



## 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



### 12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

## RELAZIONE URBANISTICA GENERALE

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

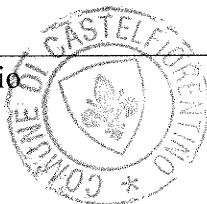
Ufficio di Piano  
Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni  
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci  
Elisabetta Sordi

Catia Materozzi





**VARIANTE n. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- SUB. 1 - UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi
- SUB. 2 - UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL
- SUB. 3 - UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini
- SUB. 4 - Reiterazione con adeguamento Piano delle Funzioni.

**Premessa**

**La struttura del Regolamento Urbanistico**

**Elenco elaborati facenti parte del Regolamento Urbanistico**

**Le modifiche introdotte**

**Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la Variante**

**La fattibilità geologica della Variante**

**Richiami alla Quarta Variante**

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

**La partecipazione**

**Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata**

**Considerazioni sui contributi di costruzione**

**Conclusioni e rinvio agli elaborati di dettaglio.**

**Premessa.**





La presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere certe strategie relative ad alcune zone ed alla necessità di reiterazione con adeguamento di una specifica disciplina decaduta. L'attuale relazione di carattere generale risulta riferita a tutti gli interventi di seguito indicati ma, stante il regime puntuale delle modifiche da apportare, si ritiene opportuno provvedere alla redazione di specifici provvedimenti amministrativi (deliberazioni) separate per ogni singolo punto. Infatti tale modalità consentirà di avere la massima snellezza procedurale per singola tematica indipendentemente dagli sviluppi che si dovessero riscontrare nei singoli casi durante l'iter di approvazione (presentazione osservazioni, richieste integrazioni, ecc) così da non determinare interferenze di una casistica con l'altra.

Per quanto suddetto gli specifici interventi soggetti a variante vengono suddivisi come segue :

- **SUB. 1** - UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi
- **SUB. 2** - UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL
- **SUB. 3** - UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini
- **SUB. 4** - Reiterazione con adeguamento Piano delle Funzioni.

In rapporto alla presente variante si effettua una breve ricognizione della strumentazione urbanistica vigente, specificando che il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la previgente normativa, L.R. 5/95 e L.R. 1/2005.

L'attività di elaborazione del Piano Strutturale è avvenuta in seguito alla Delib. C.C. n. 69 del 26.10.1998 che ha formalmente ratificato l'avvio del procedimento per la formazione dello stesso e tale piano è stato adottato con Delib. C.C. n. 49 del 29.07.1999. A causa delle osservazioni pervenute, delle relative controdeduzioni e delle conseguenti modifiche agli elaborati progettuali fu ritenuto necessario provvedere ad una nuova adozione del suddetto P.S. avvenuta con la Delib. C.C. n. 37 del 05.07.2000 mentre l'approvazione definitiva è avvenuta con la Delib. C.C. n. 53 del 17.07.2001 ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT in data 14.08.2001.

Dalla data di avvenuta approvazione del P.S. si è resa necessaria la redazione di una sola Variante per il recepimento del tracciato della SRT 429 di Val d'Elsa avvenuto mediante Accordo di Programma ratificato con Delib. C.C. n. 19 del 28.04.2005 ed approvato definitivamente con Decreto del Presidente della Regione Toscana n. 95 del 13.06.2005 pubblicato sul BURT del 06.07.2005.

Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30.12.2003 con Delib. C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data della pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18.02.2004. Successivamente sono state elaborate tre varianti al R.U. che hanno riguardato aspetti ricognitivi con la correzione di errori materiali e di adeguamenti normativi. A seguito della decadenza quinquennale delle previsioni del R.U. è stata elaborata una quarta variante ricognitiva di carattere generale, che ha comportato la reiterazione di alcune delle previsioni decadute con ulteriore allineamento delle norme al quadro normativo regionale di riferimento. Tale variante è stata approvata con Delib. C.C. n. 40 del 13.11.2012 e pubblicata sul B.U.R.T. del 19.12.2012. In seguito all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 ed in





particolare con le innovazioni connesse alla normativa sul territorio rurale ed all'entrata in vigore del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio si è resa necessaria la elaborazione di una ulteriore variante di carattere normativo. Detta variante al R.U. è stata approvata con Delib. C.C. n. 3 del 31.01.2017 ed è stata pubblicata sul B.U.R.T. del 08.03.2017.

In relazione alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014 si specifica che sono state elaborate sei ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere di Varianti Semplificate, ai sensi dell'art. 32 della suddetta legge, inerenti l'inserimento di modifiche puntuali connesse a necessità di precisazioni e modifiche relative alla elaborazione di piani attuativi o interventi specifici e quindi relative ad operazioni localizzate per ambiti estremamente circoscritti.

