



*Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella*

DOCUMENTO 1

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
MODIFICA GRAFICA DI PERIMETRAZIONE ZTO D3 SUBSISTEMA
PRODUTTIVO LE PRATELLA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Redazione: Servizio Assetto del Territorio

Marzo 2011

Il Responsabile
Servizio Assetto del Territorio
Arch. Riccardo Manetti



*Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella*

1. Motivazioni, presupposti, conformità rispetto al Piano Strutturale agli atti di governo del Territorio e al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (2011-2013).

La presente variante al Regolamento Urbanistico è strettamente funzionale alla modifica grafica della perimetrazione della sottozona D3 nel subsistema produttivo “Le Pratella”.

La modifica della perimetrazione ha i suoi presupposti nel:

- Variante normativa del Regolamento Urbanistico del 2006 nella quale si specificava all’art 26 comma 7 “.....i perimetri dei comparti possono subire modifiche in riferimento all’eliminazione di destinazioni ritenute non più congrue o necessarie o a seguito della definizione dei progetti esecutivi degli interventi di mitigazione del rischio idraulico nell’ottica del pieno utilizzo delle potenzialità delle zone D3”;
- Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari relativo al triennio 2011-2013 nel quale si specificava che “...l’inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica...”
- Approvazione progetto definitivo: Interventi di mitigazione del rischio idraulico nella zona industriale “Le Pratella” (D.G.M. n° 43 del 29/04/2010)

In linea con i presupposti sovraevidenziati la Variante al Regolamento Urbanistico si sostanzia nella modifica grafica del perimetro della sottozona D3 uniformandosi alla ripermimetrazione dell’area destinata alla cassa di espansione “C” effettuata dal progetto definitivo relativo agli interventi di mitigazione del rischio idraulico che ne riduce la superficie, rispetto agli studi preliminari effettuati nei primi anni 2000, preservando comunque il volume di invaso di progetto mediante un leggero approfondimento del fondo cassa.

Relativamente alla strumentazione urbanistica comunale i riferimenti inerenti la congruità a carattere generale sono individuabili:

- **Piano Strutturale:**

All’art 8 della normativa e statuto dei luoghi si specifica che lo sviluppo e la competitività del settore produttivo, industriale e artigianale hanno il loro riferimento territoriale nel polo produttivo Le Pratella. In esso si collocano le esigenze edilizie, di impianti e di strutture a destinazioni d’uso produttive, e dei relativi servizi, mediante interventi di potenziamento, ristrutturazione e nuova edificazione.



***Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella***

All'art. 24 nei criteri della disciplina d'assetto si fa riferimento all'addensamento del sistema insediativo e nello specifico al pieno utilizzo per usi produttivi-commerciali delle aree contigue all'asse urbano coincidente con la strada statale 67.

- Regolamento Urbanistico :

Art. 26 comma 7 area industriale- commerciale ZTO D3; consolidamento del ruolo artigianale- commerciale e pieno utilizzo delle potenzialità delle zone D3. Come sopra specificato si individuava la necessità di una modifica di perimetrazione successivamente all'approvazione del progetto definitivo degli interventi a mitigazione del rischio idraulico e nello specifico dell'area destinata alla cassa di espansione denominata "C".

2. Conformità con Progetto definitivo inerente "Interventi a mitigazione del rischio idraulico nella zona industriale "Le Pratella"

2.1 Premessa

Sia dal 1998 l'Amministrazione Comunale dette incarico alla Publiser S.p.A di eseguire uno studio di fattibilità degli interventi di messa in sicurezza nella zona industriale. In particolare all'interno Le Pratella venivano individuate casse di espansione. In riferimento a tali indicazioni le aree nel Regolamento Urbanistico furono individuate a destinazione "verde pubblico".

