



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 www.comune.castelfiorentino.fi.it



PIANO REGOLATORE GENERALE **REGOLAMENTO URBANISTICO** QUARTA VARIANTE

STATO APPROVATO

RELAZIONE URBANISTICA

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

1. LA QUARTA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	pag. 3
Premessa	
1.1 La struttura del Regolamento Urbanistico: rapporti con il Piano Strutturale e quadro delle previsioni urbanistiche confermate.....	pag. 3
<i>Aree di saturazione</i>	
<i>Interventi unitari di recupero</i>	
<i>L'area Ex Montecatini</i>	
<i>Gli edifici incompatibili</i>	
<i>L'espansione edilizia residenziale</i>	
<i>Le aree di espansione e di saturazione produttiva</i>	
<i>Il territorio aperto</i>	
<i>Infrastrutture</i>	
1.2 Le UTOE – gli interventi confermati	pag. 9
1.3 Le Norme Tecniche di Attuazione.....	pag. 11
<i>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</i>	
<i>Adeguamento al DPGR 5/R/2007 – Territorio rurale</i>	
<i>Adeguamento alla LR 8/2010 – Recupero abitativo dei sottotetti</i>	
<i>Standard e monetizzazione</i>	
<i>Piano della rete comunale di distribuzione carburanti</i>	
1.4 Le fasce di rispetto cimiteriali	pag. 16
1.5 La fattibilità geologica della 4° Variante.....	pag. 17
2. MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI.....	pag. 20
Premessa	
2.1 Il metodo utilizzato.....	pag. 20
2.2 Il dimensionamento del Piano Strutturale e la capacità edificatoria residua	pag. 20
2.3 Capacità edificatoria residua riferita alla destinazione d'uso residenziale e stato di attuazione della destinazione d'uso produttiva e turistico-ricettiva.....	pag. 22
<i>Capacità edificatoria residua residenziale- UTOE del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale</i>	
<i>Capacità edificatoria residua residenziale- UTOE del territorio aperto</i>	
<i>Stato di attuazione delle aree a destinazione produttiva- UTOE del sistema insediativo delle aree produttive</i>	
<i>Stato di attuazione delle aree a destinazione turistico ricettiva- UTOE del territorio aperto</i>	
2.4 Stato di attuazione degli standard.....	pag. 40
2.5 Le risultanze dell'attività valutativa.....	pag. 46
3. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....	pag. 50

1. LA QUARTA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Premessa

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 oltre a permettere 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 introduce, grazie all'entrata in vigore di recenti dispositivi normativi, nuovi meccanismi di gestione e di programmazione urbanistica in grado di migliorare ed ottimizzare le parti ritenute più strategiche e fondamentali del RU vigente. Con la presente variante viene recepita la LR 8/2010 relativa al "Recupero abitativo dei sottotetti"; il Capo III e VII della LR 28/2005 al fine di innovare le regole principali riferite all'attività di "Commercio in sede fissa" e alla "Rete comunale di distribuzione dei carburanti". Viene aggiornato il recepimento del DPGR 5/R/2007 riferita la "Territorio rurale" e vengono infine introdotti meccanismi di monetizzazione degli standard, nel caso in cui nelle zone di completamento, per vari motivi, non sia possibile reperire la dotazione integrale richiesta dalle norme nazionali. La variante recepisce armonizzandole con le norme vigenti, le modifiche ultime introdotte alla disciplina edilizia dalla LR 1/2005.

La variante inoltre affronta la rilettura delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al fine di semplificarle e razionalizzarle oltre che per aggiornarle alle nuove normative di natura sovracomunale, rettifica alcune incongruenze rilevate, corregge alcune previsioni per meglio armonizzarle con il contesto circostante, introduce infine alcune previsioni edilizie puntuali, utilizzando i criteri e le modalità con cui il piano è stato formato nella sua stesura originale.

I paragrafi che seguono illustrano i principali assunti del Regolamento Urbanistico e in sequenza gli interventi che vengono reiterati con la presente variante. Vengono poi illustrate Norme Tecniche di Attuazione e le nuove introduzioni e modifiche apportate.

In successione vengono illustrate, nelle linee principali, le indagini geologiche svolte a supporto della variante, il Monitoraggio effettuato e le valutazioni intraprese.

La presente variante è stata redatta dal Servizio Assetto del Territorio del Comune di Castelfiorentino. La prima fase di essa è stata coordinata dall'allora Dirigente Arch. Pietro Bucciarelli.

1.1 La struttura del Regolamento Urbanistico: rapporti con il Piano Strutturale e quadro delle previsioni urbanistiche confermate

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 demandando al RU il compito di individuare e quantificare gli interventi di recupero di porzioni dell'edificato ritenute incongrue, di completamento edilizio puntuale e addizione volumetrica, per i quali il PS ne enuncia solo il principio generale.

Il Regolamento Urbanistico, così come discende dal Piano Strutturale, articola il territorio comunale in cinque sistemi funzionali, e precisamente:

- Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale;
- Sistema insediativo delle aree produttive;

- Sistema degli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo;
- Sistema delle infrastrutture urbane e della viabilità carrabile;
- Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto.

Per ciascun sistema il Regolamento Urbanistico nelle Norme Tecniche di Attuazione, nelle schede degli interventi con destinazione residenziale "Allegato B", nelle schede degli interventi con destinazione produttiva "Allegato C" e nelle relative cartografie individua nel dettaglio gli interventi edilizi, le trasformazioni proposte e gli usi previsti, sia riferiti ai sistemi che alle singole UTOE. Entrando nel merito dei singoli sistemi si rileva che:

Il Sistema Insediativo a prevalente destinazione Residenziale comprende l'insieme dei luoghi abitativi direttamente connessi ed integrati dalle funzioni direzionali, turistico-ricettive, commerciali, pubbliche e di interesse pubblico e artigianali compatibili. Pertanto si caratterizza la prevalenza dell'uso principale "residenza", con l'esclusione delle attività industriali, le attività che producono inquinamento atmosferico e quelle che comportano aggravii significativi del traffico. Il sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale comprende anche l'insieme degli spazi scoperti pubblici e privati e le infrastrutture a sostegno degli insediamenti. Le UTOE di riferimento sono:

- UTOE 1 Centro Storico;
- UTOE 2 zona scolastica e sportiva;
- UTOE 3 settore nord in riva destra;
- UTOE 4 settore sud in riva destra;
- UTOE 5 settore nord ovest ferrovia;
- UTOE 6 settore sud in riva sinistra;
- UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti; (UTOE mista inserita anche nel produttivo)
- UTOE 8 Via Praticelli; (UTOE mista inserita anche nel produttivo)
- UTOE 9 Castelnuovo;
- UTOE 10 Dogana;
- UTOE 11 Granaiolo;
- UTOE 12 Cambiano;
- UTOE 13 Petrazzi.

Il Sistema Insediativo a destinazione Produttiva comprende l'insieme dei luoghi destinati alle attività industriali e artigianali corredate con le attività terziarie e i servizi legati alle esigenze delle attività economiche. Il sistema insediativo è governato, nelle linee generali, dal Capo II delle Norme Tecniche e nel dettaglio dall'Allegato C, nel quale per ogni UTOE relativa si affrontano le tematiche inerenti le aree produttive di saturazione, di ristrutturazione e di ampliamento precisando gli interventi edilizi ammissibili, le trasformazioni proposte e le funzioni per ogni area. L'UTOE 7 e 8 appaiono anche nel sistema residenziale, si tratta di due aree dai caratteri funzionali misti.

- UTOE 1P San Donato;
- UTOE 2P Malacoda Pesciola;
- UTOE 3P Gello;
- UTOE 4P Casone;
- UTOE 5P Casenuove;
- UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti; (UTOE mista inserita anche nel residenziale)
- UTOE 8 Via Praticelli. (UTOE mista inserita anche nel residenziale)

Il Sistema degli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo si tratta dell'insieme degli spazi ed edifici pubblici che formano il tessuto connettivo sul quale si appoggia il sistema insediativo nella sua massima estensione. Il sistema è formato dalle piazze, dai parcheggi pubblici, dall'insieme dei giardini di quartiere e dei parchi urbani, oltre a gli edifici adibiti a servizi pubblici. Il RU

individua in maniera puntuale sulla cartografia spazi ed edifici rimandando alle norme edilizie i tipi d'intervento edilizi ammissibili.

Il Sistema delle infrastrutture urbane e della viabilità carrabile è costituito dai tracciati stradali, ferroviari di rilevanza urbana ed extra-urbana suddivisa in base alle disposizioni vigenti in materia. Fanno inoltre parte del sistema i parcheggi scambiatori, quelli destinati ai TIR e i distributori di carburanti. Anche in questo caso il RU li individua in maniera puntuale sulla cartografia dettando le regole per il dimensionamento di alcuni aspetti o genere di elementi facenti parte il sistema e i tipi d'intervento edilizi ammissibili.

Il Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto comprende le aree destinate a parchi urbani e territoriali, lo svago e lo sport ed i grandi spazi aperti destinati all'attività agricola, al recupero e alla salvaguardia ambientale. Il sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto è suddiviso in 6 Sottosistemi ed in 18 UTOE, e precisamente:

Sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale E1

- UTOE E1A – Piana di 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 Sanminiatense fra il capoluogo e Dogana

Sottosistema delle aree morfologicamente deboli E6

- UOTE E6 – Area di San Matteo.

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

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

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 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 verso interventi edilizi di minor dimensioni e sicuramente calibrati verso una minore esposizione economica.

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 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. Secondo quanto disposto dall'art. 55 comma IV, della L.R. 1/05 sono decaduti gli interventi di espansione e quelli per la cui realizzazione è richiesta la redazione di un piano attuativo. Parimenti sono decaduti gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 55, comma 4, lett. A).

La presente variante oltre a quanto accennato in premessa riconferma gli interventi urbanistico-edilizi prima detti, ossia quelli decaduti ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 da attuarsi mediante piano attuativo e i completamenti e addizioni poste al di fuori dei centri abitati. A tal fine occorre fare alcune precisazioni: le aree che vengono confermate riprendono nelle forme e nelle dimensioni quelle già approvate con il RU 2003. Complessivamente la variante propone una diminuzione del consumo di suolo, in quanto, e si vedrà più avanti, alcuni interventi vengono eliminati per la presenza della fascia di rispetto cimiteriale. Infine la 4° variante propone quattro nuovi interventi puntuali di saturazione, inseriti ai margini e completamento di porzioni di edificato esistente, nel rispetto del dimensionamento del PS.

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

Aree di saturazione

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

- **S1** Via Piave -Via Masini
- **S2** P.zza Grandi angolo Via Buozzi
- **S3** Via Masini angolo Via L. Da Vinci
- **S8** Via S. Antonio angolo via Allende
- **S9** Via Profeti angolo Via Marchesi
- **S10** Via Profeti angolo Via XXV Aprile
- **S13** strada per Montemaggiori
- **S14** via Raffaello Sanzio
- **S15** via Raffaello Sanzio
- **S16** Via Ciurini
- **S20** Via di Sala
- **S23** Via Profeti
- **S24** Via Profeti
- **S27** Via XXIV Maggio

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.

Con la 4° variante vengono introdotti **9** nuovi interventi di saturazione, e precisamente:

- **S28** Cambiano- Via G. Muscas
- **S29** Cambiano- SRT 429 (via Niccoli)
- **S30** Capoluogo- Via Piave (Direzionale)
- **S31** Capoluogo- Viale Potente angolo Via Mascagni
- **S32** Capoluogo- Via E. Lussu (ERP)
- **S33 Capoluogo- Via Verdi**
- **S34 Capoluogo- Via S. Antonio (Edilizia convenzionata per parte degli alloggi)**
- **S35** Cambiano- Via G. Muscas
- **S36** Capoluogo- Via De Sanctis

Interventi Unitari di Recupero

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

L'area Ex Montecatini

Per quanto riguarda l'area di proprietà pubblica dell'Ex Montecatini, ossia l'intervento **IUR 6**, la presente variante 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. Sempre a sostegno della fattibilità dell'intervento nell'area di trasformazione dedicata alla Montecatini vengono annesse tre aree di proprietà comunale ubicate in prossimità del parco urbano, sulle quali è possibile trasferire parte della volumetria prevista dall'intervento. Questa possibilità anche al fine di rendere l'area della Montecatini stessa meno densa vista anche l'ubicazione così centrale alla città. Questo tipo di operazione fa parte comunque di un unico intervento denominato IUR6 sottoposto a piano attuativo. L'area della Montecatini è stata indagata dal punto di vista ambientale dalla Società Ambiente s.c. le risultanze ovviamente portano nella direzione della bonifica dell'area al fine di una riconversione funzionale complessiva dell'ex stabilimento. Indagini successive potranno valutare con maggior precisione le modalità di bonifica e conseguentemente i costi di tali operazioni.

