

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



**Variante di manutenzione
al Regolamento Urbanistico**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco

Giacomo Trentanovi

Assessore alla Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Silvano Bandinelli

Responsabile Unico del Procedimento

Alberto Masoni

Garante dell' informazione e della partecipazione

geom. Loris Agresti

Progettista Variante RU

Arch. Riccardo Luca Breschi
con Arch. Andrea Giraldi

Studi geologici idraulici

Dr.Geol. Simone Raspollini
con Ing. Alessio Gabbrielli

Indice generale

| | |
|---|----|
| Premessa..... | 3 |
| 1. Modifiche cartografiche. Descrizione delle aree e delle previsioni oggetto della Variante..... | 5 |
| 1. ZONA D2 – PC2 LOC. LE LAME..... | 5 |
| 2. ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO F4 E ZONA D2/8 NELLA STRADA DI CHIANO – DROVE..... | 5 |
| 3. ZONA D1 VIA C.COLOMBO – GRILLAIE..... | 5 |
| 4. ZONA D1 VIA COLOMBO – GRILLAIE..... | 6 |
| 5. ZONA D3 SU VIA PISANA - GRILLAIE..... | 6 |
| 6. ZONA D4 SULLA STRADA DI PONETA – ZAMBRA..... | 6 |
| 7. ZONE A VERDE, PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA’ - ZAMBRA..... | 6 |
| 8. VIA XX SETTEMBRE - CAPOLUOGO..... | 6 |
| 9. ZONE A E B2/16 VIA IX NOVEMBRE, CAPOLUOGO – LE MASSE..... | 7 |
| 10. ZONA B2/17 ED AREE CONNESSE - MONSANTO..... | 7 |
| 11. ZONA B1 SU STRADA DI LINARI – LINARI..... | 7 |
| 12. ZONA A VERDE PRIVATO IN VIA DELLE GINESTRE – S.FILIPPO..... | 7 |
| 13. VERDE PRIVATO FRA VIA CASSIA E VIA DI BUSTECCA - CAPOLUOGO..... | 8 |
| 14. ZONA F1 IN VIA COLLODI..... | 8 |
| 15. CORREZIONE ERRORE MATERIALE E VERDE PRIVATO - ZONA D3 IN LOC. VALCANORO..... | 8 |
| 16-17. MODIFICHE PER INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA E PER OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO..... | 8 |
| 2. Modifiche normative..... | 9 |
| 3. Coerenza della Variante con PIT-PPR, PTC e PS..... | 10 |
| 3.1 LA COERENZA CON IL PIT-PPR..... | 10 |
| 3.2 LA COERENZA CON IL PTC..... | 15 |
| 3.3 LA COERENZA CON IL PS..... | 20 |
| 4. Elaborati della Variante..... | 21 |

Premessa

Il Comune di Barberino Val d'Elsa è dotato di Piano Strutturale (PS) redatto ai sensi della LR 5/1995 ed approvato con D.C.C. n.54 del 01.06.2005 ed integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/2005, con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico (RU) redatto ai sensi della LR 1/2005 ed approvato con D.C.C. n.45 del 11.10.2006, ed integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata, ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015.

Dopo i primi due anni di gestione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico è emersa l'esigenza di apportare alcune limitate variazioni alle previsioni dello strumento urbanistico, finalizzate a correggere errori materiali contenuti nelle tavole del piano, a facilitare e semplificare l'attuazione di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, a sostenere le esigenze di adeguamento e di potenziamento di strutture produttive, ad apportare circoscritti adeguamenti delle previsioni del piano sulla base di istanze, coerenti con l'impostazione dello stesso piano, pervenute all'Amministrazione Comunale da cittadini od altri enti pubblici. Alla conseguente variante al RU fu dato avvio con D.C.C. n 20 del 30.06.2017 . Con la stessa delibera fu preso atto della relazione per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante, sulla quale l'Autorità Competente si è espressa, ai sensi della LR 10/2010, riconoscendo che non sussistevano i presupposti per sottoporre la Variante alla Valutazione Ambientale Strategica (Provvedimento finale prot. 6895 del 02.11.2017) .

Nella relazione che segue sono illustrati i contenuti della variante al RU, che rispetto a quanto indicato nel documento di avvio del procedimento hanno subito solo modeste rettifiche che elenchiamo di seguito:

- è stata eliminata la previsione del completamento edilizio dell'area C4 a Vico d'Elsa in quanto l'intervento richiede approfondimenti di ordine tecnico procedurale e di natura geologica che è necessario espletare nel contesto di una più ampia revisione dello strumento urbanistico,
- è stato ampliato il perimetro del territorio urbanizzato interessato dalla previsione di ampliamento di un complesso produttivo in loc. Grillaie su via C.Colombo a seguito della revisione delle previsioni delle opere di mitigazione idraulica e per ospitare al suo interno una parte delle stesse opere, più direttamente legate all'ampliamento,
- sono state introdotte alcune variazioni nelle previsioni di opere pubbliche a Zambra: diversa localizzazione dei parcheggi e del verde pubblico sulla strada della Stazione e corretta rappresentazione del collegamento viario a servizio dell' ex Mulino di Zambra e suo prolungamento.