Preme inoltre precisare anche l'avvenuta approvazione di alcuni progetti per opere di interesse pubblico con specifico provvedimento regionale che, in virtù della specifica disciplina di settore, hanno determinato anche la contestuale variante agli strumenti urbanistici comunali :

- esecuzione di impianto idroelettrico sul fiume Elsa in località Dogana approvato con Decreto della Regione n. 10372 del 17.07.2017;
- esecuzione di impianto idroelettrico sul fiume Elsa in località Granaiolo approvato con Decreto della Regione Toscana n. 10451 del 19.07.2017;
- esecuzione del III Lotto della variante alla SRT 429 tratto Castelfiorentino - Gambassi Terme - Certaldo approvato con Decreto della Regione Toscana n. 1191 del 31.01.2019.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27.11.2019 così come disciplinato dall'art. 222 della stessa legge, in assenza di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale. In proposito si specifica che sono già state iniziate le attività per addivenite all'avvio del procedimento prima della suddetta scadenza e comunque, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico. Pertanto il comune di Castelfiorentino si trova nella possibilità di poter espletare tale procedura di variante in quanto non risulta ancora decorso il termine, sopra indicato, connesso all'applicazione della salvaguardia di legge.

In virtù del fatto che nell'ambito della gestione delle attività dell'Ufficio si sono manifestate determinate necessità di rivedere alcune strategie relative alle aree ed alla disciplina di cui in oggetto, anche sulla base di specifiche richieste, con la presente si procede alla redazione delle necessarie modifiche al R.U.

Pertanto ai fini della elaborazione della variante in oggetto si specifica quanto segue:

**SUB. 1** - All'interno della UTOE 3 – Settore Nord del Capoluogo – è presente una zona per l'esecuzione di un Intervento Unitario di Recupero denominato IUR6C, recentemente alienata dal Comune di Castelfiorentino ed acquistata dall'Impresa Vannucchi, per la quale la stessa società ha





chiesto una rettifica della specifica normativa di riferimento (scheda di intervento) per allineamento della stessa alle esigenze connesse alla edificazione del sito;

**SUB. 2** - All'interno della UTOE 1 – Centro Storico è presente un settore specialistico (Tessuto TS) nell'ambito del quale è inserito il Presidio Ospedaliero di Santa Verdiana. In conseguenza della necessità di intervenire per la riqualificazione del suddetto complesso edilizio si rende necessario rivedere la specifica normativa di riferimento connesse alla destinazione a Servizi e Verde Pubblico in funzione delle esigenze manifestate dall'Azienda USL;

**SUB. 3** - All'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati “non compatibili” con il contesto di riferimento, fra i quali l'ex Cinema Puccini, che risultano assoggettati a particolari prescrizioni. In virtù della richiesta avanzata di esecuzione di un intervento volto al recupero del fabbricato ed alla riqualificazione del sito si rende necessario rivedere le disposizioni di riferimento al fine di consentire l'esecuzione dell'intervento proposto;

**SUB. 4** - All'interno delle vigenti Norme Tecniche del R.U. è inserito il piano delle funzioni (art. 134 – disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni). In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente all'epoca di approvazione della stessa (ex art. 58 della L.R. 1/2005) tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale si rende pertanto necessaria la reiterazione della stessa in quanto non più operativa ed all'adeguamento sulla base delle intervenute variazioni normative di riferimento (art. 98 della L.R. 65/2014).

I paragrafi che seguono illustrano i principali assunti nella stesura del Regolamento Urbanistico, vengono poi illustrate le Norme Tecniche di Attuazione e le nuove introduzioni e modifiche apportate, inoltre, vengono illustrate, nelle linee principali, le valutazioni intraprese.

La presente variante è stata redatta dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino sotto il coordinamento dell'Arch. Martina Ancillotti in qualità di dipendente a tempo indeterminato presso questa Amministrazione Comunale.

### **La struttura del Regolamento Urbanistico**

Si riporta quanto descritto in fase di redazione della quarta variante al R.U. con particolare riferimento al contesto di riferimento:

*Il Comune di Castelfiorentino ha approvato nel 2001 con D.C.C. n. 53 il Piano Strutturale quale primo strumento della pianificazione territoriale, che contiene il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni del territorio e gli indirizzi per la formazione del Regolamento Urbanistico.*

*Il Regolamento Urbanistico viene approvato nel 2003 con D.C.C. n. 56 e recepisce nella totalità e nelle dimensioni gli interventi di trasformazione dettati dal P.S. demandando al R.U. il compito di individuare e quantificare gli interventi di recupero di porzioni dell'edificato ritenute incongrue, di completamento edilizio puntuale e addizione volumetrica, per i quali il PS ne enuncia solo il principio generale.*

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

*Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale;*

*Sistema insediativo delle aree produttive;*







*Sistema degli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo;*

*Sistema delle infrastrutture urbane e della viabilità carrabile;*

*Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto.*

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

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

*Le UTOE di riferimento sono:*

*UTOE 1 Centro Storico;*

*UTOE 2 Zona scolastica e sportiva;*

*UTOE 3 Settore nord in riva destra;*

*UTOE 4 Settore sud in riva destra;*

*UTOE 5 Settore nord ovest ferrovia;*

*UTOE 6 Settore sud in riva sinistra;*

*UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti; (UTOE mista inserita anche nel produttivo);*