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

Gli edifici incompatibili

La variante urbanistica utilizza e estende uno dei principi fondamentali del Piano Strutturale applicato al territorio aperto. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica riferiti ad edifici incompatibili (categoria edilizia definita ed individuata dagli elaborati del RU) è possibile il trasferimento dei volumi

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

L'espansione edilizia residenziale

Gli interventi classificati IUC sono stati in larga parte realizzati. 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.

Gli interventi non decaduti sono:

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

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

Nella UTOE di Gello **SP12, SP13**

Nella UTOE del Casone **SP14**

Nella UTOE di Casenuove **SP15**

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

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

Anche gli interventi IURP, tutti collocati nella UTOE 7 di S. Martino, non sono stati realizzati e vengono confermate le originarie previsioni del 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, e precisamente:

IUAP3 Malacoda – Pesciola;

IUAP4 Gello;

IUEP2 Casenuove;

IUAP1 Praticelli (per la parte residua).

Per quanto riguarda gli interventi IURP vengono reiterati:

IURP3 San Donato;

IURP1 San martino alle Fonti;

IURP2 Ex Silap - San martino alle Fonti.

Il territorio aperto

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

Gli interventi decaduti per decorrenza dei cinque anni dall'approvazione del RU, 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 **modificata** 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)** che comunque viene mantenuto.

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 è riferita 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.

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

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

Insedimento turistico-ricettivo 1 Podere Pianacci;

Insedimento turistico-ricettivo 2 Belpiano.

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 vigenza. 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.

1.2 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. Diverso discorso invece per le introduzioni edilizie puntuali che la variante contiene, inseriti nel rispetto sostanziale dei criteri utilizzati nella formazione del RU vigente.

Nei successivi paragrafi vengono illustrate le risultanze dell'attività di monitoraggio sperimentata con la presente variante urbanistica, prima di ciò occorre precisare che gli assestamenti in termini di dimensioni degli interventi urbanistico edilizi del RU proposti con la presente variante, oltre ai nuovi interventi edilizi puntuali, utilizzano la capacità edificatoria residua del piano, la quale attraverso interventi varati con dimensioni ridotte rispetto alle previsioni previgenti ed interventi non confermati, consentono di riequilibrare, peraltro con delle ulteriori riserve di parte del dimensionamento, alcune delle UTOE del territorio urbano e proporre quindi un riassetto degli interventi previsti del tutto coerente con le risultanze ottenute dall'attività di monitoraggio e le valutazioni effettuate.

Di seguito per ogni UTOE vengono illustrati gli interventi residenziali confermati ed i nuovi inserimenti puntuali con la presente Variante.

UTOE 1 – Centro storico

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUR1, IUR2 e IUR10.**

UTOE 2 – Zona scolastica e sportiva

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUR4 e IUR12.**

UTOE 3 – Settore nord in riva destra

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUR6-IUR6B** ex Montecatini; **IUR7; IUR11.**

Interventi non riproposti nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio sottoposti a piano attuativo: **IUR8** in quanto l'area interessata viene accorpata all'intervento contraddistinto dalla sigla S3.

UTOE 4 – Settore sud in riva destra

Nessun intervento

UTOE 5- Settore nord ovest ferrovia

Nessun intervento

UTOE 6 – Settore sud in riva sinistra

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUA1**.

UTOE 7 – San Martino alle Fonti

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessun intervento residenziale

Intervento unitario di recupero produttivo **IURP1 e IURP2**.

UTOE 8 – Via dei Praticelli

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUC3**.

Intervento unitario di ampliamento produttivo **IUAP1** per la parte residua.

UTOE 9- Castelnuovo

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessun intervento

UTOE 10 – Dogana

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo: **IUC4**.

Interventi non reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico residenziale sottoposti a piano attuativo **IUA5** (l'area in questione ricade in fascia di rispetto cimiteriale).

UTOE 11 – Granaio

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio sottoposti a piano attuativo: **IUR9** ex Zuccherificio

UTOE 12- Cambiano

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio sottoposti a piano attuativo: **IUA6**.

UTOE 13- Petrazzi

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessun intervento

UTOE 1P- San Donato

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessun intervento residenziale

Intervento unitario di recupero produttivo **IURP3**

UTOE 2P – Malacoda e Pesciola

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Intervento unitario di ampliamento produttivo **IUAP3**

UTOE 3P – Gello

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Intervento unitario di ampliamento produttivo **IUAP4**

UTOE 4P- Casone

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessun intervento

UTOE 5P – Casenuove

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Intervento unitario di espansione produttiva **IUEP2**

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**), **Santa Maria a Lungotuono (Nucleo 6)** e le addizioni edilizie puntuali.

1.3 Le Norme Tecniche di Attuazione

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

E' stato aggiornato il quadro degli standard, inseriti i parcheggi per la sosta di relazione riferiti al commercio ed individuata la zona del "centro storico allargato" dove le quantità richieste per i parcheggi assumono valori diversi.

Le norme del RU sono state allineate al DPGR 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale)", della LR 1/05; in particolare con le modifiche apportate al provvedimento regionale nel 2010. Viene introdotta nelle norme la legge regionale 5/2010 che riguarda il recupero abitativo dei sottotetti, con lo spirito di facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente e 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. In ultimo è stato inserito il Piano della rete comunale di distribuzione carburanti ai sensi del Capo VII della LR 28/2005.

Oltre a ciò il RU, dopo aver stabilito la diretta derivazione della programmazione commerciale delle medie strutture di vendita dagli indirizzi di cui all'art. 9 del D.P.G.R. 1/4/09 n. 15R, individua le quantità di aree per parcheggio a servizio delle strutture commerciali nonché i casi di deroga dalle stesse.

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 riguarda il costo di acquisizione dell'area, potrà quindi essere utilizzata per acquisire nuove aree da destinare a standard e per la cura e manutenzione degli standard esistenti.

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 per ogni singola UTOE individua e definisce:

- a. le quantità ammesse per ciascuna funzione, in relazione alle reciproche compatibilità;
- b. i mutamenti delle destinazioni d'uso da assoggettare comunque a titolo abilitativo;
- c. specifiche fattispecie o aree determinate, nelle quali il cambio delle destinazioni d'uso, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a SCIA.

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 SCIA 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 SCIA 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.

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 tragguardato 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 di cui si parla. Negli intendimenti del legislatore regionale pertanto, gli aspetti del mero utilizzo degli edifici esistenti debbono essere oggetto di una specifica considerazione, che 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, 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. Al contempo vengono precisati anche i titoli edilizi idonei e le garanzie relative.

Adeguamento alla LR 5/2010 – 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 operando con una nuova considerazione dei requisiti igienici necessari per l'abitabilità dei locali.

La disciplina proposta dal RU 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 SCIA e la corresponsione del contributo di costruzione calcolato come per le nuove costruzioni, oltre all'impossibilità di frazionamenti anche futuri. In tal senso la SCIA 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 e nelle sue specifiche previsioni. La monetizzazione interviene solo ed esclusivamente a coprire la differenza che intercorre tra gli standard richiesti dal RU e le quantità prescritte dal DM 1444/1968. 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.

Piano della rete comunale di distribuzione carburanti

Il D.Lgs n. 32 del 11.02.1998 detta norme per la liberalizzazione e la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti. Con l'art. 2 demanda ai comuni, l'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione. Il comune individua le destinazioni d'uso compatibili con l'installazione degli impianti all'interno delle zone comprese nelle fasce di rispetto di cui al codice della strada.

La localizzazione degli impianti costituisce un mero adeguamento degli strumenti urbanistici e l'installazione e l'esercizio degli impianti è subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del piano regolatore, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché agli indirizzi regionali. Nel 2008 la legge 06.08.2008 n. 133, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, ha introdotto una nuova disciplina per la materia in oggetto. In particolare il comma 17 dell'art. 83 bis, al fine di garantire l'ordinamento comunitario sulla concorrenza e il corretto funzionamento del mercato, ha stabilito che l'installazione e

l'esercizio degli impianti "non possono essere subordinati alla chiusura di impianti esistenti né al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici, distanze minime tra impianti e tra impianti ed esercizi o superfici minime commerciali o che pongono restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi". La Regione Toscana, dopo una prima deliberazione di Giunta (n. 762 del 29.09.2008) sugli effetti immediati delle nuove disposizioni statali, con L.R. 38 del 17.7.2009 ha modificato la propria legge n. 28 del 77.02.2005 (Codice del Commercio), adeguando in maniera definitiva la legislazione regionale alle predette nuove disposizioni volte alla liberalizzazione commerciale. L'innovata disciplina regionale, in conformità alla legge statale, elimina alcuni vincoli previgenti condizionanti il mercato e la libera concorrenza. Mentre per la localizzazione degli impianti sul territorio (disciplina specificamente urbanistica), fornisce alcune indicazioni operative e conferma la competenza dei comuni nell'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree di insediamento, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2, del D.Lgs. 32/98. L'adeguamento del Piano alla disciplina vigente si perfeziona con la quarta variante al Regolamento Urbanistico. In particolare, la nuova disciplina normativa prevede:

- indicazione dell'ambito applicativo, i riferimenti sovraordinati e quelli che costituiscono il Piano della rete comunale di distribuzione carburanti;
- indicazione dei componenti minimi dell'impianto, in cui figura il pre-pagamento self service, la necessità di almeno un combustibile di quelli più recenti, a scelta, di metano o GPL o idrogeno, ed inoltre un impianto fotovoltaico o sistema di cogenerazione a gas, per le necessità energetiche;
- condizioni soggettive per l'esercizio delle attività, che rimangono quelle già previste in via generale;
- introduzione della nuova disciplina localizzativa degli impianti, che, coerentemente con gli indirizzi sovraordinati prevede una più ampia possibilità d'intervento, ferma restando l'impostazione finora seguita di tenere gli impianti di maggiori dimensioni fuori dall'abitato e comunque evitare l'inserimento nelle aree interne degli insediamenti. Restano escluse le aree dei centri storici, ivi compresi quelli minori e quelle:
 - o destinate a funzioni pubbliche, escluse le aree destinate a verde o a parcheggio fino a 1/3 della loro profondità dalla strada e comunque entro 35 ml da questa;
 - o poste in prossimità di rotatorie, intersezioni, fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata, come previsto dal Codice della strada e normativa di riferimento;
 - o classificate con pericolosità 4 dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (G U n. 30 del 03.10.2005) o dalle indagini geologico-tecniche di supporto allo strumento urbanistico vigente né siano destinate a casse di espansione o di laminazione idraulica.
- caratteristiche di dettaglio degli impianti;
- introduzione di una nuova disciplina per le attività accessorie, stabilendo che gli impianti, oltre che di dispositivi post pagamento, possono altresì dotarsi di locali per lo svolgimento di attività accessorie, con un rapporto fondiario non superiore a 0.20 mq superficie lorda di pavimento /mq di superficie fondiaria nella zona 2 e di 0.15 mq/mq nelle altre zone, con il limite di Slp non superiore a mq 750, ove esercitare:
 - o attività di supporto quali: vendita al dettaglio, con superficie di vendita non superiore agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa quotidiana e periodica, vendita di tabacchi, lotterie e attività similari;
 - o servizi integrativi all'automobile o all'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, punto telefonico pubblico, bancomat.

Viene inoltre precisato che l'area di insediamento degli impianti di distribuzione non può essere oggetto di frazionamento immobiliare, anche a seguito della realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto e il contributo di costruzione. Infine vengono fornite indicazioni di carattere applicativo agli impianti esistenti e per la disciplina autorizzativa e di collaudo.