La presente relazione illustra le modifiche al RU che vengono introdotte con la Variante. Nel primo paragrafo sono dettagliatamente descritte le modifiche cartografiche: esse interessano prevalentemente il territorio urbanizzato come definito dall'art.224 della LR 65/2014 e non comportano modificazioni del Piano Strutturale ad eccezione di un caso: la modifica del perimetro dell'UTOE e quindi del territorio urbanizzato per consentire l'ampliamento della struttura produttiva su via

C.Colombo in loc Grillaie . Tale modifica del perimetro del territorio urbanizzato non è soggetta alla conferenza di copianificazione in quanto la previsione è finalizzata all'ampliamento di una struttura industriale esistente ed al mantenimento delle funzioni produttive ai sensi dell'art.25 comma 2 lettera c) della LR 65/2014. La variante al Piano Strutturale connessa a tale previsione è illustrata in appositi elaborati grafici ed in una specifica relazione.

Si fa altresì presente che non sono soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni segnalate al successivo paragrafo 1 punti 16-17 (percorsi di servizio lungo il fiume Elsa, argini del torrente Drove) in quanto opere per la difesa idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art.25 comma 2 lettera b) della LR 65/2014.

Nel secondo paragrafo della relazione sono sinteticamente illustrate le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del RU, in genere connesse alle modifiche cartografiche.

Nel terzo paragrafo della relazione è illustrata la coerenza della Variante con gli strumenti di pianificazione territoriale: PS, PTC e PIT-PPR.

Il quarto ed ultimo paragrafo della relazione elenca gli elaborati che costituiscono la Variante.

1. Modifiche cartografiche. Descrizione delle aree e delle previsioni oggetto della Variante

La Variante interessa diverse zone, di seguito descritte e localizzate facendo riferimento alla numerazione adottata negli estratti cartografici del RU che contengono lo stato vigente e lo stato modificato dalla Variante.

1. ZONA D2 - PC2 LOC. LE LAME

La Variante prevede un piccolo adeguamento del perimetro del centro abitato ed un modesto ampliamento della zona D2, che ricade all'interno del progetto di centralità PC2. All'ampliamento sono associati la previsione di un parcheggio pubblico sul fronte stradale e la conservazione di un varco per accedere all'area retrostante inclusa nel perimetro del Progetto di centralità e dell'UTOE.

2. ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO F4 E ZONA D2/8 NELLA STRADA DI CHIANO - DROVE

La Variante prevede di ridurre in profondità l'estensione del parcheggio pubblico posto sulla Strada di Chiano a favore di un ampliamento della zona D2 retrostante. Con la Variante si prende atto che il tronco di viabilità pubblica che fiancheggia il lotto ricade in realtà in proprietà privata e si classifica l'area come zona D2/8 assoggettandola alle specifiche condizioni di fattibilità idraulica contenute nella relativa scheda.

3. ZONA D1 VIA C.COLOMBO - GRILLAIE

La Variante interessa un insediamento produttivo posto in zona D1 all'estremità di via Cristoforo Colombo lungo il Botro dell'Abese. L'impianto richiede un ampliamento della struttura ed un contestuale riordino degli spazi pertinenziali che non può trovare soluzione nell'attuale perimetro dell'UTOE (e quindi del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014) che in questa zona è quasi aderente al perimetro dei fabbricati. Si rende pertanto necessaria una modesta rettifica del perimetro dell'UTOE, con conseguente variante anche al Piano Strutturale: la previsione non richiede la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014, in quanto, ai sensi del comma 2 lettera c dello stesso art.25, non sono soggette alla conferenza le previsioni di ampliamento delle strutture artigianali e industriali, purché finalizzate al mantenimento delle funzioni produttive. Il perimetro dell'insediamento è stato definito tenendo conto della revisione delle opere di mitigazione idraulica previste in quest'area: ridimensionamento con spostamento verso nord della briglia sul Botro dell'Abese; completamento del by pass nel tratto di valle dello stesso Botro fino al sottopasso della linea ferroviaria; realizzazione di un piccolo invaso finalizzato alla laminazione idraulica sull'affluente di sinistra dello stesso Botro che attraversa l'area dello stabilimento e di cui viene proposta anche la rettifica del tracciato e lo "stombamento" come indicato negli studi geologici idraulici di supporto alla Variante. La Variante prende atto che la viabilità indicata nelle tavole del RU e del PS sul prolungamento di via C.Colombo, non corrisponde allo stato dei luoghi né al regime proprietario delle aree e stabilisce l'obbligo per il soggetto attuatore dell'

ampliamento dello stabilimento di provvedere a realizzare una piazzola per l'inversione di marcia al termine di via C.Colombo.

L'insieme delle condizioni a cui è assoggettato l'intervento sono specificate nel comma 9 dell' art 42 delle NTA relativo alle sottozone D1.

4. ZONA D1 VIA COLOMBO - GRILLAIE

La variante prevede di allargare, sull'area retrostante classificata a verde privato, la zona D1 che identifica uno stabilimento posto fra via Cristoforo Colombo e la via Pisana (S.R. 429) per consentire un ampliamento funzionale della struttura produttiva.

5. ZONA D3 SU VIA PISANA - GRILLAIE

La Variante classifica D2 un'area inserita nella zona produttiva sulla via Pisana in loc Grillaie che nel vigente RU è erroneamente classificata nelle zone D3, ovvero nelle zone risultanti da interventi pianificati di iniziativa pubblica o privata.