In virtù delle deliberazioni regionali (DCR n° 173/97 e DCR n°315/96) e dei propri compiti statuari, fu richiesto al Consorzio di bonifica Colline del Chianti con deliberazione G.M. 123 del 20.12.2001 di definire in modo preliminare gli interventi necessari alla mitigazione del rischio idraulico in quanto è ammesso che il Consorzio collabori con gli enti pubblici locali su problematiche inerenti l'assetto del territorio, anche mediante l'elaborazione, su concessione, di progetti nonché l'esecuzione e direzione dei lavori ed opere.

Il Consorzio si è reso disponibile ed in data 12.03.2003 con nota n° 1324 ha presentato lo Studio preliminare che con Delibera G.M. n° 77 del 4.9.2003 è stato approvato. Nella stessa delibera la Giunta ha affidato al Consorzio stesso la fase progettuale definitiva.

2.2 Progetto definitivo degli interventi di mitigazione del rischio idraulico

Compito specifico nell'elaborazione del Progetto definitivo è stata la verifica delle perimetrazioni delle casse di espansione ed in particolare della cassa di espansione "C" che aveva una superficie di 3 ettari.

Mentre era in corso l'elaborazione del progetto definitivo la Variante normativa al Regolamento Urbanistico elaborata nel 2006 registrava l'eventualità di una modifica della



***Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella***

perimetrazione delle attigue zone D3 a seguito del progetto definitivo della cassa di espansione “C”. La Variante normativa del 2006 di fatto individuava la conformità urbanistica alla modifica da verde pubblico a zona D3 per la superficie non interessata dalla cassa, rimandando la modifica grafica al momento che fosse stato precisato definitivamente l’esatto perimetro della cassa di espansione “C”.

La Variante normativa 2006, pur non conoscendo la quantità di riduzione del verde pubblico (in ogni caso già ipotizzato inferiore ad 1 ettaro), verificava che tale riduzione risultava sostanzialmente ininfluenza in riferimento agli standard urbanistici del D.M. 1444/68. Infatti come verrà meglio specificato nelle tabelle riassuntive, più avanti riportate, la percentuale del sistema “a verde” è in ogni caso superiore al 15% della superficie territoriale del subsistema produttivo “Le Pratella”.

Con nota n° 12406 del 23/12/2009 il Consorzio di Bonifica presentava il progetto definitivo e con Deliberazione G.M. n° 43 del 29/04/2010 il progetto definitivo veniva approvato.

Tramite il progetto definitivo si giunge finalmente ad individuare l’esatta perimetrazione delle 4 casse di espansione e in esso si specifica che il progetto esecutivo dovrà soltanto dettagliare le caratteristiche esecutive e le modalità di esecuzione e che questo potranno avvenire anche per stralci funzionali inerenti ciascuno alla realizzazione di una o più casse di espansione.

E quindi solo a seguito dell’approvazione del progetto definitivo si sono creati i presupposti per effettuare la modifica grafica della zona D3 già prefigurata dal punto di vista normativo con la Variante al Regolamento Urbanistico del 2006.

2.3 Conformità al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari relativo al triennio 2011-2013

Contestualmente al processo di elaborazione del progetto definitivo delle casse di espansione e di definizione delle conformità urbanistiche l’Amministrazione Comunale introduceva, nei Piani delle Alienazioni predisposti come allegati ai bilanci 2009, 2010 e 2011, il terreno che non risultava più funzionale alla realizzazione della cassa di espansione “C”.

Risulta infatti utile specificare che l’Amministrazione, in riferimento al D.L. 25.6.2008 n° 112 prevede che *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare..... ciascun Ente, con delibera di Organo di Governo, individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al Bilancio di previsione”*. Il successivo comma 2 dell’art. 58 stabilisce che *“l’inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione”*.



***Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella***

Sin dal Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio 2009 il terreno oggetto della presente Variante è inserito tra i beni da alienare ma si è aspettato a procedere all'alienazione e quindi si è inserito tra quelle da effettuare nel 2011, per i seguenti 2 motivi:

- Solo con l'approvazione del progetto definitivo, avvenuta nel 2010, è stata individuata l'esatta perimetrazione del terreno non più necessario alla realizzazione della cassa di espansione "C";
- Solo con la sentenza 16 – 30 dicembre 2009 n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1^a Serie Speciale) è stato definitivamente chiarito che il Piano delle Alienazioni dispone espressamente la destinazione urbanistica ma che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano stesso non costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Ne consegue che per la predisposizione della variante dovrà essere redatto un atto separato con le modalità individuate dalla L.R. 01/2005.

