del quadro conoscitivo analitico, fatte salve le specificazioni inerenti gli aspetti territoriali e paesaggistici, non evidenzia problemi significativi relativamente agli aspetti ambientali. La previsione, nel Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino, del tracciato della variante alla viabilità regionale non risulta rilevante in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente.

### ***Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate***

Lo studio di prefattibilità ambientale allegato al progetto preliminare predisposto dal Circondario Empolese-Valdelsa, da conto, seppure ad un livello di definizione riferibile a questo stadio della progettazione, degli eventuali impatti sia relativamente alla fase di costruzione che alla fase di esercizio.

Fermo restando il rinvio esplicito alla suddetta documentazione, in via generale, si ritiene che l'impatto più significativo sulla fauna sia correlabile alla parziale frammentazione dell'habitat del settore di pianura ricompreso fra il rilevato ferroviario e l'argine del fiume Elsa, con limitazione parziale della accessibilità, da parte delle specie animali. Si rileva comunque che anche nella fase attuale la possibilità di migrazione delle specie animali risulta fortemente limitata per la presenza di un'area molto antropizzata soprattutto in prossimità del toponimo Case Bucciarde.

La frammentazione della piana che si è determinata negli ultimi anni ha portato alla realizzazione di piccoli appezzamenti per attività agricola amatoriale caratterizzati dalla presenza di numerose recinzioni. Tale condizione costituisce già di per se un ostacolo alla migrazione della fauna unita alla

presenza del rilevato ferroviario che già da oltre un secolo spacca in due la unitarietà dell' area alluvionale di fondo valle ricompresa fra l'attuale SRT 429 e il fiume Elsa.

Per quanto riguarda invece il sistema di deflusso delle acque superficiali (reticolo idrico minore) dovranno essere adottati specifici accorgimenti atti a garantire la continuità quantomeno dei fossi principali. A tale proposito si ribadisce quanto indicato in precedenza circa la presenza del rilevato ferroviario e per tanto dovrà essere garantita quantomeno la continuità dei capifosso di attraversamento della ferrovia stessa.

Inoltre dovranno essere mantenuti adeguati livelli di efficienza del sistema scolante superficiale verso il fiume Elsa.

Ovviamente l'intervento ha una rilevanza estremamente locale:

sia per la sua estensione e a tale proposito si rileva che l'area interessata dalle opere correlate alla nuova infrastruttura viaria ha una estensione di circa 4,4 ha oltre a circa 17 ha rappresentati dal relativo corridoio infrastrutturale;

sia per collocazione in quanto risulta ubicata in una porzione di territorio residuale e poco accessibile situata tra la ferrovia e il fiume Elsa.

Si rileva inoltre che anche in relazione all' eventuale sussistenza di rischi per la salute umana l'area in questione risulta scarsamente abitata.

Infatti gli unici edifici presenti ricompresi nella zona fra la ferrovia e il fiume Elsa sono i toponimi Casa Nuova, Casa Bucciarde e Casa Vecchia.

Si rileva che il tracciato studiato ha cercato il maggior avvicinamento possibile all' argine fluviale anche al fine di limitare il più possibile le interferenze con le funzioni residenziali oltre che per migliorare l'inserimento paesaggistico della strada mediante avvicinamento del nuovo rilevato stradale al rilevato arginale.

Si specifica comunque che il nucleo denominato Casa Nuova verrà a trovarsi a circa 200ml dal nuovo tracciato, il nucleo Case Bucciarde a 50 ml e il nucleo Casa Vecchia a circa 130 ml. Si ritiene che le distanze previste, anche in funzione del livello di traffico presunto per la strada in progetto siano tali da non arrecare fenomeni di disturbo alle abitazioni esistenti e comunque saranno adottati opportuni accorgimenti atti a salvaguardare le stesse abitazioni.

Relativamente ai suddetti nuclei edificati si rileva che due dei tre citati risultano assoggettati a vincolo conservativo da RU e precisamente Casa Bucciarde e Casa vecchia e comunque trattasi vincolo di basso livello.

Non risultano presenti su tali fabbricati vincoli sovraordinati ai sensi del D.lgs 42/04. Per tanto come indicato in precedenza, i complessi edilizi esistenti pur essendo assoggettati a vincolo conservativo hanno un livello di interesse modesto, oltretutto come indicato in precedenza anche il territorio risulta da decenni fortemente antropizzato con la presenza di piccoli appezzamenti a livello ortivo e per tanto non sussistono colture o coltivazioni di pregio degne di tutela.

La zona risulta interessata dalla realizzazione di un parco territoriale, ma la presenza della strada risulta compatibile con tale previsione come indicato nel vigente PTCP e PS.

Lo Studio di Prefattibilità Ambientale allegato al progetto preliminare approvato dal Circondario non evidenzia, almeno in questa fase, la previsione di superamento significativo dei livelli di qualità ambientale.

L'area interessata dalla nuova strada non comprende aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, in prossimità del fiume Elsa, la nuova previsione interessa un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 – lettera c – del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (fascia di ml. 150 laterale ai corpi idrici).

### **Verifica della fattibilità tecnico-giuridica ed economica finanziaria**

La fattibilità tecnico-giuridica di una variante al Regolamento Urbanistico da parte del comune territorialmente competente, deriva direttamente dalle disposizioni della Legge Regionale 1/2005 in materia di governo del territorio che dovrà tenere conto del rispetto dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni degli strumenti della pianificazione, dei piani di settore o sovraordinati, nonché del rispetto delle normative specifiche in materia ambientale, paesaggistica, e di tutela della salute umana. In questo senso il presente Documento di Valutazione risulta espressamente finalizzato a dare conto del rispetto delle condizioni, vincoli e prescrizioni di cui in precedenza. Per quanto attiene gli oneri a carico del comune di Castelfiorentino, al momento attuale, risulta necessario tenere in conto esclusivamente gli oneri per la predisposizione della presente variante (prestazioni urbanistiche sviluppate direttamente dal personale dipendente e consulenza geologica tramite affidamento di

specifico incarico esterno). Tali oneri hanno trovato completa copertura negli strumenti programmatori e di bilancio dell'ente. Per quanto attiene gli aspetti finanziari, l'eventuale realizzazione dell'opera pubblica sarà a completo carico di altri soggetti pubblici (regione Toscana, provincia di Firenze, bilancio statale ecc.). Pertanto si rileva che a fronte di un modesto contributo economico da parte dell'amministrazione comunale nella redazione e modifica degli strumenti urbanistici verrà realizzata un'opera di notevole entità economica con ripercussioni positive in termini economici per tutte le attività produttive e non presenti sul territorio.

### **Soggetti competenti in materia ambientale**

Nell'ambito delle valutazioni in atto sulla variante urbanistica sono stati individuati i seguenti enti, autorità e organi di controllo da consultare nell'ambito del processo di Valutazione Integrata nonché ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10/2010.