1.4 Le fasce di rispetto cimiteriali

Poiché alcuni interventi previsti nel RU 2003 non vengono confermati a fronte del recente orientamento giurisprudenziale in materia, viene affrontato brevemente l'argomento al fine di proporre un quadro esauriente in merito all'evoluzione avvenuta.

Senza ripercorrere l'evoluzione normativa che si è verificata nel corso dei decenni, si può fare riferimento al testo vigente dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934; e cioè al testo derivante dalle più recenti modifiche introdotte dalla legge 1° agosto 2002, n. 166 (che ha anche abrogato i comma terzo e quarto dell'art. 57 del D.P.R. n. 285/1990). E' opportuno riportare alcune parti dell'art. 338: *"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: risultato accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.*

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Come risulta dalla lettura della norma, il primo comma fissa la regola secondo cui i cimiteri devono essere "protetti" da una fascia di rispetto di 200 metri. Le finalità di una tale previsione sono state ripetutamente messe in evidenza dalla giurisprudenza che ha posto l'accento sui molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale. Il quarto comma dell'art. 338 prevede che la distanza di 200 metri possa essere ridotta, fino ad un minimo di 50 metri, allorché si tratti di costruire nuovi cimiteri o di ampliare quelli già esistenti. Ma la previsione che più rileva è quella del primo periodo del quinto comma, poiché interessa verificare se nuove costruzioni private possano essere realizzate ad una distanza inferiore ai 200 metri dai cimiteri. Ebbene, il primo periodo del quinto comma – come si è visto – consente la *"riduzione della zona di rispetto ... autorizzando l'ampliamento di edifici già esistenti o la costruzione di nuovi edifici"*, quando si tratti di *"dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico"*, ed ove ricorrano le condizioni, sostanziali e procedurali, previste dalla norma stessa. Occorre, dunque, accertare se tra le costruzioni, per consentire le quali il primo periodo del quinto comma ammette la riduzione della zona di rispetto, vi possano essere, o meno, anche quelle di natura puramente privata. La giurisprudenza prevalente si è orientata in senso contrario, ritenendo che la deroga alla fascia di rispetto di 200 metri consentita dall'art. 338, comma quinto, primo periodo, in quanto destinata ad incidere negativamente sugli interessi pubblici che ispirano la medesima fascia di rispetto, debba a sua volta fondarsi su altri interessi pubblici, che, nelle singole fattispecie, assumano carattere prevalente. Una recente espressione di questo orientamento si trova nella sentenza della Cassazione Penale, Sez. III, 26 febbraio 2009, n. 8626. Nella vicenda decisa da tale sentenza si discuteva del sequestro di un'area posta all'interno della fascia di 200 metri, sulla quale erano stati realizzati alcuni immobili. *Siffatta interpretazione è stata già recepita dalla Giustizia amministrativa (cfr. TAR Campania n. 15615 del 31 ottobre del 2007; TAR Sicilia n. 18 del 9 gennaio del 2008. Cons. Stato, V, 1934 del 2007; Cons. Stato n. 1593 del 2006. Non è del tutto esatto quanto affermato dal ricorrente secondo il quale il principio enucleato dalla decisione del Cons. Stato n. 1593/2006, in forza del quale la deroga sarebbe consentita solo per interventi pubblici o di interesse pubblico, sarebbe frutto di un'erronea*

massimazione in contrasto con il contenuto della decisione. E' ben vero che la fattispecie esaminata nella decisione anzidetta riguardava lavori di ampliamento di un opificio preesistente realizzati prima della modifica dell'art. 338, ma è altrettanto certo che il Consiglio di Stato nella motivazione ha lasciato intendere che in base alla disciplina attuale la deroga sarebbe consentita solo per interventi di natura pubblica o di rilevanza pubblica. Invero, nella motivazione si afferma: " Solo con le modifiche introdotte dalla L. n. 116 del 2006 il relativo potere (peraltro limitatamente alle opere pubbliche e di interesse pubblico), è stato conferito al Consiglio comunale.

Nella fattispecie secondo quanto risulta dal provvedimento impugnato, alcuni edifici sono stati realizzati addirittura ad una distanza inferiore ai cinquanta metri dal perimetro cimiteriale distanza questa assolutamente inderogabile anche per l'ampliamento dei cimiteri preesistenti Cass. Sez. 3 n. 18900 del 2008) mentre per gli altri edifici non si indica neppure l'interesse di rilevanza pubblica che la loro realizzazione sarebbe destinato a soddisfare".

In conclusione, si ritiene di dover aderire ad un orientamento giurisprudenziale così chiaro ed autorevole, con la conseguenza che le opere di edificazione puramente privata non possono essere ricondotte alla nozione di "intervento urbanistico" e quindi non possono beneficiare della possibilità di riduzione della fascia di rispetto, prevista dal primo periodo del comma quinto dell'art. 338 del R.D. 1265/1934.

1.5 La fattibilità geologica della 4° Variante

Le indagini geologico-tecniche a supporto della 4° variante al RU sono state redatte in conformità al "Regolamento di Attuazione dell'articolo 62 della L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche" -DPGR 27/04/2007 n. 26/R. Le indagini sono state svolte dallo Studio Geologico Alessandro Murratzu di Certaldo (FI).

Le indagini sono state redatte prendendo in considerazione il quadro conoscitivo derivante dal Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dal Piano di Indirizzo Territoriale, dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze e dalle precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. ed al R.U. e relative varianti summenzionate, con allegati studi ideologico idraulici ed idrogeologici già certificati.

Per gli elementi geologici e strutturali, litologico-tecnici, gli elementi per la valutazione degli aspetti geomorfologici e topografici sono state verificate e validate, anche mediante sopralluoghi le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. Per la pendenza dei versanti ai fini della successiva definizione della pericolosità geomorfologica e degli elementi per la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico sono eseguite ulteriori elaborazioni nelle aree oggetto di variante utilizzando la cartografia di maggior dettaglio disponibile.

Per la definizione degli elementi per la valutazione degli aspetti idrogeologici sono state utilizzate le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e gli studi idrogeologici di approfondimento allegati. Gli elementi per la valutazione degli aspetti idrogeologici sono stati implementati con la relativa cartografia dei pozzi che estraggono acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste pubblico interesse. In relazione all'assetto idrogeologico delle aree oggetto di variante, che non ha indicato situazioni di disequilibrio in atto per azioni antropiche o particolari condizioni di criticità, è stata predisposta la carta idrogeologica nelle sole aree oggetto di variante ricadenti all'interno od in prossimità delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano nel rispetto dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e smi.

Per la definizione degli elementi per la valutazione degli aspetti idraulici sono state utilizzate le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. ed al R.U. Sono stati inoltre utilizzati i modelli idraulici e le carte di sintesi del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e lo studio idraulico e verbale di collaudo delle opere idrauliche facenti parte dell'accordo di programma per la realizzazione della cassa di espansione di Madonna della Tosse sul fiume Elsa. Gli elementi per la valutazione degli aspetti idraulici sono stati inoltre implementati attraverso specifici studi idrologico idraulici integrativi allegati alla presente relazione con adeguamento degli studi nel rispetto del successivo DPGR 27/04/2007 n. 26/R.

Per la definizione degli elementi per la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico nelle aree oggetto di variante di seguito indicate e facenti parte dei centri urbani maggiormente significativi individuati dal Comune di Castelfiorentino, sono state indicate le Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) con le modalità indicate nelle direttive del DPGR 27/04/2007 n. 26/R. A tal fine si precisa che il Comune di Castelfiorentino (FI) è stato inserito in Zona sismica 3S ai sensi della Del. G.R. n. 431 del 19/06/06 (Riclassificazione sismica del territorio regionale).

La sintesi delle conoscenze geologico tecniche e le suddette analisi ed approfondimenti specifici ha consentito di caratterizzare i territori oggetto della 4a Variante al R.U. in funzione dello stato di pericolosità con l'obiettivo finale di indicare gli eventuali condizionamenti alla trasformabilità anche di tipo prescrittivi da assumere nella redazione delle varianti al regolamento urbanistico. Sono state così caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità e delle criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano.

Per tutte le aree oggetto di variante sono state così redatte le seguenti carte di pericolosità:

- carta delle aree a pericolosità geomorfologica;
- carta delle aree a pericolosità idraulica;
- carta delle aree a pericolosità sismica locale

Infine tenendo in considerazione le suddette situazioni di pericolosità e criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano, in connessione ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio, sono state individuate le condizioni di fattibilità per ogni area oggetto di variante. Nello specifico attraverso la redazione della carta di fattibilità e delle schede di fattibilità (elaborati allegati di supporto alla presente relazione) vengono fornite indicazioni specifiche in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità e criticità riscontrate, nonché in merito agli studi ed alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio; opere che andranno definite sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

2. IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Premessa

Il primo comma dell'art. 13 della LR 1/2005, prescrive che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio siano sottoposti al monitoraggio degli effetti. Il settimo comma dell'art. 55, della stessa legge, demanda al Regolamento Urbanistico la relazione di monitoraggio alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione. Le disposizioni impartite derivano direttamente da disposizioni normative comunitarie e nazionali. Il Monitoraggio effettuato ha posto le basi per l'introduzione di sistematiche modalità di valutazione nel processo decisionale del procedimento urbanistico in oggetto, tenendo sempre presente gli obiettivi e le strategie che il piano vigente si era dato e che la presente variante tiene in considerazione al fine di non snaturare la struttura originaria data al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

2.1 Il metodo utilizzato

Il monitoraggio effettuato ai fini della formazione della 4° variante al Regolamento Urbanistico, si è mosso principalmente nel comprendere sia i meccanismi che i presupposti fondamentali con i quali era stato costruito il dimensionamento del Piano Strutturale. Questo al fine di comprenderne i contenuti così da compararlo con le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato il territorio di Castelfiorentino negli ultimi dieci anni, e misurare la persistenza dell'efficacia degli obiettivi che il piano si era posto al momento della sua formazione originaria. Questa operazione ha consentito di valutare e indirizzare le scelte della 4° variante, anche al fine di proporre azioni correttive e indirizzare le scelte di pianificazione.

Successivamente con i risultati della misura riferita alla capacità edificatoria residua e i dati relativi allo stato di attuazione degli standard è stato possibile dare corpo ai contenuti della variante, e modularla a seconda dei luoghi, delle funzioni compatibilmente con i risultati ottenuti dalle valutazioni effettuate.

L'attività di valutazione è intervenuta con determinazione nella formazione della variante: il rapporto con il "pubblico" ha posto non poche riflessioni e spunti di riflessione da tenere in conto, i pareri e gli scambi avuti con gli enti competenti in materia ambientale, che hanno partecipato in maniera attiva alle valutazioni intraprese, hanno modellato la variante su temi ed aspetti di rilevante importanza e fortemente attuali.

Il monitoraggio quindi si è mosso affrontando i seguenti principali aspetti:

- 1) *Il dimensionamento del Piano Strutturale e la capacità edificatoria residua;*
- 2) *Stato di attuazione degli standard;*
- 3) *Connessioni con le valutazioni effettuate.*

2.2 Il dimensionamento del Piano Strutturale e la capacità edificatoria residua

Il PS individua e dimensiona gli interventi ritenuti strategici alla conformazione dei nuovi assetti territoriali, delegando al RU la definizione dei futuri assetti. Questo significa che le dimensioni dei nuovi insediamenti, in via generale quelli che si fondano su aree non costruite, formano la capacità edificatoria individuata dal PS, in primis calcolata sui nuovi alloggi necessari a coprire il fabbisogno individuato, successivamente declinata in numero di vani e poi in metri cubi, unità di misura necessaria per proporzionare ogni intervento sul territorio e bilanciarlo con il fabbisogno degli standard. Questo principale presupposto del Piano Strutturale. Altro presupposto che in maniera consequenziale segue il primo, è l'affermazione che il Regolamento Urbanistico oltre a definire nei dettagli gli interventi previsti dal PS, individui è seguito dall'affermazione che il RU individui oltre che gli interventi ora illustrati, le porzioni di territorio da sottoporre ad interventi di recupero e la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti anche mediante sopraelevazioni, saturazioni e addizioni edilizie puntuali, al fine di completare ed armonizzare le porzioni di territorio edificato esistente. Il PS quindi non considera nel dimensionamento generale gli interventi di recupero e di consolidamento del tessuto edilizio consolidato ma delega allo strumento conformativo ed operativo sul territorio, il Regolamento Urbanistico appunto, l'individuazione di detti interventi, 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. Parimenti il Regolamento Urbanistico si occupa anche di individuare le operazioni di sopraelevazione, saturazione e addizione edilizia puntuale in quanto afferenti alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e rientranti quindi nel processo di fisiologico adattamento della città alle mutate esigenze.