*UTOE 8 Via Praticelli; (UTOE mista inserita anche nel produttivo);*

*UTOE 9 Castelnuovo;*

*UTOE 10 Dogana;*

*UTOE 11 Granaio;*

*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 e 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 Granaiole;*

*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 Granaiole e l'Ormicello;*

*UTOE E4B – Area di raccordo a Monte di Cambiano;*

*UTOE E4C – Crinale minore fra Petrazzi e Oliveto;*

*UTOE E4D – Area di raccordo intorno a Castelnuovo;*

*UTOE E4E – Area di raccordo a monte di Dogana.*

*Sottosistema delle agricole perturbane E5*

*UTOE E5A – area di Sala;*

*UTOE E5B - Area di Petriccio;*

*UTOE E5C - Area a monte della strada Sanminiatese fra il capoluogo e Dogana.*

*Sottosistema delle aree morfologicamente deboli E6*

*UOTE E6 – Area di San Matteo.*

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

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

*... omissis ...*

Aree di saturazione





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

... omissis ...

#### Interventi Unitari di Recupero

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

... Omissis ...

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

#### Gli edifici incompatibili

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

#### L'espansione edilizia residenziale







Gli interventi classificati IUC sono stati in larga parte realizzati o in via di realizzazione. Fra quelli previsti nel P.S. e nel R.U. rimane da realizzare l'intervento **IUC4** in loc. Dogana. L'intervento viene considerato di rilevante importanza per completare la sistemazione e le urbanizzazioni della zona. Nell'ambito degli interventi di vera e propria espansione edilizia rimangono da realizzare gli interventi **IUA1** (Via Profeti) e **IUA6** (Loc. Cambiano), che vengono riproposti nella loro originaria stesura.

Le aree di espansione e di saturazione produttiva

Gli interventi a carattere produttivo sono quelli classificati con le sigle SP IURP IUAP e IUEP.

Per quanto riguarda gli interventi di saturazione la quarta variante ha aumentato in alcuni casi il rapporto di copertura. In questi casi si tratta di arrivare al 50% in alcune aree e al 60% in altre.

Gli interventi non decaduti sono:

... Omissis ...

Il territorio aperto

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

Gli interventi decaduti per decorrenza dei cinque anni dall'approvazione del RU, erano le addizioni residenziali a ridosso dei nuclei che la quarta variante ha confermato, tenendo comunque in conto che erano già stati realizzati gli interventi di **Madonna della Tosse (Nucleo 1)** e i **Rimorti II (Nucleo 5)** e che a causa dell'estensione del vincolo cimiteriale era stata eliminata la previsione residenziale a **Santa Maria a Lungotuono (Nucleo 6)**. Sono stati inoltre reiterati gli interventi di **Palazzaccio (Nucleo 3)** e **Villa Soyi (Nucleo 4)**. Non risultava invece decaduto l'intervento di sopraelevazione di edificio esistente all'interno del Nucleo di **San Piero Vecchio (Nucleo 2)**.

Occorre comunque fare un accenno alle previsioni del P.I.T. 2007 relative al patrimonio collinare della Toscana. Si premette che il P.I.T. 2007 antepone al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino le sole norme di salvaguardia (cfr art. 48, comma 4, lett. d della LR 1/05) di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano; le disposizioni del piano regionale, come specificato all'art. 48, comma 6 della LR 1/05, interverranno in fase di adeguamento del Piano Strutturale e del relativo Regolamento Urbanistico. Le disposizioni del P.I.T. devono quindi essere viste in seno alla revisione della pianificazione territoriale e non in relazione con atti riferibili a varianti urbanistiche del solo R.U. Merita comunque una riflessione sulle norme del P.I.T. 2007 dedicate al patrimonio collinare. All'articolo 21, comma 8 del piano, la Regione Toscana pur dettando delle direttive mirate ai fini della conservazione attiva del valore del Patrimonio collinare della Toscana, introduce un concetto che mal si adatta al concetto di "direttiva" che tende, invece ad assumere il rango di "prescrizione" o meglio ancora, poiché si rivolge al lasso di tempo che intercorre dall'approvazione del P.I.T. al momento in cui i Comuni si adegueranno a tale provvedimento, di "salvaguardia". Nel rispondere alle osservazioni poste da alcuni Comuni Toscani in merito alla questione, la Regione ha affermato che il comma 8 dell'art. 21 del P.I.T. non può diventare "salvaguardia" in quanto verrebbe meno la responsabilità pianificatoria in seno al Comune, ribadita dalla Legge 1/05, non può nemmeno, allo stesso tempo trasformarsi in prescrizione in quanto, come già detto, non può applicarsi sulla pianificazione approvata prima del P.I.T. né sulle varianti al solo Regolamento Urbanistico che riceve specificando, come è noto, la strategia del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nel territorio aperto si configurano come modeste addizioni edilizie integrate ai nuclei esistenti, che non creano di fatto nuovi insediamenti. Le addizioni sono limitate sia come volumetria che come





