



Comune di
CANTAGALLO

PROVINCIA DI PRATO

AREA TECNICA

Servizio Gestione e Governo del Territorio

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico
ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014
finalizzata alla modifica normativa e cartografica
di un comparto a destinazione produttiva (P2a.1)
ricompreso nell'UTOE 4**

**RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ SVOLTA
DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Artt. 18 e 32 Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65)**

Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 65/2014; accompagna l'atto di adozione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Cantagallo, illustrando il percorso di formazione dell'atto al fine di rendere noto che tutto il procedimento si è svolto nel rispetto della normativa vigente in materia di urbanistica ed è stato oggetto di verifica di coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e di tutti i piani e programmi di settore vigenti.

Il Comune di Cantagallo ha recentemente iniziato la revisione complessiva della propria strumentazione urbanistica con l'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale redatto a livello Intercomunale (P.S.I.), approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni della Val Bisenzio n. 65 del 11.09.2018 e con l'avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo (P.O.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23.04.2020.

Fino alla conclusione dei procedimenti di formazione del P.S.I. e del P.O., la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Cantagallo, formatasi ai sensi delle previgenti L.R. 5/1995 e L.R. 1/2005, è costituita dal Piano Strutturale (P.S.) e dal Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Piano Strutturale è stato approvato con D.C.C. n. 72 del 28.12.1999.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 21 del 05.04.2002 ed è stato aggiornato con una Variante Parziale approvata con D.C.C. n. 20 del 24.05.2011, risultando pertanto da tempo non più efficace per quanto attiene alle previsioni quinquennali di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "*Norme per il governo del territorio*" (oggi art. 95 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65).



1. Presupposti della variante puntuale al R.U.

A seguito di specifica istanza acquisita con il protocollo n° 287 in data 14/01/2021) è emersa la necessità di procedere ad una variante al vigente R.U. consistente in una modifica puntuale alla disciplina delle aree urbane che si rende necessaria per dare risposta alle esigenze di sviluppo di un'attività produttiva già insediata nel territorio comunale, ammettendo la possibilità di realizzare degli ampliamenti all'interno di un'area ricadente nel territorio urbanizzato e già destinata ad attività produttive.

L'Amministrazione ha ritenuto condivisibile tale proposta di variante allo strumento urbanistico comunale, in quanto finalizzata all'ampliamento di un'attività produttiva in fase di crescita ed al conseguente mantenimento/incremento dell'occupazione e quindi rientrante tra le varianti attinenti all'interesse pubblico, anche alla luce delle disposizioni specifiche sugli edifici a destinazione industriale ed artigianale, di recente emanazione, contenute nel capo III della legge regionale 65/2014.

Per le caratteristiche della proposta di variante al R.U., che ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non introduce nuove grandi strutture di vendita e che non comporta incremento al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale o diminuzione degli standard, si applicano le disposizioni procedurali semplificate dell'art. 30 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Si segnala infine che l'area in esame non è interessata da Beni paesaggistici, pertanto la variante non è soggetta alla procedura di Conferenza paesaggistica dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Il Servizio Gestione e Governo del Territorio, sulla base dell'indirizzo fornito con la deliberazione G.C. n. 17 del 02/03/2021, ha predisposto la documentazione necessaria a rappresentare la variante, che si compone dei seguenti elaborati, oltre alla presente relazione, che vengono allegati parte integrante e sostanziale alla proposta di delibera da sottoporre all'Organo consiliare per l'adozione:

- Relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione;
- Allegato 1 – Relazione Tecnica;
- Allegato 2 – Proposta di modifica alle norme tecniche del R.U.;
- Allegato 3 – Estratto Tavola “Usi e modalità di intervento” (scala 1:2000) - RU vigente;
- Allegato 4 – Estratto Tavola “Usi e modalità di intervento” (scala 1:2000) – Proposta di variante.

2. Obiettivi e contenuti della Variante puntuale al R.U.

La variante proposta consiste in una modifica puntuale alla disciplina delle aree urbane. Tale variante si rende necessaria per dare risposta alle esigenze di sviluppo di un'attività già insediata nel territorio comunale, ammettendo la possibilità di realizzare degli ampliamenti all'interno di un'area già destinata ad attività produttive. Le Norme del RU vigente nei contesti classificati come "Capisaldi della produzione tessile" (Sotto-classe P2a) prevedono un incremento non superiore al 10% della Superficie Lorda di Pavimento esistente e tale opportunità è stata già sfruttata dall'azienda e non è sufficiente per le necessità rilevate: l'azienda infatti necessita di ulteriori spazi per la propria attività, che potrebbero facilmente essere reperiti utilizzando l'intera pertinenza, che presenta caratteristiche e dimensioni adeguate.