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 nuova 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".

Merita innanzitutto illustrare 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 sopraggiungere 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 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 teorico di nuovi alloggi che vengono fissati in 630 per circa 2820 nuovi vani e per circa mc 280.000. Il PS inoltre, al fine di rendere maggiormente elastico il dato degli alloggi stabilisce una forbice degli stessi che fissa in 870 nuovi alloggi, quale fabbisogno ultimo fissato per il comune. L'art. 29 delle NTA del PS, precisa infine che le indicazioni quantitative relative agli interventi unitari di nuova edificazione hanno carattere prescrittivo per quanto attiene alla cubatura, in quanto e si ribadisce trattasi di nuovi alloggi, 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. Il metodo utilizzato è quello di ragguagliare il numero di ogni vano a 100 mc, il che equivale ad un abitante ogni 100 mc, al fine del reperimento degli standard.

Questa è la quota che consente di definire l'insieme dei nuovi interventi edilizi sui quali prima il PS, ma in maniera definitiva il RU, dimensiona il fabbisogno degli standard di cui al DM 1444/1968.

Il tema del dimensionamento effettuato del PS fa riferimento ai dati del censimento 1991. 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 risultava adeguato a sorreggere e corredare gli insediamenti;

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

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 (ad agosto 2011 siamo a 17.864 abitanti). 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 che allo stato attuale, cioè gli standard e i servizi esistenti, superano di gran lunga il fabbisogno.

Ad oggi gli abitanti insediati e quelli previsti dal PS, confermando le previsioni residenziali scadute, sono "coperti" quindi dall'insieme dei servizi e spazi pubblici già realizzati, come si vedrà più avanti, pertanto la realizzazione degli interventi previsti dal piano, improntati su 20.201 abitanti, potrà appoggiarsi a ciò che è già realizzato e porterà un'ulteriore quota di standard che si aggiungerà a quella esistente portano a compimento il disegno urbanistico della città pubblica immaginato in precedenza con la stesura del PS.

2.3 Capacità edificatoria residua riferita alla destinazione d'uso residenziale

Di seguito viene fornito il quadro generale del Regolamento Urbanistico per quanto attiene alla funzione residenziale. La ricognizione effettuata per ogni UTOE fornisce i dati riferiti alle dimensioni del PS e del RU, vengono anche elencati gli interventi realizzati, quelli non scaduti ed infine gli interventi reiterati e gli interventi inseriti con la presente variante. Le schede forniscono il quadro completo delle previsioni che interessano l'intero territorio ed affrontano primariamente i dati relativi alla residenza, sulla quale si fonda il dimensionamento del piano. Successivamente viene fornito il quadro riepilogativo sulle funzioni relative alle categorie funzionali produttive e turistico ricettive. Si fa presente che le schede relative propongono solo le UTOE che presentano le categorie funzionali suddette con le seguenti precisazioni: la categoria funzionale produttivo sussume in via generale le funzioni industriali, artigianali, commerciali e turistico ricettive; alcune UTOE del territorio aperto presentano dei complessi produttivi che il piano ha inteso mantenere; la categoria funzionale turistico ricettiva di nuova fondazione afferisce alle UTOE del territorio aperto ed è inserita dal piano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili esistenti ritenuti incompatibili e nuova edificazione, mediante criteri ed indirizzi dettati dal PS e individuazione della consistenza dei nuovi insediamenti e localizzazione degli stessi propri del RU.

Appare necessario fornire alcuni chiarimenti sugli eventuali non allineamenti che possono leggersi nelle schede proposte. Si precisa che il Piano Strutturale oltre a definire gli interventi di ordine strategico sul territorio, che il Regolamento Urbanistico localizza e definisce con maggior precisione, demanda allo stesso Regolamento Urbanistico il compito di individuare la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti mediante due filoni d'intervento. Il primo composto da sopraelevazioni, saturazioni e addizioni edilizie puntuali, e il secondo caratterizzato dall'individuazione di settori di edificato, che si configurano nella maggior parte dei casi come edifici industriali ed artigianali dismessi, per i quali sarà necessario effettuare interventi unitari di recupero. Tali dati dimensionali si ribadisce non sono contemplati nel dimensionamento del Piano Strutturale (cfr. il paragrafo 2.1 della presente relazione; le Schede delle UTOE del PS - UTOE del Capoluogo- indicazioni di carattere generale per tutto il sistema; e l'art. 29 delle norme di attuazione del PS) che, principalmente, si occupa di individuare gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi del territorio, ma sono ascritti alla disciplina di specifica competenza del Regolamento Urbanistico, che affronta e gestisce l'adeguamento ed integrazione urbanistico edilizia della città che possiamo definire di tipo fisiologico, caratterizzata da ampliamenti e sopralti di parte degli edifici addizioni e completamenti edilizi puntuali.

Al termine delle schede riferite alla capacità edificatoria residua residenziale del piano viene fornito il resoconto contenente il bilancio totale delle UTOE nelle quali è stato speso il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale. La presente variante utilizza i criteri di distribuzione delle quantità relative alla nuova edificazione prevista dal Piano Strutturale, il quale precisa all'art. 20 delle NTA che il RU potrà effettuare, nei confronti appunto della distribuzione dei pesi di tale dimensionamento tra le UTOE, delle precisazioni di dettaglio nel rispetto sostanziale del dimensionamento complessivo.

In virtù di questo dispositivo normativo è stato possibile, a fronte di un "risparmio" di volume con destinazione residenziale operato in alcune UTOE e per alcuni interventi (come ad esempio l'intervento residenziale Ex Fornace Balli), garantire od almeno aumentare la fattibilità di altri,

prevedendo per essi un'ulteriore capacità residenziale da utilizzare (si pensi all'intervento IUR 6 Montecatini con la capacità residenziale portata a mc 25.000).

Il resoconto con il bilancio delle UTOE fornisce infine il dato della capacità edificatoria residenziale residua riferita all'intero territorio comunale che rimane non utilizzata dalla presente variante urbanistica.

Capacità edificatoria residua residenziale - UTOE del centro urbano e delle frazioni

UTOE 1 – Centro storico

A) Piano Strutturale (UTOE 1/A):

- Intervento residuo da vecchio PRG per recupero della ex Fornace Balli per mc 30.400
- 6.000 mc per interventi di completamento

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Ex Balli per 30.400 mc
- 2) Sopraelevazione di 11 edifici esistenti. Volume ipotizzabile mc $350 \times 11 =$ mc 3.850 (cfr. "Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione")
- 3) Saturazioni:
 - S1 per mc 1.000
 - S27 per mc 1.500
- 4) Interventi unitari di recupero:
 - IUR1 con volumetria uguale a quella esistente
 - IUR2 con volumetria uguale a quella esistente
 - IUR3 con mc 3.300
 - IUR10 con volumetria uguale a quella esistente

Interventi realizzati:

- Ex Balli per mc 20.838
- 2 sopraelevazioni per mc 596
- IUR3 per mc 3.300

Interventi non scaduti:

Sopraelevazione di 9 edifici esistenti per un volume di mc 3.254

Saturazioni:

- S1 per mc 1.000
- S27 per mc 1.500

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- IUR1, IUR2 e IUR10.

Interventi inseriti con la Quarta Variante:

S30 per mc 1400 (direzionale)

RIEPILOGO UTOE 1:

Piano Strutturale: mc 36.400

Interventi realizzati: Ex Balli per un volume di mc 21.434 (che consente un residuo di mc 9.562); 2 sopraelevazioni per mc 596; IUR3 per mc 3.300

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B) e la nuova saturazione direzionale inserita con la presente variante per mc 1400 (S30)

Capacità edificatoria residua: mc 9.562 (derivanti dal disavanzo del piano attuativo Ex Balli).

UTOE 2 – Zona scolastica e sportiva

A) Piano Strutturale (UTOE 1/B): Per questa UTOE il PS non prevede interventi di tipo strategico. Gli interventi previsti sono afferenti al RU nel determinare la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Sopraelevazione di 1 edificio esistente. Volume ipotizzabile mc 350 x 11 = mc 3.850 (cfr. “Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione”)
- 2) Interventi unitari di recupero:
 - IUR4 con volumetria uguale a quella esistente
 - IUR5 con volumetria uguale a quella esistente
 - IUR12 con mc 7.000
- 3) Saturazioni:
 - S2 per mc 500

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- IUR5 per mc 3.782

Interventi non scaduti:

Sopraelevazione per mc 350

- S2 per mc 500

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

IUR4 e IUR12.

RIEPILOGO UTOE 2:

Piano Strutturale: mc 0 relativamente ad interventi di ampliamento e espansione residenziale

Interventi realizzati: IUR 5 mc 3.782

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità residua mc 0

UTOE 3 – Settore nord in riva destra

A) Piano Strutturale (UTOE 1/C):

- 1) Disponibilità di 8.700 mc da utilizzare per nuova edificazione di completamento mediante sopraelevazioni di edifici esistenti, nuove costruzioni di tipo estensivo, nuove costruzioni di tipo semi-intensivo, completamenti;
- 2) Piano di recupero (IUR7) per 4.300 mc;
- 3) Completamento lottizzazione Porticciola (2.200 mc);
- 4) Piano di recupero della ex Montecatini per circa 18.000 mc di residenziale.

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Intervento residuo da vecchio PRG lottizzazione Porticciola per 2.200 mc;
- 2) Sopraelevazione di 1 edificio esistente. Volume ipotizzabile mc 350 x 11 = mc 3.850 (cfr. “Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione”)
- 3) Interventi unitari di recupero:
 - IUR6 e 6B ex Montecatini per una volumetria residenziale di 18.000 mc
 - IUR7 con volumetria pari a 10.270 mc;
 - IUR8 con volumetria uguale a quella esistente;
 - IUR11 con volumetria pari a 1.800 mc;
- 4) Saturazioni:
 - S3 per mc 3.800
 - S4 per mc 900
 - S5 per mc 1.700

- S25 per mc 650
- Per un totale di mc 7.050

Interventi realizzati:

- lottizzazione Porticciola per mc 2.200

Saturazioni:

- S4 per mc 801
- S5 per mc 1.088
- S25 per mc 625

Per un totale di mc 2.514.

Interventi non scaduti:

Sopraelevazione per mc 350

- S3 per mc 4800 (inglobata all'IUR8 3.800 mc + 1.000 mc)

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- IUR6 e IUR6B ex Montecatini per mc. 25.000 a residenziale (per l'incremento dei 7.000 mc è stata utilizzata la capacità edificatoria residua del piano);
- IUR7 per mc 10.270;
- IUR11 con volumetria pari a 1.800 mc;

Interventi non riproposti nella Quarta Variante:

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

Interventi inseriti con la Quarta Variante:

- S36 per mc 700

RIEPILOGO UTOE 3:

Piano Strutturale: mc 33.200

Interventi realizzati: mc 4.714

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B) con l'aumento del volume residenziale da mc 18.000 a mc 25.000 per l' IUR6 e IUR6B ex Montecatini

Capacità edificatoria residua: mc 1.036 (provengono dai mc 8.700 previsti dal PS per nuova edificazione di completamento, sopraelevazioni di edifici esistenti, ecc.)

Utilizzo capacità edificatoria residua del piano proveniente da altra UTOE: mc 7.000 per IUR6 e IUR6B ex Montecatini e 700 per la S36.

Utilizzo capacità edificatoria residua generale delle UTOE: mc 7.700 per la IUR6 e S36

Totale capacità edificatoria residua: – 6.664 dal residuo generale.