*altezza dei nuovi fabbricati, le urbanizzazioni di supporto si possono ascrivere come derivazione di quelle esistenti con ingombri ed estensioni misurate. Considerato inoltre che la previsione è riferita solo per due Nuclei, l'attuazione della previsione rimane inalterata rispetto al R.U. previgente.*

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

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

*Insediamento turistico-ricettivo 1 Podere Pianacci;*

*Insediamento turistico-ricettivo 2 Belpiano.*

#### Infrastrutture

*La quarta variante aveva reiterato anche la previsione della nuova Strada Regionale n. 429 nel tratto tra Gambassi Terme, Castelfiorentino e Certaldo, identificato come Lotto III. La variante per questo specifico aspetto, risulta finalizzata alla riconferma, seppure con modifiche, del tracciato viario della nuova S.R. 429 già previsto nel Regolamento Urbanistico vigente, che ha perso efficacia in dipendenza della mancata approvazione del progetto esecutivo nell'ambito del primo quinquennio di vigenza. Il nuovo tracciato inserito contiene alcune lievi modifiche nei confronti di quello originario. Per questo specifico aspetto la variante urbanistica relativa alla strada risultava sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS (il progetto dell'infrastruttura è sottoposto a VIA) ed a Valutazione Integrata.*

#### **Elenco elaborati facenti parte del R.U.**

La 4° Variante al Regolamento Urbanistico, avente un valore ricognitivo di carattere generale, è stata approvata con Delib. C.C. n. 40 del 13.11.2012 e si componeva dei seguenti documenti ed elaborati:

- Relazione urbanistica;
- Relazione Tecnica – Controdeduzioni alle osservazioni;
- Relazione di sintesi ai sensi dell'art. 10 del DPGR 4/r del 09/02/2007;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi della L.R. 01/2005;
- Norme Tecniche;
- Carta A 1:10.000 – Territorio aperto: previsioni di piano e legenda;
- Carta B 1:10.000 – Territorio aperto: Vincoli di piano e legenda;
- Carta C 1:10.000 – Territorio aperto: vincoli legislativi e tutele territoriali;
- Carta D 1:2.000 – Territorio edificato n. 13 tavole e legenda;
- Carta E 1:5.000 - Schede relative ai nuclei e alle attività produttive del territorio aperto;
- Allegato A) Categorie di intervento sul patrimonio edilizio;
- Allegato B) Schede degli interventi di ristrutturazione, saturazione edilizia, completamento, ampliamento, con destinazione residenziale;
- Allegato C) Schede degli interventi di saturazione, ristrutturazione, ampliamento, espansione, con destinazione produttiva;
- Allegato F) Elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale ubicati nel territorio aperto;
- Indagini geologico-tecniche ed idrauliche;
- Attività valutativa .





- Schede edifici - Allegato G.

Si specifica inoltre che all'epoca della redazione della suddetta variante risultavano ancora efficaci e non oggetto di modifica ulteriori elaborati facenti parte del R.U. quali la Carta F Ripetitori per la telefonia cellulare e la Carta G Mappa accessibilità urbana ed ulteriori allegati quali l'Allegato D Standard urbanistici e l'Allegato E Piani particolareggiati in fase di realizzazione.

In considerazione del fatto che la presente variante agisce esclusivamente su alcuni aspetti normativi del R.U. e non introduce nuove previsioni gli elaborati oggetto di modifica saranno limitati alle Norme Tecniche, all'Allegato B e ad una precisazione cartografica nella carta D relativamente al settore interessato destinato a servizi (UTOE 1 – Centro Storico).

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

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Delib. n. 26 del 27.02.2019, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente agli interventi sopra indicati e come meglio descritti di seguito.

In particolare si intende procedere a variare il Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativa a tre zone ricomprese nei seguenti ambiti e ad una specifica disciplina:

**SUB. 1** - UTOE 3 – Capoluogo, intervento IUR6C;

**SUB. 2** - UTOE 1 – Centro Storico, interventi su zone a servizi e verde pubblico;

**SUB. 3** - UTOE 1 – Centro Storico, interventi relativi a fabbricati non compatibili;

**SUB. 4** - Piano delle Funzioni, reiterazione della previsione con adeguamento.

Si rinvia alla descrizione di dettaglio specifica per ogni singolo punto soprarichiamato fornita nelle specifiche relazioni allegate.

### **Indicazione puntuale delle variazioni introdotte con la Variante**

In seguito si effettua una elencazione degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati del R.U. richiamati o che risulteranno oggetto di variazione.

Norme Tecniche – art. 9/ter – Edifici non compatibili appartenenti al Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale con particolari prescrizioni.

Norme Tecniche – art. 28 – Le aree a verde.

Norme Tecniche – art. 30 – Le attrezzature di interesse comune.

Norme Tecniche – art. 34 – Le attrezzature di interesse generale.