Tale elenco risulta comprensivo degli Soggetti individuati con Delibera Giunta Comunale n. 131 del 19/11/2009 implementato con ulteriori organismi dei quali si ritiene opportuno l'acquisizione di un parere in merito alla specificità dell'opera di cui trattasi:

Regione Toscana – Giunta Regionale – Settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle provincie e dei comuni  
U.R.T.A.T. (Ufficio regionale del territorio) di Firenze  
Provincia di Firenze  
Circondario Empolese Valdelsa  
USL n. 11  
Consorzio Bonifica Toscana centrale  
Acque S.p.A.  
ATO acque  
Ferrovie dello Stato  
Autorità di Bacino del fiume Arno  
Enel distribuzione  
Telecom Italia  
A.R.P.A.T.-Servizio Sub-Provinciale Empoli Valdelsa  
Comune di Gambassi  
Comune di Certaldo  
Soprintendenza archeologica per la Toscana  
Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici per le province di Firenze, Prato e Pistoia  
Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Firenze Prato e Pistoia

### **Consultazioni Enti, Autorità e Organi di controllo**

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, la presente variante al Regolamento Urbanistico risulta finalizzata alla riconferma, seppure con modifiche, del tracciato viario della nuova SR 429 già previsto nel Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30/12/2003 pubblicato sul BURT il 19/12/2004 oltretutto tale previsione risulta aver perduto efficacia in dipendenza della mancata approvazione del progetto esecutivo nell'ambito del quinquennio successivo alla efficacia della previsione del RU. La previsione risulta inserita nel vigente PS e nel PTCP; dato il livello generale dei suddetti strumenti nonostante le varianti previste il tracciato risulta conforme a detti piani. Conseguentemente, si può rilevare che, almeno nei suoi caratteri essenziali, la previsione in questione nell'ambito degli strumenti della pianificazione del comune di Castelfiorentino, risulti nota agli enti, autorità, cittadini e associazioni culturali e di categoria dalla data di adozione del Piano Strutturale avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 17/07/2001 pubblicato sul BURT il 14/08/2001. Oltretutto una previsione similare per quanto riguarda una nuova viabilità alternativa all'attuale 429 risulta inserita nel PRG a partire dai primi anni 70'.

Fra l'altro, nell'ambito del procedimento di predisposizione del progetto preliminare da parte del Circondario Empolese-Valdelsa, è stata già data idonea comunicazione a tutti i proprietari interessati dall'opera.

### **La valutazione integrata iniziale**

Il presente elaborato costituisce pertanto il Documento per la Valutazione Integrata che contiene i dati, le informazioni e le valutazioni finalizzate alla definizione del processo di valutazione integrata

previsto dalla normativa regionale nell'ambito del procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico.

Il Documento di Valutazione Integrata, unitamente ad una prima ipotesi degli elaborati e della documentazione della variante, sarà sottoposto agli enti, soggetti e autorità istituzionali, chiamati ad esprimersi sulla variante e messo a disposizione per la partecipazione da parte di altre categorie e soggetti interessati.

Il presente documento di valutazione integrata risulta così articolato:

- a) Definizione degli obiettivi della variante, sia strategici che specifici;
- b) Indicazione dei documenti interessati dalla variante o dalle modifiche;
- c) Scenario di riferimento;
- d) Verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi, azioni e risultati attesi rispetto alle indicazioni degli strumenti della pianificazione territoriale, atti di governo del territorio che interessano il medesimo ambito territoriale, piani e programmi;
- e) Verifica di coerenza interna tra obiettivi, azioni e risultati attesi;
- f) Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi e le ricadute attese e prevedibili, derivanti dalla attuazione dell'atto di governo del territorio;
- g) Valutazione degli effetti ambientali e criteri di assoggettabilità a VAS;
- h) Consultazioni Enti, Autorità e Organi di controllo;
- i) Verifica della fattibilità tecnico-giuridica ed economica finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione;
- j) Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del garante e pubblicazione documentazione.

### ***Obiettivi della Variante***

L'obiettivo ***strategico*** fondamentale della variante al Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino, deve essere necessariamente individuato nella esigenza di assicurare la conformità urbanistica delle opere previste nel progetto preliminare approvato dalla Giunta Esecutiva del Circondario Empolese valdelsa con provvedimento n. 57 del 27 luglio 2010. Ciò anche in relazione agli impegni assunti dal comune di Castelfiorentino in sede di Protocollo di Intesa sottoscritto in data 22 settembre 2002 con al Regione Toscana, le Province di Firenze, Siena e Pisa, Il Circondario Empolese-Valdelsa e i comuni interessati dal tracciato della variante alla strada regionale SRT 429 della Valdelsa. La reiterazione della previsione urbanistica ingloba la modifica del tracciato della nuova infrastruttura al fine di allinearla con il progetto preliminare approvato dal Circondario Empolese Valdelsa. Tale riconferma risulta indispensabile al fine di assicurare la continuità del tracciato viario generale dei lotti in corso di attuazione (diretrice Empoli –Poggibonsi).

### ***Documenti interessati dalla variante o dalle modifiche***

La variante determina la modifica o l'integrazione dei seguenti elaborati e documenti costituenti il vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30/12/2003:

- Relazione urbanistica
- Documento preliminare di cui all' art. 22 e all' Allegato 1 del L.R. 10/2010 – Valutazione iniziale di cui
  - agli art. 5 e 6 del DPGR 4R
  - Quadro conoscitivo
  - Carta A - Territorio Aperto: previsioni di piano;
    - Stato modificato in scala 1/25.000
    - Estratti stato vigente e modificato in scala 1/10.000
  - Legenda Carta A: estratto
  - Carta C - Carta dei vincoli e delle tutele territoriali;
    - Estratti stato vigente e modificato in scala 1/10.000
  - Legenda Carta C

### ***Scenario di riferimento***

Come evidenziato in precedenza, la previsione relativa al nuovo tracciato della SR 429 della Valdelsa risulta già contenuta nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Pertanto, fatte salve le limitate modifiche al tracciato al fine di pervenire ad una maggiore coerenza con le indicazioni del progetto preliminare approvato e alla configurazione delle opere in corso di realizzazione, nella sostanza la

variante non determina nessuna nuova previsione ma la conferma sostanziale della previsione originaria. Si rendono necessarie delle integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e alla documentazione di fattibilità geologico-idraulica al fine di esplicitare alcune particolari condizioni da tenere in conto in sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere secondo quanto evidenziato dal Circondario Empolese Valdelsa in sede di pronunciamento sulla conformità del tracciato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze e alle risultanze degli approfondimenti del quadro conoscitivo. La variante in questione, costituisce anche l'occasione per una ulteriore e puntuale verifica della compatibilità della previsione del tracciato viario alla luce delle variazioni del quadro normativo di riferimento (sia statale che regionale), che risultano essere intervenute successivamente alla data di approvazione del vigente Regolamento Urbanistico (30/12/2003).

*Verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi, azioni e risultati attesi rispetto alle indicazioni degli strumenti della pianificazione territoriale, atti di governo del territorio che interessano il medesimo ambito territoriale, piani e programmi.*

La valutazione di coerenza esterna è finalizzata a dare conto ed esplicitare la coerenza dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli altri strumenti della pianificazione territoriale e atti governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale. Nel caso in questione si ritiene pertanto necessario procedere alla valutazione di coerenza rispetto ai seguenti piani, programmi e strumenti della pianificazione territoriale, nonché di alcuni specifici vincoli che interessano l'ambito territoriale considerato:

- Piano Strutturale del comune di Castelfiorentino (PS)
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP)
- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT)
- Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)
- Vincolo Paesaggistico
- Vincolo Idrogeologico

### **Piano Strutturale**

Il Comune di Castelfiorentino risulta dotato di un Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 5/1995, costituito dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 17/7/2001 e, dalla data di approvazione, non è stato interessato da varianti o modifiche tranne che per la variante normativa per il tracciato della SRT 429 in recepimento delle indicazioni del PTCP (maggio 2004) relativamente all'accordo di programma per la realizzazione della variante SRT 429 "Valdelsa" tratto Empoli-Castelfiorentino. Nel PS, il tratto interessante il territorio del comune di Castelfiorentino della variante alla SRT 429 per il lotto in questione, ricade all'interno del Sottosistema del Fondovalle dell'Elsa nell'UTOE E1d " comprendente il tratto più stretto del fondovalle dell'Elsa a sud del Capoluogo. Il Piano Strutturale, recependo in tal senso le indicazioni del PTCP, conferma la collocazione del nuovo tracciato viario nell' area ricompresa fra il rilevato ferroviario e l'argine del fiume Elsa.

#### **• Nell'art. " 24) Le strade" delle Norme di Attuazione del PS viene riportato:**

*Per le nuove strade statali provinciali e comunali i tracciati preliminari e i corridoi infrastrutturali proposti dal Piano strutturale sono da considerare vincolanti per le previsioni del Regolamento urbanistico; Il RU, tuttavia, può modificare tali tracciati ed i relativi corridoi infrastrutturali purchè siano assicurate le funzioni di collegamento previste dal PTCP e dal PS, ed in conformità ai seguenti criteri:*

- a) Soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o in caso di rilevanti difficoltà di costruzione*
- b) Per ragioni di carattere economico o di diverso assetto urbanistico.*

*NUOVA 429 - Il progetto esecutivo individuerà le caratteristiche di inserimento ambientale, le eventuali opere di schermatura dei rumori, le caratteristiche degli svincoli e della relativa viabilità di raccordo.*

#### **• Nello Statuto del territorio del PS al capitolo "I sistemi tematici-E) infrastrutture per la mobilità- viabilità principale extraurbana " si richiama l'esigenza della nuova SR 429 e precisamente:**

La nuova SR 429 risolverà definitivamente il problema del traffico di semplice attraversamento della zona e risolverà, in integrazione con la attuale 429 e la circonvallazione ovest, il problema dei collegamenti verso l'esterno ( FI-PI-LI e FI-SI), particolarmente sentito soprattutto dalle attività produttive.

- **Nella Relazione illustrativa del PS al punto “2. Il quadro conoscitivo” specifica:**

Il sistema della viabilità del Comune di Castelfiorentino è costituita da:

- strada statale SS 429 di Valdelsa: da Ponte a Elsa si dirige verso sud-est, attraverso Castelfiorentino e Certaldo, fino a Poggibonsi;
- strade provinciali : SP 4 Volterrana, dal Galluzzo attraverso Montespertoli, Castelfiorentino, Gambassi, giunge fino a Volterra ; SP 108 Granaiolo-Castelnuovo d'Elsa-Orlo (Coianese), da Granaiolo attraverso Castelnuovo d'Elsa fino in Val d'Orlo dove incontra la SP 46; SP 46 di Rimorti-Val d'Orlo, da Castelfiorentino al confine con la provincia di Pisa; SP 26 delle Colline, da Castelfiorentino attraverso Montaione, S. Vivaldo e Castelfalfi, fino al confine con la provincia di Pisa;
- strade comunali: Sanminiatese, Del Vallone, Di Monte Olivo ed infine dalla SP 108 alla Samminiatese;
- ferrovia Empoli-Poggibonsi-Siena. Inaugurata nel 1849 è tuttora a trazione Diesel e a binario semplice; nel 1984 è stato attivato il controllo centralizzato del traffico. Le stazioni del Comune sono a Granaiolo e Castelfiorentino, mentre è stata realizzata una fermata a Cambiano.

E' stato più volte ripetuto come la rete viaria, un tempo sufficiente e in grado di far fronte alle necessità dell'area, sia rimasta pressoché invariata nella sua struttura generale, tranne piccole modifiche poco rilevanti apportate ai tracciati. Quella rete stradale che aveva, in molti casi, determinato gli attuali sviluppi urbanistici ed economici dell'area, oggi non è più in grado di assolvere la propria funzione, poiché il carico attuale del traffico non è commisurato né alla sua tipologia, né alla sua dimensione.

Si rileva inoltre che le principali vie di comunicazione territoriale, subendo un processo di "inurbamento", oltre al traffico extraurbano si trovano a smaltire anche quello locale creando gravi problemi di vivibilità per i centri urbani che vengono attraversati. Questo fenomeno è particolarmente sentito nel capoluogo dove la congestione derivante dal traffico di attraversamento raggiunge livelli di criticità notevoli. Il traffico di attraversamento disturba anche l'utilizzazione dei parcheggi di rotazione esistenti all'interno del centro commerciale, che dal punto di vista quantitativo sarebbero sufficienti. Anche la parte alta del centro storico ha gravi problemi di congestione a causa della mancanza di parcheggi e autorimesse per i residenti. Le conseguenze negative per la funzionalità e l'immagine dei principali spazi pubblici costituiscono un deterrente per il completo recupero e riqualificazione del centro antico del capoluogo. Stesso fenomeno si rileva nel tratto della SS 429 in prossimità delle frazioni di Cambiano, Fontanella e in parte di Petrazzi, rendendo praticamente questi luoghi invivibili. Le attività produttive presenti sul territorio comunale sono pesantemente penalizzate dall'isolamento rispetto alla viabilità regionale principale (Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, Superstrada Firenze-Siena) e dalla loro suddivisione in aree di limitate dimensioni e mal collegate fra loro, che rendono difficili i traffici fra le varie zone produttive e limitano le sinergie tra le imprese creando freni alla nascita di servizi nuovi.