Di seguito si riporta estratto della Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 24/02/2011 avente per oggetto "Ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione (art. 58 L. n. 133/2008): individuazione degli immobili disponibili" nella quale è individuata la proposta di Piano delle Alienazioni 2011/2013 che sarà trasmessa al Consiglio Comunale per la sua approvazione quale allegato al Bilancio di previsione 2011:

ELENCO PATRIMONIO IMMOBILIARE

per i quali si intende procedere ad una loro valorizzazione o dismissione, in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali

| <i>A Edifici, fabbricati e terreni</i> | | | |
|---|--|---|---|
| 7 | Altri beni immobili di proprietà comunale | 1 | <i>Zona a verde località S. Ippolito posta nel Comune di Lastra a Signa</i> |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | 6 | <i>Terreno in località Pratella</i> |



Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella

ALIENAZIONI PREVISTE ESERCIZIO 2011

| N. | Descrizione Immobile | Descrizione catastale | Destinazione urbanistica attuale | Descrizione urbanistica | Stima sommaria |
|-----------|--|--|---|--|--|
| 1. | Terreno posto lungo la Via Del Lavoro Superficie: mq. 8.000 circa | FG n° 10 Particelle: n.77 n.791 porzione, n.239 porzione n.76 porzione | Area a verde pubblico | ZTO D3 – Artigianale/Commerciale La destinazione proposta sarà oggetto di specifica variante al Regolamento Urbanistico vigente. | Per tale terreno considerato: - la buona posizione; - i valori di vendita medi ai aree limitrofe similari come destinazione proposta, si stima un valore per un importo complessivo di €. 1.600.000,00 |

Si specifica infine che nelle delibere di approvazione del Piano delle Alienazioni allegate ai bilanci viene sempre specificato che si da mandato “...al Servizio Assetto del Territorio di conformare gli elaborati del Regolamento Urbanistico che, in ragione dell’approvazione del suddetto Piano, subiscono modifiche.....”

3. Contenuti della Variante

La presente variante individua sulla cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico del Comune la modifica di perimetrazione della zona D3 a seguito del progetto definitivo Interventi di mitigazione del rischio idraulico nella zona industriale “Le Pratella” (DGM n° 43 del 29/04/2010) in ottemperanza ai disposti della variante normativa 2006 (approvata con DCC n° 50 del 20/12/2006).

Già dalla variante al PRG per il comparto produttivo Le Pratella definitivamente approvata nel 1996 le aree nelle quali insistevano le casse di espansione , tra le quali la cassa di espansione C , erano state classificate come “verde pubblico”. La classificazione a “verde pubblico era legata solo in piccola parte al reperimento degli standard di cui al DI 1444/68 quanto invece era chiamata ad essere funzionale alla realizzazione delle casse di espansione che per le loro caratteristiche si prestavano ad essere normalmente utilizzate per verde pubblico connesso anche ad alcuni eventi di carattere sportivo- agonistico .

Il Regolamento Urbanistico del 1998 che come date risultava contestuale ai primi studi di fattibilità per la realizzazione delle casse confermava le indicazioni di verde pubblico.

Nel passare dagli studi di fattibilità del 1998, al progetto preliminare del 2003 e quindi poi al progetto definitivo del 2010 uno dei maggiori approfondimenti ha riguardato la cassa di espansione “C” in riferimento alla sua estensione (oltre 30.000 mq.) rispetto al volume invasabile individuato. La verifica della perimetrazione ha permesso di prefigurare la riduzione di circa 1 ettaro della cassa di espansione “C” senza che questo comportasse sostanziali modifiche al progetto consentendo invece di poter utilizzare un terreno che, per



***Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella***

la sua ubicazione in prossimità della S.S. 67 ma con viabilità indipendente, svolgesse un ruolo importante nel pieno utilizzo dell'uso del territorio.