6. ZONA D4 SULLA STRADA DI PONETA - ZAMBRA

La parte terminale e tergale dell'insediamento produttivo di via Poneta a Zambra è classificato in zona D4, ovvero è destinata a piazzali e spazi di pertinenza non edificabili a servizio delle strutture produttive esistenti poste lungo la via e classificate in D2. La Variante prevede un modesto allargamento della zona D2 sulla zona D4 per consentire un limitato ampliamento dei depositi e magazzini a servizio dello stabilimento.

Si chiarisce inoltre, con apposita modifica normativa all'art. 42, comma 2.1 del RU in relazione anche a questa previsione, che gli ampliamenti dei servizi e dei magazzini per le aziende insalubri di 1.a classe non costituiscono di per se' ampliamento dell'attività.

7. ZONE A VERDE, PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA' - ZAMBRA

La Variante in loc Zambra, nei pressi della stazione ferroviaria, prevede due modifiche :

- 1) a nord della ferrovia il riassetto delle aree destinate a verde e parcheggi pubblici e la soppressione della rotatoria di accesso alla strada della Stazione,

- 2) a sud della ferrovia la corretta rappresentazione della strada di accesso all'ex mulino di Zambra dal raccordo alla variante alla SR 429 ed il prolungamento della stessa strada fino a via della Stazione.

8. VIA XX SETTEMBRE - CAPOLUOGO

La Variante riguarda la modifica della rappresentazione cartografica di via XX Settembre nella parte nord del capoluogo (tavola 2.2 del RU). Il vigente RU indica

come viabilità pubblica il prolungamento di via XX Settembre fino all'innesto di via Ugo Foscolo nella via Cassia, anche se il tratto finale di detta via insiste su una proprietà privata. Si ritiene pertanto opportuno, in considerazione del regime proprietario dell'area e della pericolosità dello sbocco del tracciato viario in via Foscolo, riconoscere come verde privato l'area attualmente classificata dal RU come viabilità pubblica, tenuto conto anche della disponibilità dei proprietari dell'area a conservare la servitù di transito carrabile sul piazzale di loro proprietà a favore dei residenti di via XX Settembre in caso di effettive emergenze riconosciute dalla protezione civile.

9. ZONE A E B2/16 VIA IX NOVEMBRE, CAPOLUOGO - LE MASSE

Nella parte sud del capoluogo, nella zona compresa fra la strada di Petrognano e via IX Novembre, la Variante apporta le seguenti modifiche al vigente RU:

- 1) riporta il perimetro della zona F1 e della zona B2/16 sul perimetro dell'UTOE da cui si discosta, sia pure di poco, per un errata rappresentazione cartografica,
- 2) classifica in zona B1 gli edifici posti lungo la strada di Petrognano, attualmente inclusi in zona A, in considerazione del loro modesto valore architettonico.

10. ZONA B2/17 ED AREE CONNESSE - MONSANTO

L'intervento di completamento edilizio classificato B2/17 dal vigente RU e posto in via del Coderone a Monsanto è corredato da alcune opere di interesse pubblico (allargamento della strada, realizzazione di parcheggio pubblico e di area a verde pubblico) nonché da una pertinenza a verde privato. La Variante, su richiesta dei proprietari, allarga l'area destinata a verde privato a tutto il terreno occupata da un vigneto e conseguentemente ridefinisce il perimetro degli spazi destinati a verde ed a parcheggio pubblico, senza modificare le potenzialità edificatorie dell'area B2/17. La variante inoltre supera la previsione del vigente RU di riservare ad edilizia convenzionata una quota dell'intervento, in considerazione della limitatezza della Sul prevista e del fatto che la domanda di alloggi sociali trova risposta in altre specifiche previsioni del RU, localizzate nei principali centri abitati del Comune.

11. ZONA B1 SU STRADA DI LINARI - LINARI

La Variante prevede di classificare B2 con apposita scheda due lotti di terreno, posti in zona B1 sulla strada di Linari ed edificati soltanto sul fronte strada, al fine di consentire l'edificazione anche nella porzione retrostante. Tale previsione è motivata dal fatto che nelle adiacenze sono già presenti lotti classificati B2 e che la porzione retrostante del lotto ha un accesso viario indipendente, individuato dallo stesso RU. I due lotti sono classificati dalla Variante B2/18 (modifica 11.1) e B2/19 (modifica 11.2) e sono disciplinati con apposita scheda all' art. 41 delle NTA.

12. ZONA A VERDE PRIVATO IN VIA DELLE GINESTRE - S.FILIPPO

La Variante prevede un modesto intervento edilizio su una piccola area, attualmente

classificata a verde privato, situata nel nucleo abitato di S.Filippo e destinata ad essere circondata dalla viabilità e dai parcheggi pubblici di progetto della zona B2.2 adiacente ed in corso di realizzazione. Sull'area insiste un immobile di vecchia costruzione, già destinato ad officina-magazzino e da tempo inutilizzato. Si prevede di classificare l'area in zona B2, per consentire il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza e l'ampliamento dell'immobile esistente disciplinando l'intervento all'art.41 delle NTA nella scheda B2/20.