Il problema della eccessiva parcellizzazione delle aree produttive è in via di soluzione con il completamento della circonvallazione di sud-ovest, che oltre a liberare il centro urbano dal traffico di attraversamento, svolgerà anche il ruolo fondamentale di costituire la struttura di un sistema continuo fra le aree produttive del settore nord e sud di Castelfiorentino. Questo sistema, con la prossima realizzazione anche della circonvallazione di Certaldo, potrà estendersi anche alle zone produttive di Certaldo nord, Gambassi-Badia a Cerreto, San Gimignano-Badia a Elmi e San Benedetto e Certaldo sud costituendo una struttura unitaria di notevole importanza sull'area vasta.

Per il collegamento delle attività produttive della zona con l'esterno si renderà necessaria il completamento della SS 429, e prioritariamente dello stralcio dal raccordo con la FI-PI-LI al Terrafino fino allo svincolo di Castelfiorentino nord-Granaiolo.

Con tale prospettiva la struttura produttiva unitaria prefigurata in precedenza sarà collegata in modo organico con la FI-PI-LI e con la FI-SI e potrà sfruttare come elemento di forza il fatto di rappresentare la saldatura fra i sistemi produttivi del Val d'Arno (Empolese e zona del cuoio) e dell'area Poggibonsi-Colle Val d'Elsa.

## Il piano del traffico

I problemi della mobilità sono stati affrontati nel "Piano Urbano dei Parcheggi e del Traffico", approvato dall'Amministrazione comunale nel 1996 con relativa variante al PRG. Il nuovo strumento assegna alla nuova statale 429 la funzione di soluzione "esterna" per il traffico di attraversamento e per i collegamenti a lungo raggio, il tracciato prevede uno svincolo "storico" in corrispondenza della nuova Volterrana, due svincoli "larghi", a nord fra Castelnuovo e Granaiolo, e uno a sud oltre il confine comunale con Certaldo.

Il sistema delle circonvallazioni urbane, oltre ad accogliere i flussi di attraversamento, dovrà in prospettiva drenare il traffico interno ed esterno a breve raggio, diretto alla attuale SS 429 e alle altre strade comunali e provinciali che si innestano sulle circonvallazioni.

Il piano prevede inoltre l'integrazione dei parcheggi di superficie e soprattutto la realizzazione di due grandi parcheggi interrati a servizio dei residenti, uno dei quali già in fase di costruzione.

Conseguentemente, fermo restando il rispetto delle specifiche condizioni di cui in precedenza, si può ritenere la variante al Regolamento Urbanistico sostanzialmente coerente con le indicazioni del Piano Strutturel del comune di Castelfiorentino.

### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

La Provincia di Firenze risulta dotata di una Piano Territoriale di Coordinamento approvato nel 1998 in base alla Legge Regionale 5/1995. Il Piano richiama espressamente la necessità di realizzazione della variante alla SR 429 della Valdelsa (rif. Relazione - cap. 10 – Infrastrutture e mobilità) nell'ambito degli interventi infrastrutturali nel settore della mobilità e, nella cartografia dello Statuto, individua uno specifico tracciato anche in relazione al tratto Certaldo-Castelfiorentino-Gambassi Terme. Il piano provinciale affronta e fissa precisi obiettivi sostanzialmente per tutte le questioni che, negli anni successivi, sarebbero state oggetto di precisazione e maggiore definizione:

- la questione del rischio idraulico: tramite la classificazione, ai sensi dell'art. 3 delle Norme, come: *"Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico* - Invariante strutturale;
- la questione del rilevante interesse paesaggistico: tramite la classificazione, ai sensi dell'art. 10 delle Norme, come: *"Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale L.R. 49/1995"* - Invariante strutturale.

In considerazione del fatto che il nuovo tracciato risultante dal progetto preliminare si discosta, seppure parzialmente da quello indicato nella cartografia dello Statuto del PTCP, nella fase di avvio del procedimento della presente variante è stato richiesto al Circondario Empolese-Valdelsa (ente delegato dalla Provincia di Firenze in relazione alla gestione dei servizi urbanistici e del PTCP nell'ambito del territorio degli undici comuni dell'area empolese-valdelsa) di esprimersi esplicitamente riguardo alla conformità del nuovo tracciato allo strumento della pianificazione provinciale. Con lettera in data 13 agosto 2010 prot. 15.500, pervenutaci il 24/08/10 al Prot. n. 18841, il medesimo Circondario ha comunicato la sostanziale conformità del nuovo tracciato alle indicazioni del PTCP, subordinatamente ad alcune prescrizioni da tenere in considerazione nella fase della progettazione definitiva:

- sia previsto uno studio di approfondimento per chiarire le problematiche idrauliche;
- siano applicate le misure di salvaguardia del Piano di Bacino del Fiume Arno;
- sia studiato l'inserimento della strada nell'ambiente circostante al fine di evitare aumento del rischio idrogeologico e della pericolosità per instabilità dei versanti;
- sia studiata la realizzazione del manufatto in armonia con l'ambiente dominante al fine di preservare al meglio la singolarità naturale, geologica, fiori-faunistica, ecologica, paesaggistica dell'area circostante e le forme di antropizzazione di pregio presenti;
- siano individuate misure idonee a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica,
- siano previsti adeguati criteri di riduzione dell'inquinamento acustico e della presenza visiva del tracciato e non ultimi con funzione di filtro alle polveri e agli inquinanti.

Pertanto, preso atto delle specifiche condizioni e prescrizioni impartite dal circondario, si può ritenere la variante al Regolamento Urbanistico sostanzialmente coerente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

### **Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)**

Nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007, il lotto III – Certaldo-Castelfiorentino-Gambassi Terme – della variante alla SR 429 della Valdelsa risulta evidenziato nel documento "Elaborato C – ELENCO

INTERVENTI e RIEPILOGO COMPLESSIVO del PIANO PLURIENNALE SULLA VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE 2001, 2002, 2003-7 – Dicembre 2006” – elenco opere con finanziamento non definito. Negli anni successivi l'intervento è stato finanziato per complessivi Euro 18.000.000. Conseguentemente si può ritenere non solo che l'opera risulti conforme al PIT ma anche che rientra nella vigente programmazione regionale inerente gli interventi infrastrutturali nel settore della viabilità. Il PIT, a seguito della integrazione dei contenuti ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (deliberazione Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009), assume attualmente anche la valenza di Piano paesaggistico. In questo senso, relativamente ad ognuno degli ambiti in cui è stato articolato il territorio regionale, risultano implementate specifiche schede relative sia al riconoscimento di specifici valori, che alla definizione degli obiettivi e alle azioni prioritarie da perseguire nelle attività di pianificazione e nelle trasformazioni. Gli obiettivi definiti dal PIT relativamente all'ambito 31 – Valdelsa – risultano sinteticamente riportati per estratto nel documento relativo all'approfondimento del quadro conoscitivo.