Risulta inoltre importante specificare che il terreno oggetto della Variante risulta già attualmente dotato di tutte le urbanizzazioni (strade e sottoservizi) in modo da prefigurare la realizzazione edificatoria esclusivamente tramite intervento diretto.

A seguito del progetto definitivo degli interventi di mitigazione del rischio idraulico si ottiene il duplice risultato di ridurre adeguatamente l'area della cassa di espansione di tipo "C" e di preservare comunque il volume di progetto mediante un leggero approfondimento del fondo della cassa.

In termini quantitativi il perimetro delle zone D3 è incrementato di circa mq 9.500 di cui 1.500 mq funzionali al comparto D3.14 e circa 8.000 mq. che vengono indicati come D3.15.

TABELLA SUBSISTEMA PRODUTTIVO LE PRATELLA

| | | R.U. vigente | | R.U. modificato | |
|----|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Sup. territoriale (a+b+c+d) | Ettari 115,495 | 100% | Ettari 115,495 | 100% |
| a) | Sup. viabilità intercomparto * | 7,761 | 6,72% | 7,761 | 6,72% |
| b) | Verde pubblico, di cornice e di frangia | 20,237 | 17,52% | 19,287 | 16,70% |
| c) | Sup. edificate/edificabili produttive/commerciali ** | 87,197 | 75,50% | 88,147 | 76,32% |
| d) | Tessuto residenziale di frangia | 0,3 | 0,26% | 0,3 | 0,26% |

* Sono considerate le viabilità che servono più comparti

** Sono compresi in detta superficie le viabilità di comparto, il verde privato e mediamente la superficie coperta costituisce il 50% della superficie edificata/edificabile

Il confronto tra i dati del R.U. vigente e quello modificato evidenziano la modesta entità della variante in oggetto (0,8 % della sup. territoriale)

La Variante porta un aumento della sup. edificata/edificabile pari al 0,8 % assestandosi complessivamente al 76,32 %. Di contro la sup. a verde pubblico, si cornice e di frangia decresce del 0,8 % attestandosi al 16,70 %.

Per una più chiara individuazione della localizzazione delle quantità sopraindicate si rimanda al Documento 3 della presente Variante.



***Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella***

4. Indagini geologiche

In ottemperanza ai disposti di cui all'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in riferimento alle indagini geologiche di supporto alla strumentazione urbanistica, si fa esplicito al documento n° 5 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente variante

5. Sistema della vincolistica

I terreni oggetto della variante urbanistica non ricadano all'interno di nessun sistema vincolistico .

Le aree, altresì, in virtù dell'adiacente passaggio del metanodotto ricadono parzialmente nella sua fascia di rispetto.

6. Documenti

Costruiscono documenti tecnici specifici della Variante al Regolamento Urbanistico “MODIFICA GRAFICA DI PERIMETRAZIONE ZTO D3 SUBSISTEMA PRODUTTIVO LE PRATELLA”

- Documento 1 - Relazione illustrativa;
- Documento 2 – Elaborati grafici della Variante Urbanistica articolati tra “R.U. vigente” e “R.U. modificato”;
- Documento 3 – Elaborati grafici e tabelle di confronto tra “R.U. vigente” e “R.U. modificato”;
- Documento 4 – Elaborati grafici e documentali di supporto alla Variante al R.U.;
- Documento 5 – Indagini geologiche

Sono altresì allegati alla delibera di Consiglio Comunale

Allegato A – Relazione del Responsabile del Procedimento;



*Variante al Regolamento Urbanistico
Modifica grafica di perimetrazione ZTO D3 subsistema produttivo Le Pratella*

Allegato B – Rapporto del garante dell'informazione;

Allegato C – Regolarità tecnica

Montelupo Fiorentino, 18/03/2011

**Il Responsabile del
Servizio Assetto del Territorio
Arch. Riccardo Manetti**