13. VERDE PRIVATO FRA VIA CASSIA E VIA DI BUSTECCA - CAPOLUOGO

L'area in oggetto è un terreno ineditato posto all'ingresso nord del capoluogo lungo la via Cassia in una posizione che si presta favorevolmente a realizzare un impianto di distribuzione carburanti che può costituire una valida alternativa per lo spostamento dell'impianto esistente nel centro di Barberino, sulla stessa via Cassia, di fronte alla chiesa principale. Tale intervento è strettamente legato alle strategie per la riqualificazione del centro storico del capoluogo e delle aree adiacenti poste lungo la via Cassia.

14. ZONA F1 IN VIA COLLODI

La variante prevede di destinare a parcheggi pubblici (zona F4) un'area posta nella zona industriale su via Collodi, classificata a verde pubblico F1, in considerazione dell'accresciuta esigenza di parcheggi in questa zona per l' ampliamento di un importante stabilimento produttivo.

15. CORREZIONE ERRORE MATERIALE E VERDE PRIVATO - ZONA D3 IN LOC. VALCANORO

La variante provvede a correggere un errore materiale riportato nelle tavole del Regolamento Urbanistico (l'indicazione di una zona D3.3 invece di una zona D3 su un'area produttiva su via E.Tortora in loc. Valcanoro) e classifica a verde privato l'area retrostante gli stabilimenti che è di fatto una pertinenza degli impianti produttivi.

16-17. MODIFICHE PER INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA E PER OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

La Variante prevede di introdurre nel vigente Regolamento Urbanistico alcune modifiche per recepire proposte e progetti connessi agli accordi fra i Comuni della Val d'Elsa ed il Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno e per consentire la realizzazione di opere già previste dal RU. Le modifiche consistono sostanzialmente in:

- l'indicazione degli interventi per il potenziamento degli argini e delle aree golenali del t.Drove nel tratto del corso d'acqua prossimo alla zona industriale in loc.Drove (modifica 16),

- l'indicazione dei percorsi di servizio e delle piste da realizzare lungo l'argine del f.Elsa nell'ambito del progetto del "Parco del Fiume Elsa" elaborato dallo stesso Consorzio di Bonifica, finalizzate in primo luogo alla pulizia del corso d'acqua ed alla manutenzione degli argini (modifica 17).

Le sopraelencate modifiche, ancorchè interessino in prevalenza aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 non sono soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della stessa legge, in quanto interventi attinenti alla difesa idraulica ed idrogeologica come stabilito dal comma 2 lettera b) dello stesso art.25.

2. Modifiche normative

Oltre alle modifiche normative connesse alle varianti puntuali illustrate nel paragrafo 1, la Variante ha effettuato alcune limitate modifiche delle NTA del RU, finalizzate a correggere errori materiali od a favorire l'attuazione delle previsioni. A titolo esemplificativo si indicano le seguenti modifiche:

- all'art. 8 : si assimilano i progetti unitari del RU ai progetti unitari convenzionati di cui all'art.121 della LR 65/2014,
- all'art.34 : si precisa che la individuazione delle aree per opere di mitigazione del rischio idraulico costituisce vincolo preordinato all' esproprio,
- all'art. 42 comma 2:
 - si inverte la rappresentazione grafica fra i punti 2.1 e 2.2, erroneamente estratta dalla legenda delle tavole in scala 1:2000;
 - al punto 2.1 si chiarisce che non costituiscono incremento delle attività delle industrie insalubri di 1.a classe gli adeguamenti dei servizi e degli spazi per il deposito ed il rimessaggio non associati ad ampliamenti degli spazi destinati alla produzione;
- art. 47, comma 1 : si precisa che la norma che già consente di destinare, sulla base di apposita convenzione, una quota dei parcheggi pubblici ad uso privato, trova coerente applicazione anche nel caso di parcheggi pubblici adiacenti a strutture commerciali esistenti: in tali casi, a fronte della realizzazione da parte di soggetti privati dei parcheggi pubblici previsti dal RU, una quota degli stessi, non superiore al 50%, può essere destinata a coprire il fabbisogno di parcheggi di relazione della struttura commerciale se risulta comunque soddisfatto lo standard di parcheggi pubblici della stessa struttura;
- art. 48 comma 2, PdR n.13 "Podere Donatea", loc Linari: si supera la previsione di realizzare una volume non inferiore a 16 mq e relativo parcheggio da destinare ad attività pubbliche. Il superamento della previsione è motivato dal fatto che a Linari è già presente una struttura adibita allo svolgimento di funzioni pubbliche (Cappella della S.ma Annunziata) e non si ravvede l'esigenza di realizzare ex-novo una volumetria avente la stessa destinazione;
- all' art.53 comma 7 AR n.2 "Novoli": si sopprimono le definizioni tipologiche degli interventi erroneamente trascritte da una precedente variante al RU;
- all'art.54 si adeguano le modalità di attuazione dei Progetti di Centralità sulla base dell'esperienza in corso per il PC1 relativo al centro del capoluogo.