Con riferimento agli obiettivi generali richiamati, relativamente alla pianificazione di livello comunale, vengono individuati i seguenti obiettivi specifici e azioni:

- tutela del mosaico paesaggistico al fine di assicurarne la percezione;
- conservazione, manutenzione e recupero della tessitura agraria di impianto mezzadriile ancora presente allo scopo di contrastare l'annullamento della capitalizzazione storicamente sedimentata nel paesaggio .... al fine di non alterare il rapporto di continuità funzionale e paesistica con il sistema insediativo di matrice rurale;
- tutela dell'integrità percettiva dei nuclei rurali e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali nuclei lungo i tratti di viabilità riconosciuti come panoramic;
- tutela dell'integrità visiva e valorizzazione delle pianure alluvionali del fondovalle;
- valorizzazione, tutela e promozione della viabilità poderale di impianto storico e del relativo equipaggiamento vegetale e architettonico;
- promozione, nell'ambito della attivazione del parco del fiume Elsa, di azioni finalizzate alla riconnessione dei percorsi di antica formazione di fondovalle, di collina e dei luoghi storici;
- promozione, tramite la viabilità storica, delle aree di crinale, degli insediamenti sparsi e dei monumenti;
- individuazione dei tracciati storici collegati alla Francigena quale rete privilegiata per la fruizione dei beni storici e dei paesaggi (“anche attraverso percorsi alternativi per la fruizione”);
- promozione della tutela e recupero dei tracciati attuali della Francigena, garantendo, ove possibile, la fruizione pubblica.
- imposizione del divieto di “alterazione” del significato che i tracciati della Francigena rivestono per il territorio relativamente alle eventuali azioni di trasformazione dei tracciati medesimi;
- introduzione di diversificate forme di tutela in corrispondenza dei punti di accesso (svincoli) evitando l'introduzione di edificazioni che limitino o “squalifichino” l'immediata percezione dei contesti di valore paesaggistico;
- introduzione di diversificate forme di controllo relativamente alla realizzazione di stazioni di carburanti, segnaletica ecc.

Le indicazioni del PIT si chiudono infine con un rinvio specifico alla pianificazione provinciale e di settore relativa alla progettazione delle nuove infrastrutture e all'adeguamento di quelle esistenti affinché i nuovi tracciati siano modellati anche in considerazione dell'andamento naturale del terreno al fine di evitare o minimizzare rilevati, riporti, sbancamenti o quanto altro possa significativamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio.

Dalle indicazioni, obiettivi e azioni di cui in precedenza è di tutta evidenza l'attenzione che il PIT rivolge, alle modalità di progettazione e realizzazione di eventuali nuove infrastrutture (reti ferroviarie, viabilità, casse di espansione fluviale ecc.), al fine di contenere l'incidenza di tali trasformazioni sui caratteri consolidati dei paesaggi. In sostanza, relativamente all'intero ambito 31 della Valdelsa, il PIT sembra richiamare espressamente l'esigenza di operare muovendosi su un doppio binario: per un verso l'esigenza inderogabile di ammodernamento delle infrastrutture (es. programmazione degli interventi relativi alla variante alla SR 429); dall'altra, riconoscendo la particolarità dei contesti in ragione della rilevanza dei caratteri paesaggistici consolidati, esplicitando altrettante inderogabili esigenze di tutela dei propri paesaggi del fondovalle e della prima quinta collinare tramite una pluralità di azioni volte alla tutela e conservazione delle componenti fondamentali di questi paesaggi.

In sostanza il PIT, anche se approvato successivamente, sembra far proprie alcune specifiche indicazioni del Piano Strutturale del comune di Castelfiorentino (necessità della infrastruttura e attenzione al contesto paesaggistico) e, nel contempo, sottolinea espressamente gli elementi che necessitano di approfondimento e attenzione in relazione alle esigenze di tutela degli aspetti paesaggistici della Valdelsa.

La modesta rettifica del tracciato finalizzata all'accostamento al rilevato arginale dettata anche da esigenze di carattere idraulico, sembrano tenere in maggiore considerazione i caratteri morfologici del contesto e, nel contempo, contenere l'effetto "attraversamento" senza vincoli delle aree agricole interessate.

Concludendo si può quindi valutare positivamente la coerenza della ipotesi di variante al RU con le indicazioni del PIT.

#### **Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico**

L'area interessata dal tracciato della variante alla SR 429 ricade, in aree a pericolosità PI4 per le quali la disciplina del PAI (Stralcio Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino del fiume Arno Approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 230 del 3 ottobre 2005) subordina la fattibilità degli interventi al previo parere della Autorità di Bacino. Tenuto conto della concertazione avviata dal Circondario Empolese Valdelsa con l'Autorità di Bacino del fiume Arno in sede di predisposizione del progetto preliminare, si può ritenere che la conferma della previsione del tracciato viario nel regolamento Urbanistico non sia in contrasto con la disciplina del PAI.

#### **Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)**

Il comune di Castelfiorentino risulta dotato di un Piano di Classificazione Acustica redatto ai sensi della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/10/2007.

Il piano in questione tiene conto del tracciato della variante alla SR 429 previsto all'epoca nel Regolamento Urbanistico e individua specifiche fasce di pertinenza acustica. Il nuovo tracciato della strada redatto sulla base del progetto preliminare approvato dal Circondario e assunto a riferimento della variante al RU ricade completamente nelle fasce di pertinenza acustica individuate dal PCCA. La disciplina giuridica delle fasce di pertinenza acustica della viabilità risulta ben illustrata nella relazione del piano. Le fasce di rispetto non sono elementi della zonizzazione acustica del territorio: esse si sovrappongono alla zonizzazione realizzata secondo i criteri di cui sopra, venendo a costituire in pratica delle "fasce di esenzione" relative alla sola rumorosità prodotta dal traffico stradale o ferroviario sull'arteria a cui si riferiscono, rispetto al limite di zona locale, che dovrà invece essere rispettato dall'insieme di tutte le altre sorgenti che interessano detta zona. In altre parole, in tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia e le competenze per il rispetto di tali limiti sono a carico dell'Ente che gestisce le infrastrutture. Viceversa, tutte le altre sorgenti, che concorrono al raggiungimento del limite di zona, devono rispettare il limite di emissione come da tabella B del DPCM 14/11/97.

Conseguentemente, si può ritenere che la conferma nel Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino della previsione inerente il tracciato della SR 429 non presenti elementi di incongruenza con le previsioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica.

#### **Vincoli sovraordinati**

##### **Vincolo Paesaggistico**

Una fascia di territorio della larghezza di ml. 150 dall'argine dl fiume Elsa risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 – lettera c – del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Il tracciato viario previsto dal Regolamento Urbanistico che costeggia il fiume Elsa interessa tale area soggetta a vincolo. A questo proposito è necessario rilevare che al tavolo tecnico organizzato dal Circondario Empolese-valdelsa in data 28 aprile 2010 risulta aver preso parte il rappresentante del Ministero dei Beni Culturali – Soprintendenza ai beni architettonici, paesaggistici, storici e artistici delle province di Firenze Prato e Pistoia. In tale occasione il rappresentante della Soprintendenza ha espresso un sostanziale parere di conformità dell' opera rispetto al vincolo esistente a condizione che in fase esecutiva venissero adottati adeguati accorgimenti atti a mitigare la percezione visiva dei rilevati e delle opere accessorie.