La scelta di apportare tale variante alle previsioni del regolamento urbanistico, deriva dall'interesse pubblico che riveste l'ipotesi di trasformazione proposta dalla Ditta proprietaria dell'area in termini di sviluppo dell'attività produttiva e di conseguenti benefici occupazionali per il territorio.



L'area interessata dalla proposta di variante è caratterizzata da un insediamento composto in prevalenza da capannoni isolati su lotto, con una densità medio-alta, che hanno occupato in pratica tutti gli spazi pianeggianti. Il complesso dell'azienda Gruppo Colle s.r.l. occupa un lotto di rilevanti dimensioni che nel tempo è stato oggetto di molteplici interventi, con l'aggiunta di volumi e manufatti a supporto delle attività produttive. La parte nord è stata attrezzata con un impianto fotovoltaico a servizio dell'attività.

La modifica proposta consiste in sostanza nella ripermimetrazione dell'area classificata come P2a.1 (in particolare eliminando la classificazione P.V3, non corrispondente alle caratteristiche dei luoghi) e nella introduzione della possibilità di maggiori ampliamenti al fine del mantenimento e dello sviluppo delle attività produttive già insediate.

Ciò comporta la modifica della cartografia di progetto del piano in scala 1:2.000 e la seguente modifica dell'Art. 73 - IDI 4 - UNITA' INSEDIATIVA 4.1 - "La Dogana - Carmignanella - Colle Bisenzio" delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella Relazione Tecnica generale facente parte della documentazione che costituisce il progetto di variante.

3. Certificazioni richieste dall'art.18 comma 2 L.R. 65/2014

Si riportano di seguito le certificazioni relative alla proposta di variante in argomento, espressamente richieste dalla disciplina della L.R. 65/2014, all'art.18 comma 2.

a) Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni:

La modifica proposta, per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, non comporta di fatto alcun cambiamento nella natura degli spazi esito delle previsioni rispetto al Regolamento Urbanistico vigente.

Per queste stesse caratteristiche si ritiene che la variante non presenti profili di incoerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ed in particolare con la scheda d'ambito di riferimento (6 Firenze Prato Pistoia).

L'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.

Analoga considerazione può essere svolta per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato, che non individua in quest'ambito elementi di particolare rilievo da sottoporre a specifica tutela.

L'area interessata, infine, non ricade in aree boscate o in ambienti agropastrali, ma ampiamente all'interno del territorio urbanizzato.

Valutazione: COERENZA TOTALE

b) Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati:

La modifica proposta, per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, non comporta di fatto alcun cambiamento nell'uso degli spazi esito delle previsioni rispetto al Regolamento Urbanistico vigente e di conseguenza non implica alcun profilo di incoerenza con il Piano Strutturale vigente. Si conferma infatti il



ruolo funzionale dell'area in conformità agli indirizzi del P.S., da riferire in particolare alle discipline per i Sistemi e i Sottosistemi, lo Statuto e gli Insiemi Direttori.

Tutta l'area oggetto di variante è nel P.S. vigente compresa nel Sistema Insediativo, Sottosistema della Produzione SI.p e ricade in uno degli Insiemi Direttori del territorio edificato cioè IDI.4 Fondovalle.

Il Sottosistema della Produzione è costituito dall'insieme dei luoghi destinati alle attività industriali e artigianali e comprende:

- edifici produttivi, magazzini, cantieri edili, attrezzature commerciali, servizi di supporto;
- spazi aperti pubblici e privati di corredo.

Come prestazioni è richiesto che il progetto di suolo garantisca la sufficiente permeabilità del terreno, il buon funzionamento delle attività insediate, la mitigazione delle diverse forme di inquinamento; deve essere inoltre garantita un'agevole accessibilità ed un corretto rapporto tra attività produttive e servizi di supporto e spazi aperti.

Il Sottosistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso prevalente "Attività produttive" nella misura tendenziale dell'80% della SIp complessiva. La restante percentuale può essere destinata ad attività terziarie e/o servizi. La residenza è ammessa solo se strettamente connessa alle attività produttive.