UTOE 4 – Settore sud in riva destra
--

A) Piano Strutturale (UTOE 1/D):

- 1) Piano di recupero ex Vetreria Rigatti (residuo dal PRG 11.100 mc);
- 2) 4.000 mc per interventi di completamento

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Piano di recupero ex Vetreria Rigatti per mc 11.100;
- 2) Saturazione S6 per mc 500;
- 3) Sopraelevazione di 3 edifici esistenti. Volume ipotizzabile mc 350 x 3 = mc 1.050 (cfr. "Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione")

Interventi realizzati:

- ex Vetreria Rigatti per mc 11.100
- S6 per mc 225
- Sopraelevazioni per mc 978

Interventi non scaduti:

- Sopraelevazione per mc 720 (o 2 per 350 = 700)

Interventi inseriti con la Quarta Variante:

S31 per mc 2.097

S33 per mc 700

RIEPILOGO UTOE 4

Capacità edificatoria prevista dal PS: mc 15.100

Interventi realizzati: mc 12.303

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi ancora vigenti e non realizzati di cui al punto B) e le nuove saturazioni inserite con la presente variante per mc 2.097 (S31) e mc 700 (S33).

Capacità edificatoria residua: mc 2.097 (derivanti dal disavanzo degli interventi di completamento previsti dal PS)

Utilizzo capacità edificatoria residua della stessa UTOE: mc 2.097 per la nuova saturazione S31

Utilizzo capacità edificatoria residua generale delle UTOE: mc 700 per la nuova saturazione S33

Totale capacità edificatoria residua: 0 mc della UTOE 4 – 700 dal residuo generale

UTOE 5- Settore nord ovest ferrovia

Il PS (UTOE 1/F) e il RU non prevedono interventi.

UTOE 6 – Settore sud in riva sinistra

A) Piano Strutturale (UTOE 1/E):

- Edificazione di completamento semintensiva o intensiva per mc 6.000;
- IUC1 per mc 19.400
- IUA1 per mc 40.200

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

1) Saturazioni:

- S7 per mc 1.100
- S8 per mc 5.700 (l'intervento insiste su area già edificata)
- S9 per mc 450
- S10 per mc 4.200 (l'intervento insiste su area parzialmente edificata)
- S23 per mc 3.500 (destinazione commerciale)
- S24 per mc 700

Per un totale di mc 12.150 (+ 3.500 commerciale).

2) Sopraelevazione di 1 edificio esistente. Volume ipotizzabile mc 350 (cfr. "Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione")

3) Interventi unitari:

- IUC1 per mc 19.400
- IUA1 per mc 40.200

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- S7 per mc 660
- IUC1 per mc 19.400

Interventi non scaduti:

Sopraelevazione per mc 350

- S8 per mc 5700
- S9 per mc 450
- S10 per mc 4200
- S24 per mc 700

Per un totale di mc 11.050

- S23 per mc 3.500 (destinazione commerciale)

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- IUA1 per mc 40.200

Interventi inseriti con la Quarta Variante:

S32 per mc 1.500 destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica.

S34 per mc 1.900 destinata in parte ad intervento per edilizia convenzionata.

RIEPILOGO UTOE 6

Piano Strutturale: mc 65.600

Interventi realizzati: mc 20.060

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B), le nuove saturazioni inserite con la presente variante per mc 1.500 (S32) destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica afferente alla categoria Servizi e mc 1.900 (S34) destinata in parte ad intervento per edilizia convenzionata.

Utilizzo capacità edificatoria residua generale delle UTOE: mc 1900 per la nuova saturazione S34.

Capacità edificatoria residua: mc 0 della UTOE 6 e – 1900 mc dal residuo generale

UTOE 7 – San Martino alle Fonti

A) Piano Strutturale (UTOE 13):

- Edificazione di completamento estensiva per mc 4.500 (saturazioni);
- Edificazione estensiva per mc 4.500 (IUC2 di RU);
- Edificazione di ampliamento (IUA2 di RU) per mc 15.600
- Riordino della zona edificata lungo SRT 429 tra Fonte S. Martino e Via Lucardese mediante ristrutturazione urbanistica (S16 di RU).

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003).

1) Edificazione di completamento:

- S11 per mc 900
- S12 per mc 900
- S13 per mc 900
- S14 per mc 900
- S15 per mc 900

Per un totale di mc 4.500.

1) Interventi unitari:

- Edificazione estensiva: IUC2 per mc 4.500
- Edificazione di ampliamento: IUA2 per mc 15.600

2) Riordino della zona edificata lungo SRT 429 tra Fonte S.Martino e Via Lucardese mediante i seguenti interventi:

- S16 per mc 4.000

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

Saturazioni:

- S11 per mc 819
- S12 per mc 854

Per un totale di mc 1.673

Interventi unitari:

- IUC2 per mc 4.500
- IUA2 per mc 15.600

Interventi non scaduti:

- S13 per mc 900
- S14 per mc 900
- S15 per mc 900

Per un totale di mc 2.700.

- S16 per mc 4.000

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

nessuno

RIEPILOGO UTOE 7:

Piano Strutturale: mc 24.600

Interventi realizzati: mc 21.773

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 127 (derivanti dagli interventi di completamento non utilizzati)

UTOE 8 – Via dei Praticelli

A) Piano Strutturale (UTOE 4):

- IUC3di RU per mc 5.400
- IUA3 di RU per mc 9.500

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003). Il RU oltre ad individuare gli interventi di completamento ed ampliamento dettati dal PS, individua i settori di edificato da sottoporre ad interventi unitari di recupero.

- 1) Sopraelevazione di 2 edifici esistenti. Volume ipotizzabile mc $350 \times 2 =$ mc 700 (cfr. "Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione)
- 2) Interventi unitari di completamento e ampliamento:
 - IUC3 per mc 5.400
 - IUA3 per mc 9.500

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- IUA3 per mc 9.500

Interventi non scaduti:

- n. 2 sopraelevazioni per mc 700

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi unitari:

- IUC3 per mc 5.400

RIEPILOGO UTOE 8:

Piano Strutturale: mc 14.900

Interventi realizzati: mc 9.500

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE 9- Castelnuovo

A) Piano Strutturale (UTOE 2):

- 1) Edificazione estensiva per mc 10.600 (IUA4);
- 2) Possibilità di interventi di completamento non quantificati;

B) Regolamento Urbanistico:

- 3) Intervento di completamento mediante saturazione S17 per mc 750
- 4) Una sopraelevazione per 350 mc
- 5) Interventi unitari: IUA4 per mc 10.600

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Interventi unitari: IUA4 per mc 10.600
- S17 per mc 750

Interventi non scaduti:

- N. 1 sopraelevazione per 350 mc

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessuno

RIEPILOGO UTOE 9

Piano Strutturale: mc 10.600

Interventi realizzati: mc 10.600+750= mc 11.350

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE 10 – Dogana

A) Piano Strutturale (UTOE 3):

- 1) Completamento lottizzazione Tosi (per mc 12.000)
- 2) Disponibilità di 1.000 mc da utilizzare per nuova edificazione di completamento mediante sopraelevazioni di edifici esistenti
- 3) Edificazione estensiva per mc 6.000 (IUC4);
- 4) Edificazione estensiva e semintensiva per mc 5.600 (IUA5);

B) Regolamento Urbanistico:

- 1) Completamento lottizzazione Tosi (mc 12.000)
- 2) Saturazione S18 per mc 850
- 3) Interventi unitari:
 - IUC4 per mc 5.600
 - IUA5 per mc 6.000

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Saturazione S18 per mc 850
- Completamento lottizzazione Tosi (per mc 12.000)

Interventi non scaduti:

nessuno

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi unitari:

- IUC4 per mc 5.600

Interventi non confermati nella Quarta Variante:

- IUA5 per mc 6.000

RIEPILOGO UTOE 10

Piano Strutturale: mc 36.400

Interventi realizzati: mc 12.850

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 6.000 mc dell'intervento IUA5 non riproposto e 150 mc per i completamenti non utilizzati dal RU a disposizione. Totale mc 6.150

UTOE 11 – Granaiole

A) Piano Strutturale (UTOE 12):

- 1) Completamento lottizzazione Il Faggio (per mc 3.400)

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Completamento lottizzazione Il Faggio

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Completamento lottizzazione Il Faggio per mc 3.319

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Nessuno

RIEPILOGO UTOE 11

Piano Strutturale: mc 3.400

Interventi realizzati: mc 3.319

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: nessuno

Capacità edificatoria residua: mc 81 (derivanti dalla realizzazione della lottizzazione il Faggio)

UTOE 12- Cambiano

A) Piano Strutturale (UTOE 10):

- 1) Edificazione estensiva e semi intensiva per mc 31.000 (IUA6);
- 2) Interventi di completamento non quantificati

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Saturazioni:
 - S19 per mc 2.600
 - S21 per mc 1.900
- 5) Sopraelevazione di 1 edificio esistente. Volume ipotizzabile mc 350 x 11 = mc 3.850 (cfr. "Caratteristiche tipologiche, volumetria standard per abitazione")
- 3) Interventi unitari:
 - IUA6 per mc 31.000

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

Saturazioni:

- S19 per mc 2.480
- S21 per mc 1.849

Interventi non scaduti:

Sopraelevazione mc 350

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

Interventi unitari:

- IUA6 per mc 31.000.

Interventi inseriti con la Quarta Variante:

- S28 per mc 800
- S29 per mc 1.000
- S35 per mc 700

RIEPILOGO UTOE 12

Piano Strutturale: mc 31.000

Interventi realizzati: mc 4.329

Interventi confermati e previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B) e le nuove saturazioni inserite con la presente variante per mc 800 (S28) e per mc 1.000 (S29) e per mc 700 (S35) (ai sensi delle indicazioni di carattere generale per il sistema delle UTOE delle frazioni delle Schede delle UTOE del PS)

Utilizzo capacità edificatoria residua generale delle UTOE: mc 700 per la nuova saturazione S35

Capacità edificatoria residua: mc 0 della UTOE 12 e – 700 mc dal residuo generale

UTOE 13- Petrazzi

A) Piano Strutturale (UTOE 6):

- 1) Completamento lottizzazione Annibali per mc 1.200
- 2) Edificazione semi-intensiva per mc 7.000 (IUC5);
- 3) Possibilità di interventi di completamento non quantificati;

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- 1) Completamento lottizzazione Annibali mc 1.200
- 2) Interventi unitari:
 - IUC5 per mc 7.000

- 3) Saturazioni:
- S26 per mc 1.900

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

Completamento lottizzazione Annibali mc 1.200

Interventi unitari:

- IUC5 per mc 7.000

Interventi non scaduti:

nessuno

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

nessuno

Interventi non confermati nella Quarta Variante:

Saturazione S26 (mc 1.900)

RIEPILOGO UTOE 13

Piano Strutturale: mc 8.200

Interventi realizzati: mc 8.200

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: nessuno

Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE 1P- San Donato - Previsioni residenziali

A) Piano Strutturale (UTOE 9):

- Nuova edificazione lungo la via di Sala mediante edilizia estensiva per mc 1.800 (IUC6 di RU);

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- IUC6 per mc 1.800

1) Saturazioni:

- S20 per mc 900

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

Interventi unitari:

- IUC6 per mc 1.800

Interventi non scaduti:

- S20 per mc 900

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

RIEPILOGO UTOE 1P

Piano Strutturale: mc 1.800

Interventi realizzati: mc 1.800

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: nessuno

Capacità edificatoria residua: mc 0

Capacità edificatoria residua residenziale - UTOE del territorio aperto

UTOE E1A e E4D

Nucleo 1 – Madonna della Tosse

A) Piano Strutturale:

- mc 1.800 per nuove costruzioni
- mc 500 per sopraelevazioni

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- mc 3.400 per nuove costruzioni
- mc 350 per sopraelevazioni

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

mc 3.257 di nuove costruzioni

Interventi non scaduti:

mc 350 per sopraelevazioni

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

RIEPILOGO UTOE E1A e E4D

Piano Strutturale: mc 2.300

Interventi realizzati: mc 3.257

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE E2B

Nucleo 2 – San Piero Vecchio

A) Piano Strutturale: mc 400 per sopraelevazioni

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003): mc 900 per sopraelevazioni