##### **Vincolo Idrogeologico**

Ai sensi dell'art. della Legge Regionale 21 marzo 2000, n. 39, le aree coperte da bosco risultano assoggettate a vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267. Relativamente alla zona interessata dalla variante al Regolamento Urbanistico, una area coperta da vegetazione arborea riparia definita come bosco nella cartografia allegata al RU risulta presente esclusivamente in prossimità del corso del fiume Elsa. Il progetto di massima elaborato dal Circondario Empolese Valdelsa non presenta reali episodi di conflittualità con le suddette fasce alberate riparie. Infatti le aree di contatto fra il nuovo tracciato stradale e le fasce alberate hanno un'estensione limitata e circoscritta alla zona di attraversamento del fiume Elsa ed alla strettoia presente tra il rilevato ferroviario e il rilevato arginale del fiume. Nel primo caso l'attraversamento del fiume avverrà mediante un ponte e quindi la necessità di riduzione della zona alberata risulterà estremamente contenuta. Nel secondo caso il tracciato di progetto insisterà sull'attuale sede di una viabilità secondaria e quindi la conflittualità sopracitata risulta limitata principalmente al solo corridoio infrastrutturale. A tale proposito si rileva che al Circondario Empolese Valdelsa sono state delegate da parte dei comuni le funzioni di tutela del vincolo idrogeologico e che per tanto nella fase di progettazione preliminare lo stesso Ente ha già valutato la compatibilità con tale vincolo.

#### **Verifica di coerenza interna tra obiettivi, azioni e risultati attesi**

La valutazione di coerenza interna concerne, in particolare, l'analisi della coerenza fra:

- a) linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali, obiettivi specifici e, ove necessario, eventuali alternative dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio;
- b) azioni e risultati attesi dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio.

A questo riguardo, nel caso specifico della variante al Regolamento Urbanistico, possono svilupparsi le seguenti considerazioni:

- la previsione del tracciato viario nel Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino deve essere inquadrata, prioritariamente, nel contesto di iniziative, programmi e interventi messi in atto, ormai da moltissimi anni, da una pluralità di soggetti pubblici e privati, a livello statale, regionale e locale, finalizzati alla realizzazione di una nuova strada in variante alla SR 429 della valdelsa. Tale opera riveste una importanza strategica per assicurare il transito veicolare (commerciale e privato) dalla valdelsa senese allo svincolo della Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa- Livorno in prossimità di Empoli, ma costituisce altresì una esigenza inderogabile per ripristinare adeguati livelli di sicurezza, di inquinamento acustico e atmosferico accettabili all'interno dei numerosi centri abitati attraversati dall'attuale tracciato della Strada Statale 429 Senese-Romana;
- la mancata realizzazione in tempi ragionevoli del lotto III della strada in questione, ovvero del lotto che comprende il tratto ricadente nel territorio del comune di Castelfiorentino di cui alla presente variante al Regolamento Urbanistico (tratto Certaldo-Castelfiorentino- Gamassi Terme), vanificherebbe in modo significativo e irreversibile la fruizione e l'efficacia dei tratti attualmente in corso di realizzazione (tratto Empoli-Castelfiorentino, variante di Certaldo e collegamento Certaldo - Poggibonsi) in considerazione del fatto che il collegamento fra i lotti in questione dovrebbe ancora avvenire attraverso l'attuale sede della Strada Statale 429, con immaginabili significativi rallentamenti e ingorghi in corrispondenza dei raccordi con la strada Volterrana e con la variante di Certaldo;
- allo stato attuale dei lavori di realizzazione dei tratti in questione (in corso la realizzazione degli svincoli), non sembra possibile prendere in considerazione significative alternative di tracciato rispetto a quello individuato dal progetto preliminare approvato dal Circondario Empolese Valdelsa;
- la variante al Regolamento Urbanistico, una volta divenuta efficace, con la conseguente imposizione del vincolo urbanistico preordinato all'espropriazione, dovrebbe consentire la approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori e l'attivazione delle procedure espropriative indispensabili per la concreta realizzazione delle opere.

Alla luce di quanto evidenziato in precedenza si può ritenere la variante all'atto di governo del territorio sostanzialmente coerente e adeguata in relazione agli obiettivi e scenari delineati.

#### **Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana**

##### **Effetti territoriali**

Sviluppare un'analisi avente per oggetto la valutazione degli effetti territoriali di una determinata trasformazione o opera infrastrutturale presuppone, preliminarmente, la necessità di esplicitare il significato che intendiamo attribuire al termine "territorio". A questo riguardo il riferimento immediato non può che identificarsi con quello della cosiddetta scuola "territorialista" secondo cui il "territorio"

può definirsi come esito del processo coevolutivo di lunga durata fra un determinato ambiente naturale e la società insediata. Il territorio prodotto di questa co-evoluzione, risulta conseguentemente un sistema vivente ad alta complessità, la cui crescita si alimenta di relazioni deterministiche, ma essenziali, fra ambiente fisico, ambiente costruito e ambiente antropico. Anche la Regione Toscana ha avvertito l'esigenza di esplicitare preliminarmente la nozione di "territorio" alla base del proprio Piano di Indirizzo Territoriale:

*In primo luogo per "territorio" intendiamo ciò che costituisce e permane come la matrice fondativa delle capacità personali e civili di cui dispongono ogni individuo e le collettività locali di cui egli è parte. Ciò rende il territorio un essenziale patrimonio pubblico: ...quale che sia la formale titolarità pubblicistica o privatistica dei beni materiali che lo compongono. Il territorio è, insomma, quell'intreccio di esperienze individuali e collettive che dà significato e dignità di "luoghi" agli spazi in cui mettono una qualche radice le nostre esistenze e le relazioni che le alimentano. "Luoghi" che hanno o non hanno una loro "qualità" se e in quanto ci rendano riconoscibili a noi stessi e dunque capaci di interloquire e interagire con il nostro prossimo: per vicino o lontano che sia.*

*Così il territorio è quel noi che consuma o costruisce o conserva o trasforma i tanti luoghi che compongono il nostro presente in vista o in nome di un qualche futuro. Così come hanno fatto coloro che ci hanno preceduto nei tanti presenti in cui hanno vissuto. E così come continueranno a farlo coloro che ci seguiranno. Poiché il territorio è un costante e inesaurito lavoro di attività umane che mescola, da un lato, la materialità dei bisogni, delle domande e delle opportunità che si vogliono soddisfare mediante i beni e le risorse che il territorio offre e, dall'altro, l'immaterialeità dei valori culturali, comunitari, estetici e simbolici che il territorio racchiude, nel costante divenire del suo paesaggio:...tra retaggi e trasformazioni della sua forma visibile.*

Facendo riferimento a questi concetti risulta difficile non individuare, come nel caso in questione, nella previsione di una nuova infrastruttura nell'ambito di uno strumento della pianificazione territoriale, un esempio esplicito di quel complesso e spesso irrisolto intreccio fra i nuovi bisogni espressi da una determinata società (di mobilità, di sviluppo economico, di salvaguardia della salute ecc.) e, nel contempo, l'esigenza di tutelare i valori culturali, simbolici e paesaggistici che il territorio già esprime e che costituiscono fondamento dell'identità dei luoghi e delle comunità insediate. Con riferimento alle indicazioni del PTCP della provincia di Firenze riguardo alla classificazione della zona come "Ambiti di reperimento per parchi" e "Aree protette" (indicazione recepita anche nel Piano Strutturale), nonché alle iniziative poste in essere in relazione alla futura attivazione di un parco fluviale lungo il corso del fiume Elsa (rif. Master Plan del Parco Fluviale del valdarno inferiore redatto dal Circondario Empolese-Valdelsa), si può ritenere che la previsione non determini condizionamenti significativi atteso che la nuova infrastruttura risulta dettagliatamente esplicitata già nelle tavole dello stesso PTCP.

## **Paesaggio e documenti della cultura**

### **Paesaggio**

Nei paragrafi precedenti abbiamo preso atto di come la tutela dei segni e delle forme caratterizzanti il paesaggio, nonché di alcuni specifici beni paesaggistici (es. la fascia laterale al corso del fiume Elsa), risultano oggetto di specifica considerazione sia da parte degli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTCP, PS) che da specifiche disposizioni legislative (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La ratifica da parte dello stato italiano della Convenzione Europea del Paesaggio (legge 9 gennaio 2006, n 14) determina, di fatto, l'avvio di una fase completamente nuova per quanto riguarda il tema del paesaggio e i paesaggi. La Convenzione infatti, introduce concetti finora scarsamente presenti sia nella disciplina statale che nella pianificazione di settore: il carattere processuale dei paesaggi, esito della interrelazione fra territorio e componente umana, il ruolo fondamentale riconosciuto alla percezione dei paesaggi da parte delle popolazioni (la componente soggettiva), la necessità di azioni fortemente lungimiranti volte non solo alla valorizzazione e ripristino ma, anche alla creazioni di nuovi paesaggi. Fermo restando la visione processuale dei paesaggi, da cui discende immediatamente la sostanziale non condivisibilità di una visione che tenda a congelare

e perpetuare una determinata fase del processo evolutivo, abbiamo constatato che la Convenzione ipotizza specificatamente la creazione di nuovi paesaggi. In sostanza, nello spirito della Convenzione, le trasformazioni, non solo sono da ritenersi in generale ammissibili, ma dovrebbero esse stesse concorrere alla formazione di nuovi paesaggi, caratterizzati da specificità e particolarità come quelli ereditati dalle generazioni passate e sui quali si concentrano oggi le maggiori attenzioni di tutela. Nella prospettiva della Convenzione, conseguentemente, anche la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria, come quella prevista dalla variante al Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino, può diventare l'occasione per la creazione di nuovi paesaggi, connotati da specifici e duraturi valori e che esprimono esplicitamente i segni della contemporaneità. Secondo questa visione, pertanto, l'attenzione sembra spostarsi decisamente più sul "come fare" un determinato intervento, piuttosto che sul trazionale "se fare". Un'altra questione fondamentale deve poi essere individuata nel ruolo delle popolazioni per quanto attiene la "percezione" dei paesaggi. Abbiamo visto che il territorio (la cosiddetta componente "oggettiva" dei paesaggi), per quanto ricco di segni e configurazioni significative, non risulta di per sé sufficiente a determinare i paesaggi. Risulta infatti altrettanto indispensabile la componente soggettiva: ovvero la percezione da parte delle popolazioni. In sostanza il territorio deve essere oggetto, da parte della popolazione, di una vista/osservazione/percezione che ne riconosca le specificità, i valori e gli eventuali disvalori. Ma il ruolo della popolazione risulta fondamentale non solo in relazione alla "percezione" e alla eventuale espressione di giudizi di valore quanto, piuttosto, al fatto che **"le popolazioni debbano essere attivamente e sistematicamente coinvolte nei processi decisionali pubblici che lo riguardano"** proprio in forza dei disposti dell'art. 5 della Convenzione laddove si prevede espressamente che ogni parte si impegna *"ad avviare procedure di partecipazione del pubblico .... nella definizione e nella realizzazione delle politiche paesaggistiche"*. In questa prospettiva appare quindi di fondamentale importanza il processo partecipativo pubblico che, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento 4/R, deve essere sviluppato nell'ambito del processo di Valutazione Integrata previsto dalla Legge regionale 1/2005. In sostanza, si può attualmente ritenere che le iniziative di partecipazione e coinvolgimento delle popolazioni nella pianificazione e realizzazione delle grandi e piccole opere infrastrutturali possano costituire un passaggio essenziale nella attuazione degli indirizzi e degli obiettivi delineati dalla Convenzione Europea del Paesaggio e condizione imprescindibile proprio per le iniziative di trasformazione che interessano quei paesaggi che, più profondamente, esprimono l'identità di un determinato territorio.

### **Documenti della cultura**

Come indicato nei paragrafi precedenti il nuovo tracciato viario lambisce tre nuclei edificati due dei quali risultano inseriti nell' elenco dei fabbricati catalogati allegati al RU. Detti nuclei sono individuati come toponimi Casa Bucciarde e Casa Vecchia e ad entrambi è attribuito un vincolo conservativo di quarto livello, penultimo nella scala dei valori.

Il nuovo tracciato stradale non influisce direttamente sugli edifici in quanto si prevede l'esecuzione della strada posta rispettivamente a circa 50 ml da Casa Bucciarde e a circa 130 ml da Casa Vecchia. Pertanto l'opera non influisce direttamente nei confronti degli immobili vincolati ma sul contesto ambientale circostante. Si precisa inoltre che tale soluzione risulta sostanzialmente coerente con la previsione del PTCP che già individuava i suddetti nuclei edificati da assoggettare a vincolo conservativo.

La presente variante propone un nuovo tracciato alternativo, rispetto al precedente individuato dal PTCP, addossando maggiormente il rilevato stradale all' argine fluviale limitando pertanto la percezione visiva dello stesso e la ingerenza nel contesto rurale.

Si ritiene pertanto che nella sostanza l'approvazione della variante non determini condizioni d'incompatibilità con i documenti della cultura rappresentati, nel caso specifico dagli edifici sopra descritti.