Gli Insiemi Direttori sono parti del territorio appartenenti a più Sistemi la cui aggregazione consente l'attivazione di sinergie operative che il P.S. ritiene strategiche per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo e riorganizzazione territoriale. In questo caso IDI.4 comprende tutti i centri abitati del territorio comunale situati lungo la SS. 325 e gli spazi aperti ad essi afferenti, le aree produttive a valle della statale, le aree rivierasche del Bisenzio ancora libere sulle due sponde e aree verdi di filtro tra gli insediamenti urbani e il territorio aperto.

Tenendo conto che l'area di fondovalle rappresenta la maggiore realtà insediativa del territorio comunale situata all'interno del continuum residenziale e produttivo tra Prato e Vernio, è obiettivo dell'IDI.4 la riorganizzazione dell'area, finalizzata all'avvio di un processo di riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio della Media Val Bisenzio attraverso:

- riqualificazione e riorganizzazione dell'area rivierasca del Bisenzio e realizzazione del "Parco Fluviale" a dimensione sovracomunale come struttura di riconnessione delle diverse unità insediate;
- rafforzamento demografico dei nuclei insediativi, dei servizi e delle aree di centralità;
- mitigazione della frattura determinata nei tessuti edilizi dei centri abitati dalla SS. 325 anche mediante la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili interni alle frazioni o di connessione tra centri contigui.

Per le Unità insediate La Dogana - Carmignanello - Colle Bisenzio gli indirizzi specifici sono:

- recupero di manufatti produttivi marginali in funzione prevalentemente residenziale;
- riqualificazione del nucleo storico di Carmignanello e rafforzamento delle attrezzature e dei servizi;
- ricostituzione del centro abitato di Carmignanello attraverso nuovo tracciato della SS. 325;
- formazione di un'area di centralità;



- realizzazione di interventi di nuova edificazione. All'area è poi attribuito uno statuto speciale cioè una disciplina particolare (piuttosto che la semplice categoria di conservazione, adeguamento o trasformazione), legata qui principalmente alla riqualificazione e al recupero per residenza e servizi degli edifici esistenti.

Il Piano Strutturale non rileva comunque alcun elemento da sottoporre a specifica tutela nell'area oggetto di variante, salvo il riconoscimento dell'edificio denominato Mulino di Colle come edificio/nucleo di interesse storico-architettonico (qui la perimetrazione comprende più fabbricati rispetto a quanto poi verificato in dettaglio in sede di redazione del R.U.).

Infine l'area è compresa all'interno dell'U.T.O.E. 4 Fondovalle (nel P.S. di Cantagallo le U.T.O.E. coincidono con gli Insiemi Direttori di riorganizzazione del territorio edificato). Per l'U.T.O.E. 4 il P.S. indica un ruolo propulsivo nella riorganizzazione del sistema insediativo dell'intero territorio comunale attraverso il rafforzamento demografico delle unità insediative e il potenziamento delle attrezzature e dei servizi; si prevede una potenzialità insediativa complessiva di 2.320 residenti (rispetto a 1.338 abitanti censiti nel 1991), con una Superficie lorda di pavimento aggiuntiva pari a 23.625 mq. realizzabile con interventi di nuova edificazione e/o sostituzione (21.075 mq. per residenze e 2.550 mq. per servizi).

Valutazione: non si rileva contrasto con il Piano Strutturale. **COERENZA TOTALE**

c) Il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, Capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Il titolo I, Capo I della L.R. 65/2016 stabilisce i principi generali a cui intende ispirarsi la nuova legge di governo del territorio, con particolare riferimento alla esigenza di assicurare un sviluppo sostenibile delle nuove trasformazioni territoriali e al contenimento del consumo di suolo. A questo riguardo, nel comma 2, sono dettagliatamente evidenziati specifici obiettivi che dovrebbero essere perseguiti dai comuni, dalle province, dalla città metropolitana e dalla Regione nell'esercizio delle rispettive funzioni.

La variante in oggetto tratta sì una trasformazione del territorio, ma riguarda un'area precedentemente indagata e che la vigente disciplina aveva individuato come un'area di espansione residenziale e che la modifica proposta trasforma in area a destinazione produttiva.

Pertanto si ritiene che la variante in argomento rispetti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale di cui al titolo I - Capo I della LR 65/2014.