3. Coerenza della Variante con PIT-PPR, PTC e PS

3.1 LA COERENZA CON IL PIT-PPR

Le aree oggetto della Variante ricadono nell'Ambito di paesaggio 10 Chianti. La verifica di coerenza con il PIT-PPR è effettuata separatamente con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate della Scheda di Ambito e con le prescrizioni e le direttive della disciplina dei beni paesaggistici (El .8B e schede dell'El. 3B sezione 4). Si fa presente che molte delle indicazioni contenute nelle schede dei vincoli e nella disciplina dei beni paesaggistici (el.8B) attengono alla fase progettuale e sono pertanto proprie delle valutazioni connesse alla redazione di progetti edilizi e relativa autorizzazione paesaggistica.

Coerenza con obiettivi di qualità e direttive della Scheda di Ambito

| PIT-PPR SCHEDA DI AMBITO 10 OBIETTIVI DI QUALITA' e DIRETTIVE | RU - VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE |
|---|--|
| <p>Obiettivo 1 Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario</p> | |
| <p>1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;</p> | <p>Le previsioni non riguardano nuclei storici. In alcuni casi gli interventi riguardano la ridefinizione dei margini degli insediamenti consolidati intorno ai nuclei storici, attraverso l'estensione del verde privato rispetto a previsioni di spazi artificializzati (a Monsanto), o attraverso rettifiche del perimetro di aree a verde pubblico e di completamento dell'insediamento (area sud del capoluogo)</p> |
| <p>1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;</p> | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |
| <p>1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;</p> | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |
| <p>1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi</p> | <p>Gli interventi ricadono nel territorio urbanizzato, ad eccezione di modifiche ricadenti nei casi di cui al comma 2 dell'art. 25 della LR 65/2014, riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica (interventi previsti dal Consorzio di Bonifica); |

| | |
|--|---|
| <p>edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;</p> | <ul style="list-style-type: none"> • l'ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive (zona D1 via Colombo) - Grillaie). <p>In quest'ultimo caso è comunque prevista la mitigazione del margine con il territorio rurale attraverso una schermatura arborea.</p> |
| <p>1.5 - assicurare che i nuovi interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; • siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; • rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; • tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; • contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica. | <p>Le nuove previsioni ricadono prevalentemente in contesto urbanizzato, al di fuori dei nuclei storici.</p> <p>Nei casi non compresi nel territorio urbanizzato vigente, sopra citati, sono previste misure compensative ove necessario (schermature arboree).</p> <p>L'assetto planivolumetrico e la dotazione di spazi pubblici sono normate dalla Variante nell'ottica di garantire qualità percettiva e morfologica.</p> <p>Le addizioni previste non impediscono visuali panoramiche. In ogni caso la Variante prevede per le espansioni le stesse coloriture e materiali indicati dal Regolamento Edilizio per gli edifici classificati.</p> |
| <p>1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;</p> | <p>Non sono previste infrastrutture di questo tipo, si rimanda in ogni caso ai punti precedenti.</p> |
| <p>1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.</p> | <p>I percorsi di manutenzione fluviale previsti dal Consorzio di Bonifica possono incrementare anche la fruibilità lenta del contesto fluviale.</p> |
| <p>Obiettivo 2 Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico</p> | |
| <p>2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;</p> | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |
| <p>2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;</p> | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |
| <p>2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;</p> | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • 2.4 - negli interventi di nuova edificazione | <p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p> |

assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica; Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi; Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile. Non pertinente all'oggetto della Variante.

Orientamenti:

- preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;
- contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residui ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;
- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON). I percorsi di manutenzione fluviale previsti dal Consorzio di Bonifica e le sistemazioni arginali che estendono l'area golenale sono coerenti con tale direttiva.

Orientamenti:

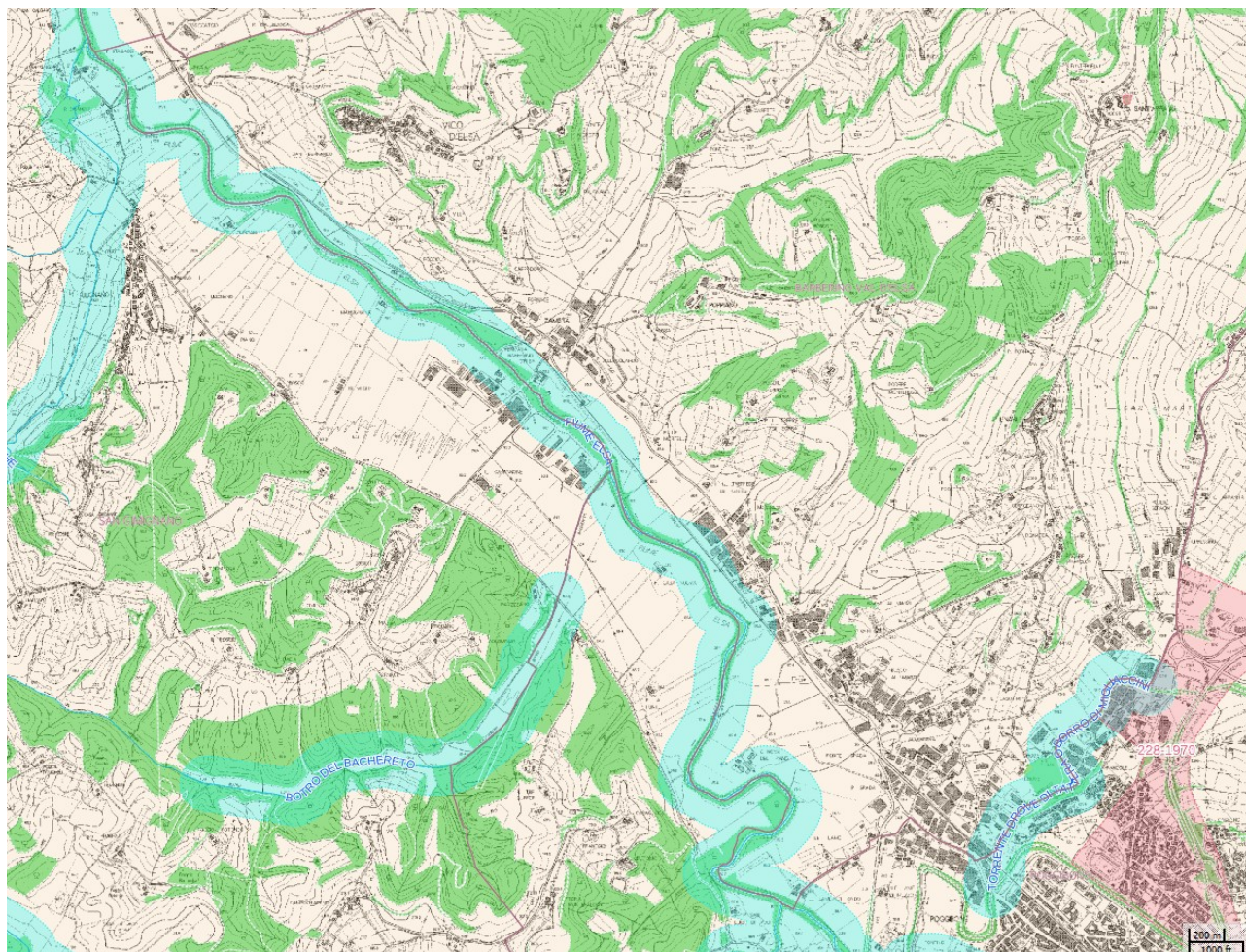
- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.

Coerenza con la disciplina dei beni paesaggistici

Le tabelle seguenti verificano la coerenza tra i contenuti della Variante e le disposizioni del PIT-PPR relative ai vincoli del Dlgs 42/2004 ricadenti sull'area oggetto di variante.

Le previsioni oggetto di Variante non riguardano aree soggette a vincoli per decreto. Sull'area interessata dalla Variante insistono i seguenti vincoli ex art.142 del D. Lgs 42/2004 (ex legge Galasso) così disciplinati dal PIT-PPR:

- Articolo 8 Elaborato 8b PIT-PPR: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Articolo 13 - Le zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice)



Estratto cartografico degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico e dei beni paesaggistici (Fonte: Regione Toscana)

In relazione all'elaborato 8B del PIT-PPR, si rileva che le previsioni della Variante che interessano beni paesaggistici tutelati per legge sono:

- 1) la modifica 7.2 in loc. Zambra relativa alla corretta rappresentazione del tracciato del raccordo con l' ex Mulino di Zambra a sud della ferrovia che ricade in parte nella fascia di tutela del fiume Elsa,
- 2) la modifica 16 che riguarda la fascia di tutela del t. Drove per l'ampliamento dell' area golenale,
- 3) la modifica 17 che prevede la realizzazione dei percorsi lungo l'argine del f.Elsa e che pertanto interessa la relativa fascia di tutela fluviale:

La modifica 7.1 è in larga parte la registrazione di uno stato esistente ed interviene su contesti già trasformati ed urbanizzati a contatto con l'area ferroviaria.

Le modifiche 16 e 17 sono relative ad interventi previsti dal Consorzio di Bonifica, mirati all'accessibilità ai corsi d'acqua a fini manutentivi (in coerenza con la direttiva del PIT di una "gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale"), oltre che all'ampliamento dell'area golenale, a favore della sicurezza idraulica. Quest'ultimo aspetto consente di destinare una maggiore estensione di suolo a processi di naturalizzazione del corso d'acqua. Non risultano emergere interferenze con segni territoriali di interesse storico-testimoniale legati al corso d'acqua.

Gli stessi interventi indicati dal Consorzio di bonifica, sopra citati, riguardano anche aree boscate (in molti casi consistenti in vegetazione ripariale, non sempre con caratteristiche riconducibili a quelle delle aree boscate). L'area di espansione dell'alveo fluviale coincide con un incolto, compreso tra le aree boscate vincolate dal PIT-PPR, che presenta più le caratteristiche di un'area agricola in abbandono che di una vera e propria area boscata. I suddetti interventi sono mirati alla riduzione del rischio idraulico e all'ispezione degli alvei, e non precludono processi di naturalizzazione da parte della vegetazione ripariale, consentendone al contrario una gestione sostenibile.