Norme Tecniche – art. 35 – Servizi ed attrezzature di interesse sovra comunale.





Norme Tecniche – art. 38 – Regole generali per la conservazione e il recupero degli spazi urbani pubblici e di interesse comune.

Norme Tecniche – art. 80 UTOE 1/Centro storico.

Norme Tecniche – art. 82 – UTOE 3/Settore Nord in riva destra.

Norme Tecniche – art. 134 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Allegato B – UTOE 3/Settore Nord in riva destra - IUR 6C.

Carta D – UTOE 1/Capoluogo.

### **La fattibilità geologica della Variante**

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

Si specifica altresì che per l’area ex Montecatini, di cui all’intervento definito come Sub. 1 UTOE 3 – Capoluogo intervento IUR6C, era stata redatta una specifica variante al R.U. nell’anno 2016 e che a supporto della stessa furono effettuate specifiche indagini geologiche sempre da parte dello Studio Geologico Alessandro Murratzu. In particolare tali indagini furono depositate presso l’Ufficio del Genio Civile in data 26.07.2016 (prot. 3300) e che le stesse sono state oggetto a controllo obbligatorio.

Si rileva inoltre che con l’approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato in data 17.12.2015 è stata sostituita la precedente cartografia relativa alla pericolosità da alluvione di cui al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è stata rivista la normativa di riferimento sul rischio idraulico. Nella fase delle osservazioni il Comune di Castelfiorentino ha presentato alcuni contributi relativi a studi di dettaglio redatti dal Genio Civile di Firenze in occasione della approvazione della 4 Variante al R.U. Sulla base di tali studi, ed in relazione alla messa in esercizio della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse, sono state riviste e ripериметrate le zone a rischio idraulico elevate con notevole ridimensionamento delle aree critiche.

Anche in relazione a quanto disposto dalla L.R. 41/2018 si riscontra che l’area interessata dalla presenza di una funzione strategica, quale il presidio ospedaliero di Santa Verdiana, si trova in posizione di sicurezza idraulica (ubicazione posta a quota +20 mt rispetto al centro urbano del capoluogo). Invece le aree individuate come Sub. 1 e Sub. 3, relative al complesso ex Montecatini ed all’ex Cinema Puccini, si trovano in zona P1 – pericolosità idraulica poco frequente. D’altra parte, come sopra indicato, le modifiche introdotte non determinano in alcun modo un incremento della





capacità edificatoria (volumetria, superficie, ecc.) e confermano la esclusione della destinazione abitativa, complessiva, per il sub. 3 e, quantomeno al piano terra, per il sub. 1.

Pertanto, come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche rispetto a quanto già previsto. Per quanto suddetto è stato provveduto alla redazione di specifica certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche in relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 53r/2011 che verrà trasmesso ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza. In relazione a quanto disposto dal citato art. 104 tale trasmissione risulta necessaria ai fini della approvazione della variante.

#### **Richiami alla Quarta Variante**

In occasione della redazione della 4 Variante al R.U. venne effettuato il monitoraggio degli effetti prodotti dalla attuazione delle previsioni contenute negli strumenti della pianificazione e di governo del territorio alla scadenza del quinquennio di efficacia del R.U. Il monitoraggio effettuato ai fini della formazione della 4° variante al Regolamento Urbanistico, si era mosso principalmente nel comprendere sia i meccanismi che i presupposti fondamentali con i quali era stato costruito il dimensionamento del Piano Strutturale. Questo al fine di comprenderne i contenuti così da compararlo con le dinamiche evolutive che avevano caratterizzato il territorio di Castelfiorentino negli ultimi dieci anni, e misurare la persistenza dell'efficacia degli obiettivi che il piano si era posto al momento della sua formazione originaria. In particolare era stato riscontrato che risultava già garantita la necessità di spazi pubblici destinati a standard in relazione al numero degli abitanti insediati e di quelli previsti dal P.S. Pertanto la realizzazione degli interventi previsti dal piano poteva tranquillamente essere portata a compimento usufruendo dei servizi già realizzati che comunque avrebbero consentito l'utilizzo di un'ulteriore quota di standard che si sarebbe aggiunta a quella esistente portando a completamento il disegno urbanistico della città pubblica immaginato in precedenza con la stesura del P.S.

In proposito si richiamano le risultanze dell'attività valutativa relative alla 4° Variante dalle quali si rileva che in occasione della redazione della variante, che tra l'altro prevedeva la reiterazione di alcuni degli interventi urbanistici ed edilizi decaduti per l'avvenuto trascorso del quinquennio di efficacia degli stessi oltre alla previsione di nuovi interventi, non vi fossero le condizioni per assoggettare la variante stessa al procedimento di VAS ma solamente l'imposizione di alcune specifiche prescrizioni. Risulta pertanto evidente che anche i contenuti della presente Variante al R.U. siano stati esclusi dal procedimento di VAS in quanto relativi ad una mera modifica normativa scaturita dalla necessità di gestione delle Norme Tecniche sulla base di specifiche esigenze. Si specifica comunque nel dettaglio il percorso intrapreso.