Valutazione: **COERENZA TOTALE**

d) Rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;

Con riferimento alla definizione del territorio urbanizzato, l'area oggetto della variante ricade nel Sistema Insediativo e più in particolare nel Sottosistema della Produzione individuato dal Regolamento Urbanistico in conformità alla definizione dei Sistemi del Piano Strutturale. Quest'ultimo individua le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola con le aree appartenenti al Sistema Ambientale, pertanto in riferimento alle disposizioni transitorie dell'art. 224 della L.R. 65/2014 la definizione del perimetro del territorio urbanizzato risulta corrispondente al Sistema Insediativo.

Il Comune di Cantagallo ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale insieme con i Comuni di Vaiano e Vernio a settembre 2018 e il procedimento per la formazione del Piano



Operativo ad aprile 2020.

In tali sedi si è provveduto all'individuazione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Valutazione: COERENZA TOTALE

e) Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, Capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art.84.

Le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 afferiscono la disciplina del territorio rurale. Vedasi il punto precedente.

Valutazione: COERENZA TOTALE

f) Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

Il titolo V della L.R. 65/2014 comprende un complesso di disposizioni afferenti, in generale e nello specifico, la totalità degli atti di governo del territorio (dal Piano di Indirizzo territoriale fino ai Piani Attuativi e al Progetto Unitario Convenzionato) previsti e disciplinati dalla normativa regionale.

Tali disposizioni sono riferibili in primo luogo alla formazione dei diversi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e, per quanto applicabili, alle relative varianti. Risulta evidente che tale titolo costituisce l'infrastruttura normativa delle attività pianificatorie ammissibili e il rispetto delle relative disposizioni costituisce il presupposto di legittimità dei correlati procedimenti.

Conseguentemente, si può ritenere che la variante in oggetto, in relazione all'ambito di interesse, risulti predisposta nel rispetto delle disposizioni richiamate.

Valutazione: COERENZA TOTALE

4. PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE

La variante, in quanto modifica puntuale di aree interne al Sistema Insediativo, come da combinato disposto dell'art. 30 c. 2 e art. 224 della LR 65/2014, segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Pertanto a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale verrà pubblicata sul BURT, tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione.

Decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.

Per quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 65/2014 la presente variante è stata assoggettata al procedimento di valutazione ambientale strategica che, nello specifico, andando a determinare l'uso di piccole aree a livello locale (art. 5 co. 3 lettera a) della LR. 10/2010), ha seguito la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della LR 10/2010.



Con nota prot. 1518 del 30/03/2020 è stata trasmessa all'Autorità competente la documentazione di cui all'articolo 22 della L.R.10/2010, predisposta dal Servizio Gestione e Governo del Territorio del Comune di Cantagallo.

In ottemperanza all'art. 22 comma 3 della LR 10/2010 tale documentazione è stata inviata ai Soggetti competenti in materia ambientale.

L'Autorità Competente sul Procedimento VAS della Variante semplificata al regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo si è riunita presso la sede dell'Unione dei Comuni in data 15 marzo 2021 e, sulla scorta dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, ha ritenuto di escludere la variante in oggetto dal procedimento di VAS.

Infine, si è provveduto al deposito, presso la competente struttura regionale del Genio Civile Valdarno centrale, della Relazione e della documentazione prevista nei casi di varianti urbanistiche dal regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche), unitamente agli elaborati di variante (trasmissione effettuata con nota prot. n. 1452 del 16/03/2021).

* * * * *

Visto quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Procedimento

CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014:

- che quanto contenuto nella presente Relazione, possiede i requisiti ed i contenuti richiesti dall'art. 18 della legge regionale di governo del territorio;
- che relativamente alla proposta di variante risultano regolarmente effettuate tutte le procedure richieste al Decreto Legislativo 152/2006 e dalla L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (verifica di asseguibilità a VAS);
- che il procedimento di formazione della variante si è svolto, fino a questa fase, nel pieno rispetto delle normative legislative e regolamentari vigenti;
- che, conseguentemente, con riferimento alla documentazione progettuale predisposta, nonché alla documentazione geologica di supporto predisposta dal Geologo Dott. Pergentino Giovannelli di Pistoia, ricorrono le necessarie condizioni per l'adozione da parte del Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Nicola Serini

(FIRMATO DIGITALMENTE)