### *Risorse ambientali*

#### **Aria**

##### **Qualità dell'aria**

Relativamente a questo fattore non risultano disponibili, attualmente, dati analitici riferibili al contesto interessato dalla variante al Regolamento Urbanistico. Pertanto, in relazione alla valutazione dello stato attuale della componente e ai probabili impatti negativi derivanti dalla realizzazione

dell'intervento si rinvia allo Studio di Prefattibilità Ambientale allegato al Progetto preliminare approvato dal Circondario.

### ***Inquinamento acustico***

Gli aspetti inerenti la compatibilità della previsione relativamente agli aspetti acustici sono affrontati in dettaglio nello Studio di Prefattibilità Ambientale allegato al progetto preliminare. Ciò anche in relazione alle esigenze di rispetto delle indicazioni del Piano di Classificazione Acustica del comune di Castelfiorentino. Pertanto, anche relativamente a questo aspetto, si ritiene opportuno far riferimento alla richiamata documentazione prodotta a supporto del progetto preliminare.

### ***Acqua***

Reticolo idraulico superficiale

La realizzazione della nuova strada non comporterà innovazioni significative all'attuale reticolo scolante superficiale. A tale proposito si evidenzia che la vallata risulta attualmente caratterizzata dalla presenza del rilevato ferroviario che ne determina una interruzione fisica anche per ciò che concerne il reticolo di scolo e regimazione delle acque superficiali. Pertanto l'efficienza della rete scolante superficiale dovrà essere garantita mantenendo la continuità degli attuali tombini di attraversamento del rilevato ferroviario. Eventuali ulteriori specificazioni e approfondimenti potranno essere valutate solo a seguito della produzione della documentazione geologica e idraulica attualmente in fase di redazione. Tali eventuali accorgimenti dovranno essere recepiti nella progettazione esecutiva dell'opera.

### ***Interazione corpi idrici sotterranei***

Relativamente a questa componente ambientale non risultano disponibili, attualmente, dati analitici riferibili al contesto interessato dalla variante al Regolamento Urbanistico ad eccezione delle informazioni acquisite da Acque Spa in sede di realizzazione del nuovo pozzo in località Bucciarde. Pertanto, in relazione alla valutazione dello stato attuale della componente e ai probabili impatti negativi derivanti dalla realizzazione dell'intervento si rinvia allo Studio di Prefattibilità Ambientale allegato al Progetto preliminare approvato dal Circondario.

### ***Suolo***

#### ***Consumo di suolo***

Relativamente a questa componente ambientale risulta significativo considerare il fattore "consumo di suolo", inteso come quota di territorio che, in forza della nuova infrastruttura, sarà sottratto alla ordinaria utilizzazione agricola. Tale quota può essere valutata in via approssimativa in circa 44.000 mq (4,4 Ha) corrispondente ad una fascia della larghezza di circa 20/25 mt per lo sviluppo del tracciato che interessa il territorio comunale. Come indicato in precedenza la quota di suolo agricolo occupato dalla variante alla SRT 429 si attesta su un'area di circa 4,4 ha corrispondente a circa 8% dell'area ricompresa fra il rilevato ferroviario, il fiume Elsa, il torrente Pesciola e il borro ai confini. Pertanto si rileva che il tracciato stradale occuperà un'area modesta rispetto all'ambito di riferimento e si ribadisce inoltre che trattasi di suolo antropizzato che non presenta caratteri di pregio colturale. E' di tutta evidenza che, allo stato attuale, non risultano alternative plausibili rispetto al tracciato ipotizzato e, conseguentemente, i fattori di equilibrio territoriale devono necessariamente essere ricercati nella realizzazione di interventi ad elevata valenza territoriale (pista pedo-ciclabile connessa al parco del fiume Elsa) o nelle eventuali ricadute positive inerenti il "nodo" di svincolo in corrispondenza della Strada Provinciale SP 4 Volterrana.

### ***Vegetazione, flora e fauna***

Il tracciato viario previsto dal progetto preliminare è assunto a base della previsione della variante al Regolamento Urbanistico, oltre ad alcuni filari di colture arboree, interseca un modesto tratto di vegetazione ripariale in prossimità dell'attraversamento del fiume Elsa.

E' opportuno rilevare che la previsione del viadotto per l'attraversamento del corso del fiume Elsa dovrebbe consentire di ridurre significativamente, se non totalmente, l'interferenza della infrastruttura con il tratto di vegetazione naturale.

Relativamente alla flora e fauna, non risultando indicazioni di dettaglio nella documentazione del Piano Strutturale o in altri documenti o studi specifici riferiti all'ambito territoriale interessato, si ritiene

opportuno far riferimento alle valutazione e considerazioni esplicitate nello Studio di Prefattibilità Ambientale allegato dal progetto preliminare.

#### ***Contesto socio-economico***

La realizzazione di una nuova viabilità in variante alla Strada Statale 429 Senese Romana iniziò ad essere sollecitata con forza, da parte degli operatori economici e di larghe fasce della popolazione, finì dall'inizio degli anni sessanta, allorché iniziò a prendere corpo il rilevante sviluppo industriale e artigianale della bassa Valdelsa. Con il trascorrere degli anni, soprattutto in dipendenza del progressivo congestionamento del transito veicolare in corrispondenza dell'attraversamento dei centri abitati, l'assenza di una adeguata infrastruttura viaria è divenuto un fattore fortemente penalizzante per gran parte del tessuto produttivo e costituisce, attualmente, una esigenza indispensabile al fine di contenere o evitare l'inarrestabile fase di declino e di deindustrializzazione. In questo senso si può ragionevolmente asserire che la realizzazione della infrastruttura in questione, anche al fine di dare continuità di percorrenza ai tratti in corso di costruzione (Empoli-Castelfiorentino e variante di Certaldo), costituisca una aspirazione non solo largamente condivisa, ma anche fortemente sollecitata, da parte delle strutture socioeconomiche della valdelsa.

#### ***Salute umana***

La valutazione preventiva degli effetti sulla salute umana di una qualunque opera infrastrutturale necessita, in generale, di studi approfonditi e della disponibilità di dati e informazioni che, ovviamente, non risultano disponibili in sede di predisposizione di una variante urbanistica. Tali dati potranno essere però oggetto di approfondimento in sede di sviluppo della progettazione e di attivazione delle verifiche di assoggettabilità a VIA. In questa sede risulta comunque possibile evidenziare come l'allontanamento dai centri abitati del fondovalle di una quota significativa del transito veicolare che interessa attualmente la strada statale 429 può determinare indubbiamente significativi effetti positivi per le popolazioni residenti nei centri in questione.

A questo proposito è anche opportuno rilevare che la zona interessata dalla variante al Regolamento Urbanistico del comune di Castelfiorentino si caratterizza per una limitatissima presenza di complessi edilizi effettivamente abitati.