Interventi realizzati: nessuno

Interventi non scaduti: mc 900 per sopraelevazioni

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

RIEPILOGO NUCLEO 2

Piano Strutturale: mc 400

Interventi realizzati: nessuno

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'intervento di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 0

Nucleo 3 – Il Palazzaccio

A) Piano Strutturale: mc 1800 per nuove costruzioni

B) Regolamento Urbanistico (2003): mc 3600 per nuove costruzioni

Interventi realizzati: nessuno

Interventi non scaduti: mc 3600 per nuove costruzioni

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

RIEPILOGO NUCLEO 3

Piano Strutturale: mc 1.800

Interventi realizzati: nessuno

Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)

Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE E2C

Nucleo 4– Villa Soyi

A) Piano Strutturale: mc 1800 per nuove costruzioni

B) Regolamento Urbanistico (RU 2003): mc 2600 per nuove costruzioni

Interventi realizzati: nessuno

Interventi non scaduti: mc 2600 per nuove costruzioni

Interventi non scaduti: nessuno

Interventi reiterati nella Quarta Variante: mc 2600 per nuove costruzioni

RIEPILOGO UTOE E2C

Piano Strutturale: mc 1.800
Interventi realizzati: nessuno
Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: l'insieme degli interventi di cui al punto B)
Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE E3

Nucleo 5 – Rimorti II

A) Piano Strutturale: mc 1800 per nuove costruzioni
B) Regolamento Urbanistico (RU 2003): mc 3700 per nuove costruzioni
Sono stati realizzati i seguenti interventi: mc 3432 per nuove costruzioni
Interventi non scaduti: nessuno
Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

Interventi non reiterati nella Quarta Variante: nessuno

RIEPILOGO UTOE E3

Piano Strutturale: mc 1.800
Interventi realizzati: mc 3432
Interventi previsti dal RU nella 4° Variante: nessuno
Capacità edificatoria residua: mc 0

UTOE E5C

Nucleo 6 – Santa Maria a Lungotuono

A) Piano Strutturale: mc 2700 per nuove costruzioni
B) Regolamento Urbanistico Vigente: mc 2700 per nuove costruzioni
Sono stati realizzati i seguenti interventi: nessuno
Interventi non scaduti: nessuno
Interventi reiterati nella Quarta Variante: Nucleo 6 – Santa Maria a Lungotuono: mc 1.400

Interventi non reiterati nella Quarta Variante: mc 1.300 per nuove costruzioni

RIEPILOGO UTOE E5C

Piano Strutturale: mc 2.700
Interventi realizzati: mc 0
Interventi previsti e confermati dal RU nella 4° Variante: 1.400
Capacità edificatoria residua: mc 1.300

Resoconto della capacità edificatoria della destinazione d'uso residenziale del Piano Strutturale:

- UTOE 1 9.562 mc
- UTOE 2 0
- UTOE 3 - 6.664 mc
- UTOE 4 - 700 mc
- UTOE 5 0
- UTOE 6 - 1.900 mc
- UTOE 7 127 mc
- UTOE 8 0
- UTOE 9 0

• UTOE 10	6.150 mc
• UTOE 11	81 mc
• UTOE 12	- 700 mc
• UTOE 13	0
• UTOE 1P	0
• UTOE E1A E4D	0
• UTOE E2B	0
• UTOE E2C	0
• UTOE E3	0
• UTOE E5C	- 1.400 mc
• UTOE E6	- 1.000 mc
TOTALE	6.256 mc

Stato di attuazione delle aree a destinazione produttiva- UTOE del sistema insediativo delle aree produttive

UTOE 7 – San Martino alle Fonti

Piano Strutturale:

- Ex Silap (IURP2 di RU) riutilizzazione dei fabbricati con mantenimento volumetrie attuali
- Riordino della zona edificata lungo SRT 429 tra Fonte S.Martino e Via Lucardese mediante ristrutturazione urbanistica (SP1 di RU), compreso il trasferimento degli edifici produttivi con eventuale aumento del 10% del volume (IURP1 di RU)

Regolamento Urbanistico (RU 2003):

- Ex Silap IURP2 Rc 50%
- Riordino della zona edificata lungo SRT 429 tra Fonte S.Martino e Via Lucardese mediante i seguenti interventi:
 - Saturazione produttiva SP1 Rc 60%
 - Zona produttiva IURP1. Ristrutturazione urbanistica con demolizione dei corpi di fabbrica di minore consistenza costruttiva e di quelli più a ridosso della pendice collinare. L'intervento prevede la suddivisione in due comparti (comparto A e B). La volumetria massima dovrà essere corrispondente a quella dei fabbricati attuali con la maggiorazione del 10% per la volumetria dei fabbricati da demolire nel comparto A e ricostruire nel comparto B.

Sono stati realizzati i seguenti interventi: dato non quantificabile

Interventi non scaduti e non variati dalla quarta variante: SP1

Interventi reiterati nella Quarta Variante: IURP1 e IURP2

Previsioni nuove della Quarta Variante: nessuna

UTOE 8 – Via dei Praticelli

Piano Strutturale:

- IUAP1 di RU per 24.000 mq di St e Rc 60%
- SP2 di RU Rc 60%
- SP3 di RU con Rc 60%

Regolamento Urbanistico (RU 2003):

Interventi unitari:

- IUAP1 di RU per 24.000 mq di s.t. e r.c. 60%
- SP2 di RU r.c. 60%

Saturazioni

- SP3 di RU con r.c. 50%

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Interventi unitari:
- IUAP1 in parte
- SP2
- SP3

Interventi non scaduti e non variati dalla quarta variante:

- SP2
- SP3

Interventi reiterati nella Quarta Variante: IUAP1 per la parte residua

Previsioni nuove della Quarta Variante: nessuna

Capacità residua mq 0

UTOE 1P- San Donato

Piano Strutturale

- Area più a nord (SP7 e SP8 di RU) saturazione con r.c. 60%
- Area ex Sio (SP6 di RU) saturazione r.c. 60%
- Ex confezioni Primavera (IURP3 di RU) recupero edificio realizzato al grezzo
- Altre aree produttive (SP4 e SP5) saturazione con r.c. 50%

Regolamento Urbanistico (2003):

- Aree produttive (SP4 e SP5) saturazione con r.c. 50%
- Area ex Sio SP6 sup. coperta 10.000 mq (inferiore al r.c. 60%)
- Area più a nord: SP7 saturazione con r.c. 50%
- Area più a nord : SP8 saturazione con r.c. 60%
- Ex confezioni Primavera (IURP3 di RU) recupero edificio realizzato al grezzo

Sono stati realizzati i seguenti interventi: dato non disponibile per le saturazioni produttive

Interventi non scaduti non/e variati dalla quarta variante:

- Aree produttive (SP4 e SP5) saturazione con r.c. 60%
- Aree produttive (SP5) saturazione con r.c. 50% / 20%
- Area ex Sio (SP6) sup. coperta 10.000 mq (inferiore a Rc 60%)
- Area più a nord: SP7 saturazione con r.c. 60%
- Area più a nord: SP8 saturazione con r.c. 60%

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Ex confezioni Primavera (IURP3 di RU) recupero edificio realizzato al grezzo

Previsioni nuove della Quarta Variante: innalzamento Rc da 50% a 60% delle aree SP4 e SP7

UTOE 2P- Malacoda Pesciola

Piano Strutturale

- Area fra la Lucardese e la Pesciola (SP9 e SP10 SP 16 e SP17 di RU) saturazione con r.c. 60%
- Area fra la Pesciola e il margine sud dell'UTOE (SP11 di RU) saturazione Rc 60%

- Ampliamento zona produttiva (IUAP2 di RU) per St mq 28.000
- Ampliamento zona produttiva (IUAP3 di RU) per St mq 17.000

Regolamento Urbanistico (2003):

- Area SP9 saturazione con Rc 50% o Rc 60% previa cessione aree a parcheggio
- Area SP10 saturazione con Rc 60%
- Area SP11 saturazione con Rc 60%
- Area SP16 mantenimento Sc attuale
- Area SP17 mantenimento Sc attuale
- Ampliamento zona produttiva IUAP2 Rc 60%
- Ampliamento zona produttiva IUAP3 Rc 60%

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Dato non disponibile per le saturazioni
- IUAP2 realizzato completamente

Interventi non scaduti e non variati dalla quarta variante:

- Area SP9 saturazione Rc 60%
- Area SP10 saturazione con Rc 60%
- Area SP11 saturazione con Rc 60%
- Area SP16 mantenimento Sc attuale
- Area SP17 mantenimento Sc attuale

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Ampliamento zona produttiva IUAP3 Rc 60%

Previsioni nuove della Quarta Variante: nessuna

Capacità residua mq 0

UTOE 3P- Gello

Piano Strutturale

- Saturazione con Rc 60% (SP12 e SP13)

Regolamento Urbanistico (2003):

- 1) Area SP12 saturazione con Rc 60%
- 2) Area SP13 saturazione con Rc 50%
- 3) Ampliamento zona produttiva IUAP4 Rc 50%

Sono stati realizzati i seguenti interventi: dato non disponibile per le saturazioni

Interventi non scaduti e/ non variati dalla quarta variante:

- 1) Area SP12 saturazione con Rc 60%
- 2) Area SP13 saturazione con Rc 60%

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- 4) Ampliamento zona produttiva IUAP4 Rc 60%

Previsioni nuove della Quarta Variante: innalzamento Rc da 50% a 60% delle aree SP13 e IUAP4

UTOE 4P- Casone

Piano Strutturale

- Zona Betonval (SP14 di RU) 14.000 s.t.
- Nuovo insediamento (IUEP1 di RU) mq 65.000 s.t.

Regolamento Urbanistico (2003):

- Zona Betonval (SP14 di RU) aumento del 20% superficie coperta e volume attuali
- Nuovo insediamento (IUEP1 di RU) Rc 60%

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Dato non disponibile per l'SP14
- Nuovo insediamento IUEP1 realizzato

Interventi non scaduti e non variati dalla quarta variante:

- Zona Betonval (SP14 di RU) aumento del 20% superficie coperta e volume attuali

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno**Previsioni nuove della Quarta Variante:** nessuna**Capacità residua mq 0****UTOE 5P- Casenuove****Piano Strutturale**

- saturazione (SP15 di RU) interventi conservativi
- Nuovo insediamento (IUEP2 di RU) mq 150.000 St

Regolamento Urbanistico (2003):

- saturazione (SP15 di RU) mantenimento della superficie e volume attuali
- Nuovo insediamento (IUEP2 di RU) Rc 60%

Sono stati realizzati i seguenti interventi:

- Dato non disponibile per l'SP15

Interventi non scaduti e variati dalla quarta variante:

- saturazione (SP15 di RU) incremento del 20% della volumetria degli edifici non vincolati

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Nuovo insediamento (IUEP2 di RU) Rc 60%

Capacità residua mq 0**Stato di attuazione delle aree a destinazione turistico ricettiva- UTOE del territorio aperto**

Per il territorio aperto il PS prevede la possibilità di realizzare strutture ricettive sia mediante il recupero o l'ampliamento di edifici esistenti che mediante interventi di nuova edificazione. Dimensioni, tipologia e ubicazione sono demandati al RU. Prevede inoltre la possibilità di realizzare campeggi. Non sono previsti potenziamenti delle attività produttive esistenti.

UTOE E 1A- Piana di Granaiole**Regolamento Urbanistico (2003):** nessuna previsione**Sono stati realizzati i seguenti interventi:** nessuno**Interventi reiterati nella Quarta Variante:** nessuno**UTOE E 1B- Piana della Granocchiaia****Previsioni del Regolamento (2003):** *nessuno***Sono stati realizzati i seguenti interventi:** *nessuno***Interventi reiterati nella Quarta Variante:** *nessuno*

UTOE E 1C- Piana delle Vecchiarelle

Regolamento Urbanistico (2003-2007):

- Intervento per attività turistico-ricettiva destinato a ristorazione per un volume massimo di 1.500 mc (Loc. Belpiano).
- Attività produttiva 1-possibilità di aumenti della Sc e V di mq 180 e mc 1200.
- Attività produttiva 2

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi non scaduti e non variati dalla quarta variante: Intervento per attività turistico-ricettiva destinato a ristorazione per un volume massimo di 1.500 mc (Loc. Belpiano); Attività produttiva 1 e Attività produttiva 2

UTOE E 1D- Piana della Pesciola

Regolamento Urbanistico (2003): *nessuno*

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: *nessuno*

UTOE E 2A- Crinale da Vallecchio a Granaiole

Regolamento Urbanistico (2003):

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali Monteravoli, Cafaggi Pallerino, di Pugliano per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi.

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: *nessuno*

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali Monteravoli, Cafaggi Pallerino, di Pugliano per una volumetria massima di nuova edificazione pari a 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o, comunque, incompatibili con il contesto paesaggistico.
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi.

UTOE E2B- Crinale della Volterrana capoluogo/Montespertoli

Previsioni del Regolamento Urbanistico Vigente:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo i contro crinali secondari sulla strada Volterrana Castelfiorentino-Vallecchio per una volumetria massima di 9.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo i contro crinali secondari sulla strada Volterrana Castelfiorentino-Vallecchio per una volumetria massima di nuova edificazione pari a 9.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o, comunque, incompatibili con il contesto paesaggistico.
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi.

UTOE E2C- Crinale fra il rio Vallone e torrente Pesciola

Regolamento Urbanistico (2003):

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale Vallecchio Villa Soyi per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi .

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale Vallecchio Villa Soyi per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi

UTOE 2D- Crinale fra fiume Elsa e rio Orlo

Previsioni del Regolamento Urbanistico Vigente:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali del Castellare e della Poggiarella fino al toponimo “Podere Carlotta” per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali del Castellare e della Poggiarella fino al toponimo “Podere Carlotta” per una volumetria massima di nuova edificazione pari a 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o, comunque, incompatibili con il contesto paesaggistico.
- Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi .

UTOE E3- Area delle colline nude

Nella scheda riguardante la UTOE E3, il PS prevede, con esplicito riferimento anche alle “aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio”, la possibilità di nuove edificazioni non residenziali da precisare quantitativamente nel RU .

Regolamento Urbanistico (2003):

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo la pendice collinare a valle del toponimo “ Podere Pianacci” per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo la pendice collinare a valle del toponimo “ Podere Pianacci” per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.

UTOE E4A- Crinale fra Granaiole e Ormicello

Previsioni del Regolamento Urbanistico Vigente: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: *nessuno*

UTOE E4B- Aree a monte di Cambiano

- **Regolamento Urbanistico (2003):** Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali Monteravoli, Cafaggi Pallerino, di Pugliano per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante:

- Possibilità di insediamenti turistico-ricettivi lungo il crinale delle vicinali Monteravoli, Cafaggi Pallerino, di Pugliano per una volumetria massima di 5.000 mc oltre a eventuali interventi derivanti da ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici recenti o incompatibili con il contesto paesaggistico.

UTOE E4C- Crinale fra Petrazzi e Oliveto

Regolamento Urbanistico (2003): *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: *nessuno*

UTOE E4D- Aree di raccordo attorno a Castelnuovo

Regolamento Urbanistico (2003): Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi

Sono stati realizzati i seguenti interventi: *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: Individuazione delle aree di possibile ubicazione dei campeggi

UTOE E4E- Aree di raccordo a monte di Dogana

Regolamento Urbanistico (2003): nessuno

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

UTOE E5A- Area di Sala

Regolamento Urbanistico (2003): Attività produttiva 3

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

UTOE E5B- Aree di Petriccio

Regolamento Urbanistico (2003): *nessuno*

Interventi reiterati nella Quarta Variante: *nessuno*

UTOE E5C- Area a monte fra via Sanminiatese, capoluogo e Dogana

Regolamento Urbanistico (2003): Attività produttiva 6

Interventi non scaduti: Attività produttiva 6

Interventi reiterati nella Quarta Variante: nessuno

UTOE E6- Area morfologicamente deboli- Di San Matteo

Regolamento Urbanistico (2003): Attività produttiva 4 Le Colombaie mediante interventi di ristrutturazione Urbanistica con incremento del 10% della Sc e del Volume; Attività produttiva 5 PLP - San Matteo; S.Matteo r.c. 40%, PLP riqualificazione dell'area e dei fabbricati

Interventi non scaduti: Attività produttiva 4 e Attività produttiva 5 – settore 1 San Matteo

Interventi confermato e modificato nella Quarta Variante: Attività produttiva 5 settore 2 – PLP Rc 40%. Intervento inserito a seguito delle osservazioni: Intervento edilizio residenziale per mc 2600 (di cui mc 1600 esistenti).

2.4 Stato di attuazione degli standard

Il Piano Strutturale demanda al Regolamento Urbanistico la verifica degli standard urbanistici. Le indicazioni delle aree pubbliche contenute negli elaborati del PS, e riportate nell'allegato "D2-standard urbanistici", hanno carattere preliminare, il RU ha il compito di definire con precisione le ubicazioni e quantità definitive. Gli standard individuati dal PS sono serviti come prima ricognizione delle aree e degli edifici già destinati ad uso pubblico e per individuare nuove aree finalizzate alla salvaguardia delle stesse fino all'approvazione del RU. Il PS precisa ancora che gli standard devono essere verificati dal RU sull'intero territorio comunale e nell'ambito delle singole UTOE limitatamente ai minimi parziali indicati nell'art. 29 delle stesse Norme di Attuazione.

La verifica degli standard 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 le singole UTOE applicando i limiti fissati dallo stesso Decreto:

- mq. 4,50/abitante di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00/abitante di attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- mq. 9,00/abitante di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- mq. 2,50/abitante di parcheggi.

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.

Lo stato di attuazione degli standard è stato eseguito al fine di comprendere i dati relativi agli standard realizzati e quelli previsti per poterli "pesare" sia sugli insediamenti esistenti che quelli previsti e confermati. I dati sono riferiti ad ogni UTOE e a livello comunale.

INTERO TERRITORIO COMUNALE

Abitanti previsti: 20.201 (come riportato al paragrafo 11 della Relazione illustrativa del RU 2003)

	Standard di legge	Superficie minima	Regolamento Urbanistico 2003
Aree a verde e parchi urbani e territoriali (art. 27, 28 , 34 NTA)	9+15 mq./abitante	484.824 mq (181.809+303.015)	811.923 mq (390.743 verde attrezzato e sportivo e parchi urbani; 421.180 parco fluviale Elsa)
Parcheggi pubblici (art. 31 NTA)	2,5 mq. abitante	50.503 mq	110.172 mq
Servizi e attrezzature anitarie e ospedaliere (art. 29-30-34 e NTA)	9 mq./abitante	181.810 mq	213.985 mq

Dalla verifica del loro stato di attuazione è stato riscontrato che le quantità di aree pubbliche previste (comprese quelle già realizzate) sono maggiori di quelle minime stabilite per legge e comunque maggiori di quelle previste dal RU 2003 come riportate nella tabella precedente. Nelle tabelle seguenti sono riportate le dotazioni minime di standard urbanistici sulla base degli abitanti insediati e previsti.

Nell'elaborazione dei calcoli sono stati utilizzati i dati relativi alla popolazione residente al Novembre 2002 (mese di completamento della elaborazione del RU) con l'aggiunta dei nuovi abitanti previsti corrispondenti a 20.201 abitanti.

Di seguito vengono analizzate le quantità di standard delle singole UTOE residenziali specificando che durante le verifiche puntuali sono stati riscontrati degli errori di calcolo e di errata collocazione di alcune aree, pertanto le quantità riportate nelle tabelle delle singole UTOE hanno comportato dei discostamenti anche nei totali generali della tabella prima illustrata. Nei confronti della stessa i nuovi totali sono comunque superiori alle quantità riportate pertanto per chiarezza e un miglior confronto con i dati del 2003 non vi apportiamo modifiche.

Abitanti previsti 3.938		UTOE 1 – CENTRO STORICO			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	35.442	94.878	87.726	94.728
Parcheggi	2,5 mq/ab	9.845	22.254	20.824	25.050
Servizi			42.157	42.157	42.471

Abitanti previsti 1.996		UTOE 2 – ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	17.964	92.268	103.688	124.065
Parcheggi	2,5 mq/ab	4.990	19.413	16.764	19.413
Servizi			106.470	105.438	106.470

Abitanti previsti 1.706		UTOE 3 – SETTORE NORD RIVA DESTRA			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	15.354	33.422	24.998	32.058
Parcheggi	2,5 mq/ab	4.265	21.182	12.552	21.182
Servizi			10.506	9.095	9.095

Abitanti previsti 1.820		UTOE 4 – SETTORE SUD RIVA DESTRA			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	16.380	20.348	12.301	18.455
Parcheggi	2,5 mq/ab	4.550	7.171	2.541	5.710
Servizi			7.469	7.469	8248

Abitanti previsti 4.070		UTOE 6 – SETTORE SUD RIVA SINISTRA			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	36.630	96.059	91.121	96.934
Parcheggi	2,5 mq/ab	10.175	21.688	19.030	22.063
Servizi			15.360	15.360	15.360

Abitanti previsti 541		UTOE 7 – SAN MARTINO ALLE FONTI			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	4.869	3.185*	4.443	4.443*
Parcheggi	2,5 mq/ab	1.353	2.885	2.821	3.988
Servizi			6.803	6.803	6.803
*Il deficit è compensato dallo standard relativo alle aree a verde della UTOE4					

Abitanti previsti 380		UTOE 8 – PRATICELLI			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	3.420	2.046*	2.525	2.725*
Parcheggi	2,5 mq/ab	950	2.191	1.606	2.306
Servizi			16.972	22.483	22.483
*Il deficit è compensato dalle aree a verde della zona industriale SP2					

Abitanti previsti 611		UTOE 9 – CASTELNUOVO			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	5.499	15.180	12.145	16.241
Parcheggi	2,5 mq/ab	1.528	5.286	3.860	5.501
Servizi	2 mq/ab	1.222	2.904	2.640	2.904

Abitanti previsti 662		UTOE 10 – DOGANA			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	5.958	15.400	14.100	15.068*
Parcheggi	2,5 mq/ab	1.665	3.217	1.488	2.817*
Servizi	2 mq/ab	1.324	1.749	1.749	1.749
*La diminuzione è dovuta ad un intervento di espansione residenziale non riconfermato.					

Abitanti previsti 186		UTOE 11 – GRANAIOLO			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	1.674	1.866		1.866
Parcheggi	2,5 mq/ab	465	131*		131*
Servizi	2 mq/ab	372	**		**
*Lo standard sarà adeguato con strutture da realizzare nel comune di Empoli sulla base di un accordo di programma.					
**Servizi di base presenti nel Comune di Empoli.					

Abitanti previsti 933		UTOE 12 – CAMBIANO			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	8.397	18.898	13.046	18.898
Parcheggi	2,5 mq/ab	2.333	4.844	2.555	4.954
Servizi	2 mq/ab	1.866	5.839	3.224	5.360

Abitanti previsti 354		UTOE 13 – PETRAZZI			
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde	9 mq/ab	3.186	8.545	8.043	8.968
Parcheggi	2,5 mq/ab	885	1.759	1.097	2.422
Servizi	2 mq/ab	708	3.358	3.358	3.512

Per completezza, nei confronti delle verifiche eseguite nel RU 2003, vengono di seguito inserite anche le tabelle relative agli standard all'interno dei nuclei nel territorio aperto e nella UTOE di San Donato. Quest'ultima pur essendo una UTOE prettamente produttiva aveva una previsione di espansione residenziale.

NUCLEI NEL TERRITORIO APERTO					
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Verde			800	800	800
Parcheggi			1.100	400	1.268
Servizi			200		200

SAN DONATO					
	Standard di legge	Sup. minima da standard	Sup. prevista dal RU 2003	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Sup. prevista dalla Quarta Variante (comprensiva delle modifiche apportate con le varianti al Ru 2003)
Parcheggi			90	90	90

Tabella riepilogativa - UTOE del Capoluogo (UTOE da 1 a 6) più UTOE periferiche (UTOE 7 e 8)
Abitanti previsti 14.451

	Standard di legge	Superficie minima	Superficie esistente (esistenti al 2003 + realizzati)	Superficie prevista dalla Quarta Variante al Regolamento Urbanistico
Aree a verde e parchi urbani e territoriali (art. 27, 28 , 34 NT)	9+15 mq./abitante	130.59 mq	326.802 mq	373.408 mq

Parcheeggi pubblici (art. 31 NT)	2,5 mq. abitante	36.128 mq	76.138 mq	99.712 mq
Servizi e attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 29-30-34 e NT)	9 mq./abitante	130.059 mq	208.805 mq	210.305 mq

Tabella riepilogativa - UTOE del sistema insediativo (UTOE da 1 a 13) comprensive dei nuclei e dell'UTOE di San Donato Abitanti previsti 20.201 (Agosto 2011 17.864 abitanti)

	Standard di legge	Superficie minima	Superficie esistente <small>(esistenti al 2003 + realizzati)</small>	Superficie prevista dalla Quarta Variante al Regolamento Urbanistico
Aree a verde e parchi urbani e territoriali (art. 27, 28 , 34 NT)	9+15 mq./abitante	484.824 (181.809+303.015 parco fluviale)	795.316 (374.136 mq +421.180 parco fluviale+ 890 mq nei nuclei)	856.429 (434.084 mq + 421.180 mq parco fluviale + 800 mq nei Nuclei)
Parcheeggi pubblici (art. 31 NT)	2,5 mq. abitante	50.503 mq	85.138 mq	117.843 mq+ 1.358 mq nei nuclei e a San Donato
Servizi e attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 29-30-34 e NT)	9 mq./abitante	181.810 mq	219.776 mq	223.676 mq + 200 mq nei nuclei

Dalla lettura della tabella riepilogativa generale si evince chiaramente che i parametri di legge sono soddisfatti con grandi margini di ampiezza. Un dato che merita di essere sottolineato è che gli standard risultano già soddisfatti dalle dotazioni esistenti anche considerando gli incrementi derivanti dalle previsioni del presente RU, ciò dimostra ancora una volta l'adeguatezza e la giusta misura delle scelte operate dal PS e dal RU anche in relazione al contesto socio – demografico del territorio comunale di Castelfiorentino.

2.5 Risultanze dell'attività valutativa

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

La variante è stata sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della LR 10/2010 e secondo la procedura indicata dall'art. 22 della stessa legge ed a Valutazione

Integrata, disciplinata dall'art. 11 della LR 1/2005 dal regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R.

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

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

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

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

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

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

In merito invece ai vincoli derivanti dai **punti di captazione delle acque**, dagli incontri svolti con ATO, Acque e il servizio competente del Circondario Empolese Valdelsa, sono state fornite al Comune le cartografie aggiornate dei servizi a rete dell'acquedotto, dei punti di captazione, delle fognature e della depurazione. Al di là delle problematiche scaturite dalla 4a variante al RU, l'obiettivo di Acque e ATO è quello della programmazione degli interventi da effettuare e della individuazione di un criterio di ripartizione generale delle spese scaturenti dalla necessità della effettuazione delle opere di ammodernamento della rete da distribuire sui vari interventi di recupero o espansione edilizia previsti dal RU. Per quanto riguarda invece le captazioni ed in particolare l'ampliamento del campo

pozzi di via Profeti (lungo via delle Vecchiarelle e in riva destra dell'Elsa verso la località Pettinamiglio) e quello della zona sportiva oltre via della Cinquantina fino al rio Lama, l'approfondimento effettuato con gli enti sentiti consente di implementare la carta dei vincoli che ne deriva, tenendo comunque in conto il necessario collaudo e la messa in esercizio dei punti di captazione individuati. Si precisa che gli elaborati che raccolgono l'insieme di vincoli presenti sul territorio sono implementabili in corso d'opera per la particolare natura che rivestono. Si specifica comunque che le attività edilizie previste all'interno delle fasce di rispetto determinate dalla presenza del campo pozzi per uso potabile risultano di modesta entità e comunque compatibili con la presenza dei suddetti vincoli. Permangono tuttavia problematiche di altra natura legate alla utilizzazione delle suddette aree interessate dai vincoli che non possono essere superate con disposizioni di natura urbanistica ed edilizia.

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

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

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

LA VALUTAZIONE INTEGRATA

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

La partecipazione

La partecipazione si è sviluppata durante tutto l'iter della variante, di modo che gli obiettivi, le azioni e le scelte individuate sono stati valutati durante i vari stati di avanzamento della redazione e messi a

disposizione del pubblico, delle associazioni di categoria e degli Enti interessati, i quali hanno potuto esprimere pareri e fornire contributi. La partecipazione è stata parte essenziale del procedimento di valutazione integrata ed i suoi risultati ed esiti devono essere considerati e compresi nel processo di elaborazione dello strumento, prima di assumere determinazioni in merito. La comunicazione, che è stata approntata, ha ricorso sia alle modalità tradizionali con la pubblicazione e la consultazione diretta degli Atti presso l'Albo, sia alle moderne forme di divulgazione via internet. Nello stesso tempo sono stati coinvolti direttamente gli Enti, le Istituzioni, gli Uffici, i Consorzi, le Associazioni di categoria e non e gli Ordini professionali.

Il procedimento partecipativo di valutazione integrata si è articolato nelle fasi previste dal regolamento regionale attraverso le seguenti forme di comunicazione: il 25.02.2011 è stato pubblicato sul sito Internet comunale il documento di valutazione integrata iniziale; il 08.04.2011 pubblicazione sul sito Internet comunale del documento di valutazione integrata intermedia. Da febbraio ad ottobre sono stati effettuati gli incontri pubblici e sono state attivate le forme di partecipazione previste all'art. 12 del DPRG 4/R, quali avvisi pubblici, news tramite SMS, aggiornamenti sulle varie fasi del procedimento pubblicati sul sito internet comunale, comunicati stampa, successivamente ripresi dagli organi di informazione locale (quotidiani, TV e webmagazine). Nel corso di tutte le fasi del procedimento di Valutazione Integrata è stato messo a disposizione del pubblico un indirizzo di posta elettronica dedicato, varianteru@comune.castelfiorentino.fi.it, cui inviare gli eventuali contributi ed integrazioni alla valutazione, oltre alla possibilità di inviare gli stessi tramite posta o direttamente all'Ufficio Relazioni con il Pubblico. In tale periodo è stato ricevuto un contributo collettivo da parte di n. 37 professionisti del settore (atti n. 9886 del 6 maggio 2011). Le osservazioni in esso contenute sono state oggetto di riflessione e di confronto, nell'ambito dell'incontro pubblico organizzato in data 28 luglio, la revisione delle NTA ha tenuto in conto i suggerimenti forniti.

3. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Alla variante adottata sono state rivolte, durante i tempi fissati dall'Art. 17, comma 2 della LR 1/05, n. 96 osservazioni, che sviluppano complessivamente 128 quesiti, da parte di privati, enti e associazioni e una interna da parte del Servizio Assetto del Territorio. Le osservazioni sono state riassunte, commentate e tecnicamente controdedotte nell'Allegato "C", parte integrante della delibera di approvazione, e nella Relazione Tecnica – Controdeduzioni alle osservazioni. Non sono pervenute osservazioni da parte della Regione Toscana e del Circondario Empolese Valdelsa.

Dall'accoglimento e parziale accoglimento delle osservazioni emerge un quadro di sostanziale compatibilità con la variante adottata. Infatti le osservazioni che ponevano questioni al di fuori dai temi che la variante aveva affrontato, non sono state accolte, ritenendo di portare eventualmente la riflessione su quei determinati aspetti attraverso la nuova pianificazione del territorio. Nella sostanza quindi si è inteso affrontare solo quei temi ritenuti compatibili ed affini con quanto proposto nell'atto di governo del territorio adottato.

Principalmente le osservazioni agiscono sui seguenti temi principali della variante.

Il territorio aperto. Alcune osservazioni, compresa quella mossa dall'ufficio hanno consentito di proporre una riflessione sulle regole afferenti la nuova edificazione di edifici e manufatti con destinazione d'uso rurale. La versione attuale delle norme tecniche di attuazione offre una maggiore affinità e congruenza con il Titolo IV – Capo III – Il territorio rurale della LR 1/2005, del relativo Regolamento Regionale 5r/2007 e una maggiore garanzia di tutela delle particolari peculiarità del territorio aperto del Comune di Castelfiorentino. Sono stati rivisti in particolare gli articoli da 55 a 61 della NTA del RU articoli chiave per la comprensioni degli interventi edilizi in zona agricola.

Edifici non compatibili con il tessuto edilizio e con il contesto ambientale di riferimento. I due articoli fondamentali che sono stati modificati sono l'ultimo capoverso dell'art. 58 e dell'art. 9, che in questo caso genera l'art. 9/bis e 9/ter. L'effetto delle osservazioni ha consentito una riflessione profonda, portando ad uniformare il comportamento del Regolamento Urbanistico nei confronti degli edifici non compatibili appartenenti al territorio aperto con quelli appartenenti al sistema insediativo prevalentemente residenziale. In entrambi i casi mediante interventi di ristrutturazione urbanistica gli originari volumi potranno essere trasferiti in alcune aree di pertinenza urbana ed aree agricole di margine già individuate nella versione adottata. Il meccanismo di attuazione degli interventi rimane quello già individuato, ossia il piano attuativo in contestuale variante al RU ai sensi dell'art. 65, comma 4 della LR 1/05. Con le osservazioni viene introdotta la possibilità di valutare possibili trasferimenti di volume degli edifici non compatibili anche all'interno di aree già individuate dal RU in trasformazione, si tratta in questo caso degli interventi IUR (Interventi Unitari di Recupero) e delle nuove addizioni edilizie S (interventi di saturazione). Infine le osservazioni hanno consentito di definire delle specifiche norme per gli edifici non compatibili appartenenti al sistema insediativo prevalentemente residenziale con particolari prescrizioni. Si tratta di tre edifici (due già classificati come non compatibili ed uno inserito con le osservazioni) ubicati nel centro del capoluogo che rivestono un ruolo strategico. Per la loro trasformazione infatti vengono fissate determinate regole, soprattutto riferite alle aree di sedime e pertinenza ove questi appunto insistono.

Standard. Mediante l'osservazione d'ufficio le disposizioni in materia di reperimento di aree a standard è stato reso maggiormente compatibile con la possibilità effettiva del reperimento in loco di spazi da destinare ad aree pubbliche. E' stata infatti introdotta la possibilità di reperire spazi d'uso pubblico in luogo degli standard, nel caso in cui l'ubicazione, lo stato dei luoghi o altre considerazioni di tipo tecnico non lo consentano.

LR 39/2012 “Disposizioni urgenti in materia di commercio per l'attuazione del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 e del decreto –legge 24 gennaio 2012 n. 1. Modifiche alla LR 28/2005 e LR 1/2005”. A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio regionale il 25 settembre 2012 della legge citata, è stato integrato l'art. 78/bis delle NTA del Regolamento Urbanistico “Criteri relativi agli spazi destinati alla sosta di relazione a corredo delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, relativamente alla misura della superficie di vendita degli esercizi di vicinato che passa da mq 250 a mq 300. E' stato inoltre integrato l'art. n. 135 “Piano della rete comunale di distribuzione carburanti”, al

punto 3. “Requisiti minimi dell'impianto stradale di distribuzione carburanti”, dove è stato eliminato l'obbligo di dotare l'impianto di colonnine “multi dispenser” e di parcheggi privati, nel caso in cui l'impianto non sia dotato di attività integrative ed introdotto l'obbligo del recupero delle acque di prima pioggia. Il punto 6 “Attività e servizi integrativi all'impianto di distribuzione” è stato ampliato ed introdotto nella attività di supporto delle stazioni di servizio: “la vendita di ogni altro bene e servizio, nel rispetto della vigente normativa relativa al bene posto in vendita e al servizio reso”. Sempre in tema di distribuzione di carburanti per effetto delle osservazioni è stata ampliata la superficie delle stazioni stesse da mq 3.000 a mq 8.000.