### **Risultanze dell'attività valutativa di assoggettabilità a VAS della Variante**

In proposito si rileva che sui contenuti della presente variante è stato redatto il rapporto di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

L'attività di valutazione è stata preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Il procedimento di assoggettabilità a VAS è stato avviato dal proponente ed è stato concluso anteriormente all'adozione del piano. Ai fini del procedimento, il documento redatto riporta i contenuti e le indicazioni relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti l'attuazione del piano oggetto di variante. In particolare, come indicato nell'allegato 1 della L.R. 10/2010, esso prende in esame le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessati, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei caratteri cumulativi, dell'entità ed estensione degli impatti, del valore e della vulnerabilità delle aree, degli impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti. Il documento per la verifica di assoggettabilità ha quindi lo scopo di verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed è alla base della decisione dell'Autorità Competente di assoggettare o escludere il piano dalla procedura di VAS e della eventuale definizione, ove occorra, delle necessarie prescrizioni per l'attuazione dello stesso. La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte del piano (e delle sue varianti) rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali. Il processo di valutazione individua le eventuali alternative proposte nell'elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi della loro attuazione o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione. La procedura di VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, e deve concludersi prima della sua approvazione (art. 7 c.1 LR 10/2010).

In particolare si considerano, sin dall'avvio delle attività, gli aspetti costituenti la base ambientale, ovvero lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano, procedendo con la valutazione degli scenari evolutivi, l'approfondimento delle alternative, nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità assunti, individuando infine, consapevolmente, le necessarie misure di mitigazione e compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

La procedura di VAS è stata avviata durante la fase preparatoria della variante ed è stata estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.). In particolare tale percorso è stato caratterizzato dallo svolgimento di una verifica preliminare di assoggettabilità come previsto all'articolo 5, comma 3 ed è quindi stato trasmesso all'Autorità Competente il documento preliminare per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

In seguito all'esame del documento preliminare ed alla valutazione degli effetti attesi il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale ha constatato che la Variante introduce modifiche minori e che non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, ed ha pertanto affermato che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su





aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Di conseguenza ha ritenuto non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale conclusivo di esclusione in data 28.03.2019).

### **La partecipazione**

La Legge Regionale toscana garantisce la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione e governo del territorio attraverso la figura del Garante della comunicazione.

Il Garante deve assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi alla base del percorso di definizione di ogni strumento urbanistico (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e relative varianti, ecc.), promuovendo l'informazione in materia, nelle forme e con le modalità più idonee, ai cittadini singoli e associati.

Componente essenziale nella formazione della variante è il coinvolgimento informale dei cittadini, singoli e associati, e la loro partecipazione nella fase che precede la formazione dello strumento urbanistico e la sua adozione.

Le azioni di comunicazione e informazione sulle fasi procedurali di formazione e adozione di tale strumento urbanistico, sono disciplinate dall'art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014.

Successivamente in sede di adozione degli strumenti urbanistici, il Garante deve provvedere alla stesura di un dettagliato rapporto sull'attività svolta.

Per quanto riguarda le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio è stato provveduto a darne pubblicità mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente.

Il procedimento partecipativo si è articolato attraverso le seguenti forme di comunicazione:

- in data 15.03.2019 con Det. n. 152/2019 è stato dato avvio al procedimento per la presente Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale individuazione del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

- tutta la documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento per la presente Variante al R.U. è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino. In considerazione della portata limitata della variante e per il fatto che la stessa opera esclusivamente nell'ambito di specificazioni locali di natura e procedurale di previsioni già contemplate nell'attuale strumentazione urbanistica comunale e pertanto non prevede l'esecuzione di nuove previsioni rispetto a quanto contemplato dal vigente R.U. non si è ritenuto necessaria la convocazione di un incontro pubblico sul tema.

Verrà redatto e successivamente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente il rapporto del Garante sulla attività svolta, della avvenuta pubblicazione e verrà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014, nel quale è stato evidenziato che entro i termini stabiliti non sono pervenuti contributi alla formazione della Variante in oggetto.





Si ritiene comunque opportuno effettuare le presenti ulteriori specificazioni in merito alla divulgazione delle informazioni inerenti le intenzioni a procedere alla esecuzione delle attività oggetto della presente variante:

- Sub. 1 – Trattasi di mera rettifica normativa di una scheda progetto inserita con specifica variante al R.U. nell'anno 2016. Già all'epoca della introduzione della suddetta previsioni furono effettuate specifiche divulgazioni o comunicazioni nel merito e non sono pervenuti né contributi né osservazioni al riguardo. Oltretutto, in seguito alla redazione della variante, è stato redatto e pubblicizzato uno specifico bando per l'alienazione della suddetta area di proprietà comunale ed anche in tale circostanza l'unico riscontro avuto è stato manifestato dal diretto interessato che successivamente ha acquisito l'area.
- Sub. 2 – Trattasi di un'area specialistica di proprietà pubblica sulla quale insiste il complesso edilizio del Presidio ospedaliero e la relativa area pertinenziale. Nel corso degli anni, per problematiche di varia natura connesse a carenze esistenti sullo stato dei fabbricati, lo stesso si presenta in una situazione di sottoutilizzazione. In epoca recente, sulla base di uno specifico progetto di riqualificazione, l'Azienda USL ha in più occasioni effettuato specifiche comunicazioni a mezzo stampa sulla intenzione di procedere alla esecuzione dello stesso. Tale progetto è stato oggetto di specifico procedimento in deroga, deliberato da parte del Consiglio Comunale, e quindi portato all'attenzione esterna mediante pubblicazione degli atti e di specifiche comunicazioni a mezzo stampa, anche da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Sub. 3 – Trattasi di una proposta di recupero di un edificio dismesso ed in condizioni di abbandono da svariati anni. Anche su tale aspetto, in seguito ad una proposta di massima avanzata da parte dell'attuale proprietà, l'Amministrazione Comunale ha effettuato specifiche comunicazioni a mezzo stampa sulla proposta di recupero dell'edificio in oggetto.
- Sub. 4 – Trattasi della reiterazione di una specifica disposizione contenuta nel R.U. e non più operante per effetto della decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa. Pertanto anche la presente casistica non introduce alcuna nuova previsione e la stessa era già stata a suo tempo ampiamente divulgata con le attività ricognitive della precedente 4 Variante al R.U.

Per quanto suddetto si ribadisce che, indipendentemente dall'istituzione di un percorso formale, al riguardo l'oggetto della presente variante è stato portato a conoscenza della cittadinanza nell'ambito di varie attività ed iniziative specifiche.

### **Coerenza con strumentazione urbanistica sovraordinata**

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di revisione e puntualizzazione di alcuni aspetti di dettaglio delle norme tecniche sulla base di specifiche esigenze di natura gestionale oltre all'inserimento di alcune precisazioni di dettaglio e rettifiche relative ad alcuni aspetti normativi.

Pertanto come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere





di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche rispetto a quanto previsto.

In virtù di quanto suddetto si specifica che la variante non ha alcuna incidenza sul dimensionamento del R.U., ed è in linea con la normativa del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e della relativa implementazione paesaggistica e con la Variante al P.T.C.P. In proposito si rileva che tale conformità con la strumentazione sovraordinata era già stata valutata e verificata in fase di redazione della 4 Variante al R.U. Infatti le disposizioni introdotte tendono a facilitare alcune attività di utilizzo del patrimonio immobiliare esistente rivedendo delle prescrizioni esistenti per gli ambiti di riferimento.

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

Trattandosi di modifiche introdotte nell'abito delle UTOE ubicate all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U., non si rende necessaria neppure l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 ai sensi di quanto indicato all'art. 4 comma 7 della stessa legge regionale (conferenza di coopianificazione). Su tale aspetto si ritiene opportuno effettuare una specificazione in relazione a quanto concerne la reiterazione del Piano delle Funzioni poichè lo stesso non introduce alcuna previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Infatti le questioni inerenti le destinazioni compatibili con il territorio rurale risultano disciplinate dall'art. 53 delle N.T. del R.U., relativo alle regole generali per il territorio rurale, che non risulta oggetto di modifica. Invece il Piano delle Funzioni ha un mero carattere di natura procedurale in relazione all'iter da seguire per le attività di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, anche al di fuori del territorio urbanizzato.

Il progetto di variante non risulta in contrasto anche in relazione ai contenuti della scheda di Ambito 9 – Val d'Elsa del P.P.R. del P.I.T. di cui alle invarianti strutturali ed agli obiettivi della disciplina d'uso (sistema di fondovalle).

Invarianti strutturali di cui al punto 3 della scheda d'ambito:

1) “Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” – Si rileva che l'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto l'avvenuta esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Castelfiorentino con la realizzazione della Cassa di espansione di Madonna della Tosse ha determinato il superamento della problematiche di natura idraulica. Oltretutto la disciplina oggetto di variante investe modifiche marginali su edifici esistenti non aventi peraltro collocazione in ambiti critici o problematici sotto il profilo della sicurezza idraulica.

2) “Caratteri ecosistemici del paesaggio” - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto il suolo su cui è prevista l'esecuzione degli interventi è ricompreso all'interno del Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale. Pertanto non si interviene in alcun modo su suolo a destinazione rurale ma si tratta di intervenire su di aree già edificate o comunque pertinentziali di complessi edilizi. Oltretutto le aree interessate, pur essendo ubicate nel fondovalle, non risultano in prossimità del fiume e pertanto l'utilizzazione delle stesse non comporterà alcuna interferenza al sistema di pertinenza fluviale né alterazioni al suo ecosistema.