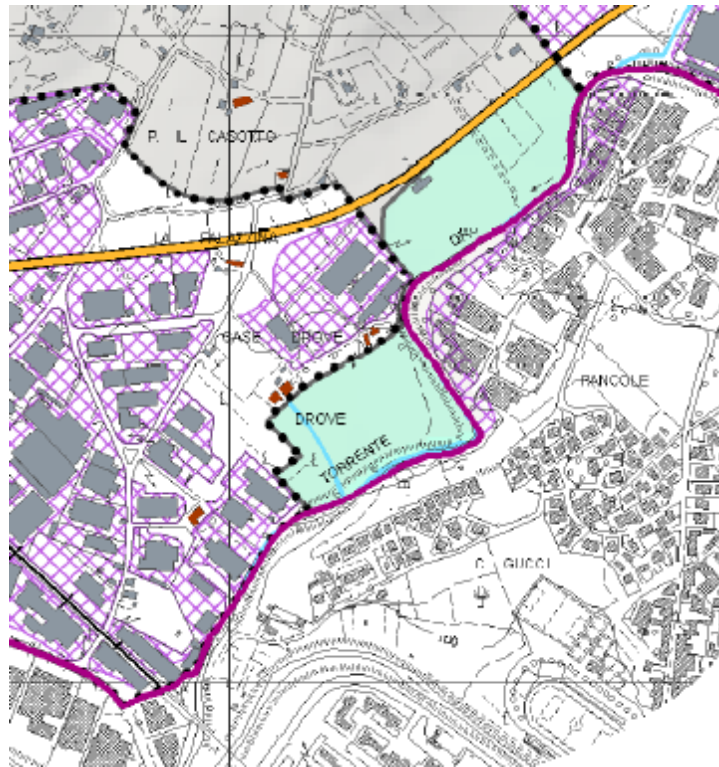
Foto aerea dell'area di espansione dell'alveo del t.Drove



3.2 LA COERENZA CON IL PTC

La Variante introduce previsioni compatibili con lo Statuto del Territorio del PTC che affronta al Titolo Terzo: *gli insediamenti. Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale* il tema della “città esistente”.

| Elementi disciplinati dal PTC | Verifica di coerenza |
|---|--|
| 2a. SISTEMI TERRITORIALI VALDARNO FIORENTINO | SUPERIORE |
| Sistema delle aree protette e la rete ecologica | non interessato da Variante |
| Parchi nazionali | non interessato da Variante |
| Sistema Regionale delle Aree Protette della Toscana (LR 49/95) | non interessato da Variante |
| Siti della Rete Natura 2000 e della Rete ecologica regionale complessivamente definiti come SIR - Siti di importanza regionale (LR n° 56/00) | non interessato da Variante |
| Invariante strutturale del PTC: Aree fragili (AF) | non interessato da Variante |
| Invariante strutturale del PTC: Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette | La Variante introduce previsioni di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica e alla manutenzione dei contesti fluviali, in coerenza con il PTC |
| Invariante strutturale del PTC: le aree di protezione storico ambientale | non interessato da Variante |
| Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili di fondovalle | La Variante introduce previsioni di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica e alla manutenzione dei contesti fluviali, in coerenza con il PTC |



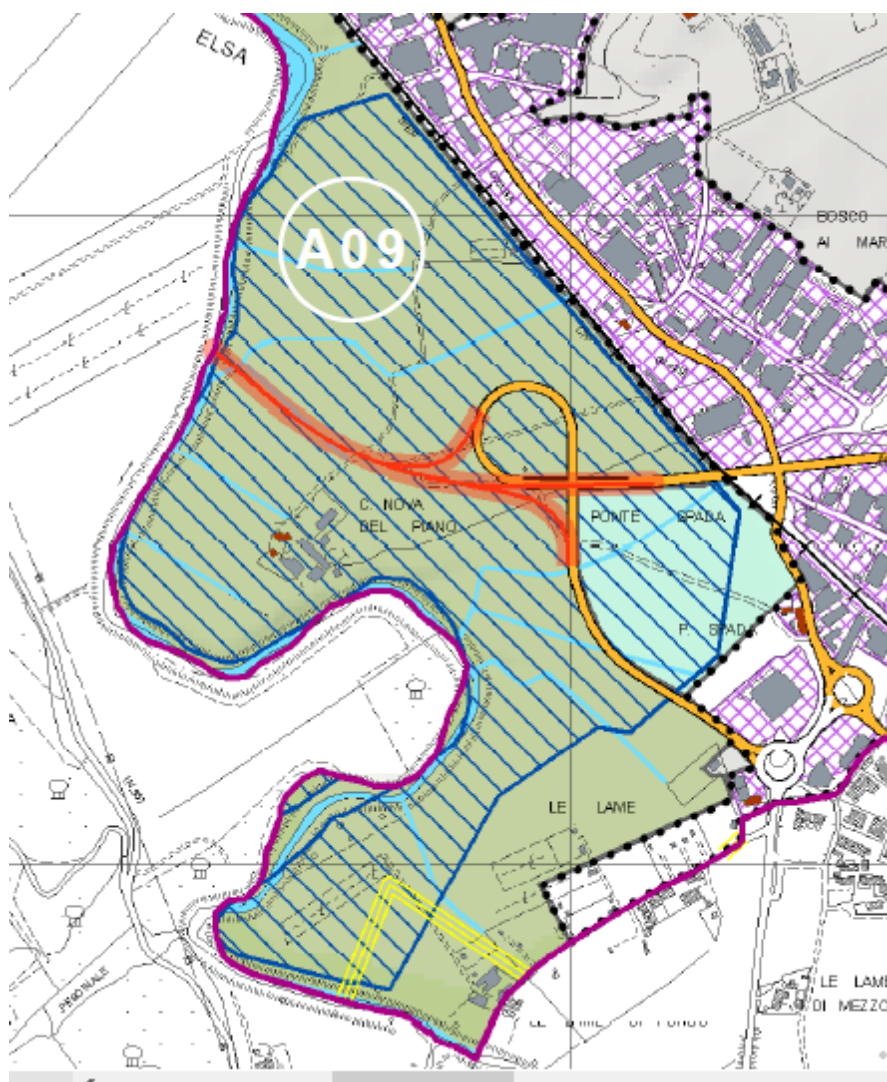
Estratto tav. 35 Statuto del Territorio PTC

