



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



RELAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Luglio 2017

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Geom. Gloria Bartaloni Geom. Irene Bellucci Susanna Bigazzi
Elisabetta Sordi Catia Materozzi

Progettista

Ing. Maurizio Fontanelli



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE URBANISTICA

VARIANTE URBANISTICA CONTESTUALE ALLA APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RELATIVO ALLA UTOE 10 DOGANA – ZONA IUC 4

La contestuale Variante al R.U. necessaria per consentire l'attuazione del Piano di lottizzazione residenziale in oggetto prevede:

- La modifica di alcuni elementi prescrittivi contenuti nella specifica scheda di R.U. relativa all'intervento IUC4 con particolare riferimento alla eliminazione della fascia verde pubblico lungo la Via Samminiatese e ad una migliore definizione delle tipologie edilizie anche in relazione alla indicazione della scheda di R.U. che dispone di prevedere edifici aventi una articolazione simile all'edificato esistente. Tale modifica opererà comunque entro i limiti generali previgenti in quanto le suddette specifiche non determineranno alcun incremento del carico urbanistico o la riduzione delle superfici a standard pubblici. Sono inoltre previste alcune precisazioni in merito alla riqualificazione degli spazi pubblici esistenti in adiacenza alla zona di intervento.

PREMESSE:

Il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005. Il Primo Regolamento Urbanistico approvato il 30/12/2003 con delibera C.C. n. 56 è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 18/02/2004. A seguito della sua scadenza quinquennale è stata approvata la quarta variante al RU nel 2012, con Delibera C. C. n. 40 del 13/11/2012 pubblicata sul BURT n. 51 del 19/12/2012, che ha riconfermato e reiterato le previsioni non attuate. Le previsioni della quarta variante perderanno efficacia al trascorrere dei tre anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2017 così come disciplinato dall'art. art. 228 della stessa legge, termine leggermente anticipato nei confronti dei 5 anni di validità del RU con scadenza il 19/12/2017.

OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

In data 28.07.2016 è stato presentato dalle Soc. Gervasi s.p.a. e Procogen s.p.a. un progetto di Piano Attuativo relativo alla utilizzazione della suddetta area ubicata nella frazione di Dogana definita dal Regolamento Urbanistico come zona IUC4. La proposta presentata è finalizzata alla esecuzione di un edificio composto da tre settori distinti (due schiere laterali ed un edificio più alto al centro) con destinazione residenziale impostati a definire l'intersezione tra Via 8 Marzo e Via Sanminiatese, mentre nel settore interno trovano collocazione gli spazi per i parcheggi ed il verde pubblico. Tale scelta risulta finalizzata ad avvicinare e rendere facilmente fruibili gli spazi sistemati a standard pubblici per l'abitato della frazione esistente ed alla costituzione di un contesto di aree pubbliche poste in continuità con la restante proprietà comunale. In particolare si rileva che tale versione progettuale risulta conseguente all'esame ed ai successivi pareri espressi da parte della



Commissione Consiliare Urbansitica in data 24.11.16 e dalla Commissione Comunale Edilizia in data 28.11.16. Sulla soluzione finale si riscontrano alcune problematiche di coerenza con la specifica scheda di intervento di cui all'allegato B al Regolamento Urbanistico.

In particolare si rileva che la soluzione redatta non risulta perfettamente coerente con le previsioni della scheda del Regolamento Urbanistico in quanto prevede fabbricati aventi un'altezza di 3 piani fuori terra invece di 2, per gli edifici a schiera, e di 4 piani fuori terra invece dei 3, per il settore centrale. Tali considerazioni scaturiscono dal raffronto con il combinato disposto delle specifiche disposizioni della scheda del citato intervento IUC4 con la definizione delle tipologie edilizie indicate all'art. 7 delle N.T. del R.U. che detta descrizioni puntuali sulle caratteristiche dei fabbricati in funzione della tipologia indicata. In proposito si specifica altresì che il penultimo comma del citato art. 7 consente, nell'ambito di approvazione dei piani attuativi, di adottare caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopra indicate e per giustificati motivi possono essere proposte anche tipologie diverse da quelle previste nella scheda. D'altra parte già nella specifica scheda del R.U. si auspica la realizzazione di una soluzione compositiva articolata di imitazione dell'edificazione esistente nella frazione anche mediante l'inserimento di piani mansardati e quindi verso una soluzione tipologica diversa dalle tipologie standard indicate dal R.U. Infine anche alla luce della definizione di numero dei piani indicata all'art. 21 del recente DPGR 64-r/2013 si ritiene necessario rivedere le disposizioni della scheda inerenti le tipologie edilizie da realizzare ed il numero di piani in coerenza con tali recenti sviluppi normativi che non contemplano distinzioni tra piani abitabili e piani di servizio o accessori tipo mansarde.

Si riscontra altresì che la specifica scheda di R.U. prevede il divieto alla esecuzione di nuovi accessi carrabili verso Via Samminiatese e l'obbligo alla realizzazione di una fascia di schermatura a verde pubblico sempre verso la stessa via. In proposito si rileva che per il rispetto della prescrizione alla esecuzione della fascia a verde lungo la Via Samminiatese risulterebbe necessaria la riduzione del varco di apertura per consentire la fruizione dei parcheggi in progetto da parte dei residenti nella frazione e tale circostanza si ritiene negativa per il raggiungimento delle finalità richieste dalla suddetta scheda (parcheggi sovradimensionati per eliminare la carenza esistente nel nucleo della frazione). Oltretutto la presenza di una fascia a verde pubblico lungo la strada Samminiatese risulterebbe onerosa per la manutenzione da parte del comune e poco fruibile dai cittadini in quanto avrebbe una sola funzione di schermatura. Si ritiene condivisibile la soluzione progettuale proposta che prevede la esecuzione di una fascia di pertinenza a verde privato da abbinare alle abitazioni.

Si ritiene pertanto opportuno l'accoglimento della proposta nella soluzione definitiva presentata prevedendo, per l'intervento unitario di completamento in oggetto, un iter di approvazione che contempli la contestuale variante al R.U., limitatamente ai suddetti aspetti correlati alla eliminazione della fascia a verde pubblico lungo la Via Samminiatese e di individuazione di tipologie edilizie più coerenti con le finalità indicate nella scheda con particolare riferimento al numero dei piani fuori terra, per le considerazioni di cui sopra.

In considerazione del fatto che l'attuale progetto prevede una modifica alla normativa del R.U. è stata avviata la procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento, restando altresì invariate le considerazioni sulla coerenza dell'intervento rispetto alla normativa sovraordinata di cui al PIT, PTCP, ecc.



ELEMENTI SIGNIFICATIVI

In relazione alla particolare conformazione dell'area ed alla assenza di adeguate infrastrutture pubbliche nell'intorno la previsione delle scheda di R.U. indica la necessità di realizzazione di aree a parcheggio in misura sovradimensionata per assorbire in parte le carenze esistenti. Per il resto tali spazi sono stati individuati a ridosso dell'abitato esistente per favorirne la fruibilità ed in continuità con le altre aree di proprietà pubblica al fine di costituire un sistema integrato e concentrato. In proposito in fase di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria si ritiene opportuno prevedere il potenziamento/sistemazione del percorso pedonale esistente di collegamento con l'area a verde posta in prossimità del circolo ricreativo della frazione. Tali interventi saranno oggetto di specifico progetto e l'attuazione degli stessi verrà disciplinato con la redazione della convenzione di attuazione del piano.

Per gli aspetti più generali si rileva che l'esecuzione dell'intervento era subordinata, dalla citata scheda di R.U., alla avvenuta realizzazione dell'allacciamento del sistema fognario della frazione all'impianto di depurazione di Cambiano. In proposito si riscontra che tale allacciamento è già stato eseguito e che, con specifico parere di Acque, viene richiesta la esecuzione di una nuova fognatura collegata direttamente all'impianto di sollevamento delle acque reflue di nuova realizzazione.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS):

In considerazione del fatto che l'attuale progetto prevede una modifica al R.U. è stato avviato la procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento ai sensi della L.R. 10/2010. La specifica relazione tecnica di assoggettabilità a VAS dell'intervento è stato esaminato dal Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale nella seduta del 15/06/2017. In tale seduta è stato rilevato che l'intervento unitario di completamento urbanistico era già stato oggetto di precedente valutazione nell'ambito dell'iter di approvazione della variante generale al R.U. e che pertanto la presente modifica normativa connessa con una diversa conformazione degli edifici e delle aree pubbliche che comunque non modificano le consistenze iniziali non determina alcuna criticità e pertanto la suddetta variante è stata esclusa dal procedimento di VAS.

CONTRIBUTI STRAORDINARI:

Rilevato che l'intervento in oggetto era già inserito nelle trasformazioni previste dal vigente R.U. e che la contestuale variante allo stesso si rende necessaria solamente per una modifica di carattere normativo che non incide sulla consistenza delle costruzioni in progetto, non modifica la destinazione d'uso dell'area e pertanto non si ritiene che i contenuti della suddetta variante possano concorrere ad incrementare il valore dell'area o degli immobili. Per quanto suddetto non si ritengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 in materia di contributi straordinari a favore del comune.

FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA:

In relazione a quanto in oggetto si specifica che il contenuto della variante non determinerà impegno ulteriore di suolo nell'azione di trasformazione, rispetto alle previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico che discendono dall'impronta data sul territorio dal Piano Strutturale.



Pertanto le modifiche introdotte rivestono una mera modifica di carattere normativo/prescrittivo che non altera le classi di fattibilità già individuate in quanto non incrementa il rischio connesso alle problematiche geologico-tecniche e/o idrologico-idrauliche.

Ai sensi e con le modalità indicate dalle specifiche disposizioni normative prima dell'adozione della variante dovrà essere effettuato il deposito della relazione geologica al competente Ufficio Regionale del Genio Civile, relazione geologica che comunque risulta finalizzata ad una analisi di dettaglio riferita alle sole problematiche inerenti l'approvazione del piano attuativo.

PROCEDURA PER LA ELABORAZIONE DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:

In considerazione delle caratteristiche della zona in oggetto e del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante, risultando ricompresa nelle ipotesi di cui all'art. 30, potrà essere attivata con la procedura semplificata di cui al suddetto art. 32 della L.R. 65/2014. In particolare rilevato che le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato, che le stesse non comportano variante al piano strutturale, che non introducono previsioni di cui all'art. 26 comma 1 (grandi strutture di vendita) e che oltretutto non incidono sul dimensionamento, potrà essere attivato il seguente iter :

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale dell'affidamento dell'incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio scrivente;
- Individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014);
- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Acquisizione parere della Commissione Consiliare Urbanistica;
- Adozione della Variante al RU da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione ad essi dei relativi atti;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento;
- Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni;
- Decorsi i termini sopra citati si provvederà all'approvazione definitiva. In presenza di osservazioni si provvederà ad effettuare specifiche considerazioni con espressione di specifiche motivazione per le determinazioni conseguenti;
- Approvazione della Variante con controdeduzione alle osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.



ELABORATI TECNICI CONNESSI ALLA VARIANTE URBANISTICA

Ai fini della elaborazione della variante contestuale sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Allegato B Schede degli interventi con destinazione residenziale – (estratto) - Stato sovrapposto;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione.

CONCLUSIONI

Il Piano Attuativo prevede un assetto urbano complessivo condivisibile con previsione di una edificazione in progetto di imitazione del tessuto edilizio esistente ed una dotazione di superfici per opere di urbanizzazione primaria esuberanti rispetto ai parametri di legge in modo da colmare alcune carenze presenti nella frazione oltre alla attuazione di modeste opere di riqualificazione degli spazi a verde adiacenti (rifacimento percorso nel verde).

Con riferimento alla L. R. 65/2014, si da atto che la presente proposta di variante:

- non impegna ulteriore suolo nell'azione di trasformazione, rispetto alle indicazioni del Piano Strutturale, ma propone le previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico;
- segue le procedure di approvazione di cui all'art. 32 ricorrendo le ipotesi previste dall'art. 30 (varianti semplificate) della stessa legge regionale;
- non altera le classi di fattibilità già individuate in quanto non incrementa il rischio connesso alle problematiche geologico-tecniche e/o idrologico-idrauliche, prima dell'adozione della variante dovrà essere effettuato il deposito della documentazione al competente Ufficio Regionale del Genio Civile.

Il progetto di variante ha acquisito il parere della Commissione Urbanistica, sarà portato all'esame del Consiglio Comunale per l'eventuale adozione ai sensi del citato art. 32 della L.R. 65/2014.

Prima dell'adozione il provvedimento verrà pubblicato in forma digitale sul sito web dell'ente.

Castelfiorentino, lì 14.07.2017

Il Progettista

Ing. Maurizio Fontanelli

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005)

Il Responsabile
del Servizio Gestione del Territorio

Geom. Roberto Marconi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005)