3) “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto le aree in oggetto sono situate nel fondovalle nell'ambito dei centri abitati, costituenti ambiti degradati o comunque inutilizzati con necessità di recupero per la riqualificazione del contesto di riferimento. Come specificato in precedenza le aree non risultano in alcun modo in relazione con l'ambito fluviale del fiume Elsa o di alcun affluente minore e non sussistono problematiche significative di natura idraulica anche in relazione all'avvenuta esecuzione degli interventi di messa in sicurezza (Cassa Espansione di Madonna della Tosse ed altri interventi minori).

4) “Caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali” - Si ribadiscono le stesse considerazioni di cui ai punti 1 e 2 delle citate invarianti.

In sintesi, le aree interessate sono situate all'interno di centri edificati e non interessano infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. Le aree sono situate in posizione defilata rispetto al sistema fluviale e pertanto non si verranno a determinare alterazioni al sistema fluviale stesso sia per ciò che concerne gli aspetti ambientali che eco sistemici che idraulici. Oltretutto non sono previste nuove edificazioni o comunque attività che potrebbero determinare occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse o la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

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

1) Gli ambiti di intervento non risultano in contrasto con le direttive correlate. In relazione alla ubicazione dei siti non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale di cui al punto 1.1 di tale obiettivo. Gli interventi in progetto, saranno coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento senza determinare una alterazione significativa della qualità morfologica e percettiva di cui punto 1.2 di tale obiettivo.

2) Non sussistono forme erosive in atto e non si rileva la presenza di elementi significativi ai fini del presente obiettivo, anche in relazione alla ubicazione dei siti posti all'interno dell'abitato.

3) Le aree di intervento si trovano in posizione defilata e distante rispetto al tracciato della Via Francigena e rispetto ai nuclei storici e pertanto le opere in progetto non determineranno alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tali zone da salvaguardare. La progettazione degli edifici risulta in linea e compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante non determinerà la formazione di “effetti fuori scala” rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Per ciò che riguarda la coerenza con il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) e con il P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) si rimanda al paragrafo relativo alle verifiche di natura geologico idraulica della variante.

Per tutto quanto suddetto si ribadisce la coerenza dell'intervento proposto con la normativa sovraordinata.







### **Considerazione sui contributi di costruzione**

Come contemplato sia dalla normativa nazionale (art. 16 del DPR 380/2001) che dalla normativa regionale (art. 183 della L.R. 65/2014) il rilascio dei titoli edilizi per la esecuzione degli interventi correlati comporterà la corresponsione di specifici contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità disciplinate dalla specifica normativa comunale in materia. A parziale scomputo della quota dovuta, il titolare del permesso, potrà obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, tale aspetto potrà essere definito in fase progettuale, anche in base alle risultanze scaturenti dai progetti esecutivi (art. 16 comma 7 DPR 380/2001).

Invece in relazione a quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter del citato DPR 380/2001 che prevede che una quota parte degli oneri siano corrisposti in ragione della *"... valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario ..."*. Nei caso in oggetto si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'applicazione del comma sopra citato e che non debbano essere individuati oneri aggiuntivi sotto forma del citato contributo straordinario poiché: relativamente al Sub. 1 si tratta di modifica normativa connessa ad un insediamento esistente che porterà a specifiche diverse sulla disciplina degli interventi ammissibili, relativamente al Sub. 2 la modifica interessa un'area di proprietà pubblica (Azienda USL) mentre nel caso di cui al Sub. 3 è già stato individuato uno specifico obbligo alla realizzazione e cessione in uso di spazi ad uso pubblico.

### **Conclusioni e rinvio agli elaborati di dettaglio.**

Si ribadisce che la presente variante agisce su 4 punti distinti suddivisi come segue:

**SUB. 1** - UTOE 3 – Capoluogo, intervento IUR6C;

**SUB. 2** - UTOE 1 – Centro Storico, interventi su zone a servizi e verde pubblico;

**SUB. 3** - UTOE 1 – Centro Storico, interventi relativi a fabbricati non compatibili;

**SUB. 4** - Piano delle Funzioni, reiterazione ed adeguamento della previsione.

Le caratteristiche delle modifiche per la variante di cui sopra sono connesse alla redazione di una mera modifica normativa relativa a tre zone ricomprese nei suddetti ambiti e ad una specifica disciplina.

In relazione alla entità delle stesse si configura l'ipotesi prevista dall'art. 30 della L.R. 65/2014 e pertanto la variante potrà essere attivata con procedura semplificata di cui all'art. 32.

Si ribadisce comunque la necessità di intervenire con la redazione di specifici provvedimenti e pertanto, stante le considerazioni di carattere generale effettuate con la presente relazione, si rinvia alle successive descrizioni di dettaglio connesse ad esplicitare meglio i singoli punti.

Infatti per una economicità procedurale le tematiche di carattere generale sono state affrontate in tale relazione compresi alcuni aspetti connessi sia alle verifiche di assoggettabilità alla VAS che alla informazione e partecipazione.

Per gli elementi descrittivi peculiari e per la documentazione soggetta a modifica si rinvia agli specifici elaborati di cui ai singoli punti.