| Elementi disciplinati dal PTC STATUTO DEL TERRITORIO | Verifica di coerenza |
|---|--|
| Giacimenti, cave, recupero ambientale | non interessato da Variante |
| Immobili di notevole interesse pubblico | non interessato da Variante |
| Aree produttive | La Variante prevede lievi modifiche dei margini delle aree produttive, senza significativi effetti e senza motivo di incoerenza con i piani sovraordinati, trattandosi di modeste ripерimetrazioni finalizzate alla permanenza di attività produttive in aree già destinate a tale scopo. |
| Aziende RIR | non interessato da Variante |
| Servizi e attrezzature di livello sovracomunale | non interessato da Variante |
| corridoi di connessione ecologico ambientale | non interessato da Variante |
| linee elettriche / metanodotti | La Variante introduce previsioni di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica e alla manutenzione dei contesti fluviali, in coerenza con il PTC, anche intersecando o ponendosi in adiacenza a metanodotti, senza motivo di incoerenza con le previsioni sovraordinate. Comunque dovrà essere verificata, con gli enti gestori delle infrastrutture, la fattibilità dell'opera in fase di attuazione, nel caso che gli interventi ricadano in fasce di rispetto di metanodotti. |
| Strade / Tramvie / Ferrovie | La Variante introduce previsioni di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica e alla manutenzione dei contesti fluviali, in coerenza con il PTC, anche intersecando o ponendosi in adiacenza a viabilità e linee ferroviarie, senza motivo di incoerenza con le previsioni sovraordinate. Comunque dovrà essere verificata, con gli enti gestori delle infrastrutture, la fattibilità dell'opera in fase di attuazione, nel caso che gli interventi ricadano in fasce di rispetto viaria o ferroviaria. |
| Percorsi attrezzati ciclopedonali | non interessato da Variante |
| Nodi della mobilità | non interessato da Variante |

pozzi e sorgenti, acque minerali, interventi per riduzione rischio idraulico

La Variante introduce previsioni di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica e alla manutenzione dei contesti fluviali, in coerenza con il PTC, anche interessando aree limitrofe a pozzi o sorgenti o destinate a interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico, senza motivo di incoerenza con le previsioni sovraordinate

estratto PTC Statuto del Territorio tav. 35



3.3 LA COERENZA CON IL PS

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è coerente con gli obiettivi ed i contenuti del Piano Strutturale, integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015.

Essa si limita infatti ad introdurre circoscritte modifiche all' interno del perimetro del territorio urbanizzato, finalizzate a migliorare la viabilità e le dotazioni di spazi e servizi pubblici, a precisare e favorire la realizzazione di opere per la mitigazione del rischio idraulico, a dare risposte ad esigenze insediative di tipo residenziale e produttivo che per la loro dimensione e collocazione risultano coerenti con gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale.

Si fa presente che il perimetro del territorio urbanizzato, come indicato nell' avvio del procedimento, è stato individuato in via transitoria sulla base delle indicazioni dell' art.224 della LR 65/2014: esso coincide con il limite delle UTOE individuate dal Piano Strutturale.

Rispetto al suddetto perimetro si rende necessaria una sola rettifica, collegata alla modifica 3 illustrata nel primo paragrafo della presente relazione: l'ampliamento dello stabilimento produttivo in loc Grillaie su via C.Colombo.

La rettifica del perimetro del territorio urbanizzato è connessa all'ampliamento dello stesso stabilimento e soprattutto alla diversa localizzazione e previsione delle opere di mitigazione del rischio idraulico sul Botro dell' Abese. Si fa presente che fra gli obblighi che fanno carico agli attuatori dell'intervento di ampliamento della struttura produttiva vi è la sistemazione paesaggistica del perimetro dello stabilimento a contatto con il territorio rurale mediante interventi di piantumazione arborea ed arbustiva.

La variazione del perimetro del territorio urbanizzato e la soppressione della rappresentazione della viabilità di prolungamento della via C.Colombo che come già spiegato non corrisponde ne' alla realtà dei luoghi ne' al regime proprietario delle aree, fanno parte di una specifica Variante al PS, contestuale alla presente Variante al RU ed illustrata con appositi elaborati.

4. Elaborati della Variante

La presente Variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico è costituita per la parte urbanistica dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione: sovrapposto stato vigente - stato modificato
- Estratti cartografici - stato vigente - stato modificato, in scala 1:2000 ed in scala 1:5000
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi