



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**

ALLEGATO 1
RELAZIONE TECNICA

Marzo 2021

Comune di Cantagallo

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico
ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

Relazione tecnica

Responsabile del procedimento
Arch. Nicola Serini

Progettista
Arch. Stefania Rizzotti · Idp studio

Il Comune di Cantagallo è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 72 del 28/12/1999 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 21 del 05/04/2002, entrambi oggetto di successive parziali modifiche. Con D.C.C. 17 del 20/04/2020 il Comune ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo; sono quindi applicabili le disposizioni per le varianti dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014.

Si intende ora proporre una variante parziale al Regolamento Urbanistico che 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" (Sottoclasse 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.

Trattandosi di un'area posta all'interno del territorio urbanizzato, come esplicitato nel seguito, è attivabile la procedura semplificata prevista dagli articoli 30 e 32 della L.R. 65/14.

Stato attuale e modifiche proposte

Si tratta di un lotto già edificato all'interno del tessuto produttivo di fondo valle del Bisenzio, lungo la S.R. 325, in località Colle Bisenzio.



L'area 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.



Estratto ortofoto 1:5.000 anno 2016 e ortofoto anno 2007



Viste dal ponte sul Bisenzio e da via Giuseppe Di Vittorio · Google maps Streetview



Vista dalla S.R. 325 provenendo da nord - Google maps Streetview





Viste degli edifici e manufatti esistenti - Google maps Streetview



L'area, dotata di tutte le opere di urbanizzazione, non è interessata da vincoli sovraordinati né da ambiti di rispetto, salvo quanto riferito al corso del Bisenzio per le parti prossime all'area fluviale.

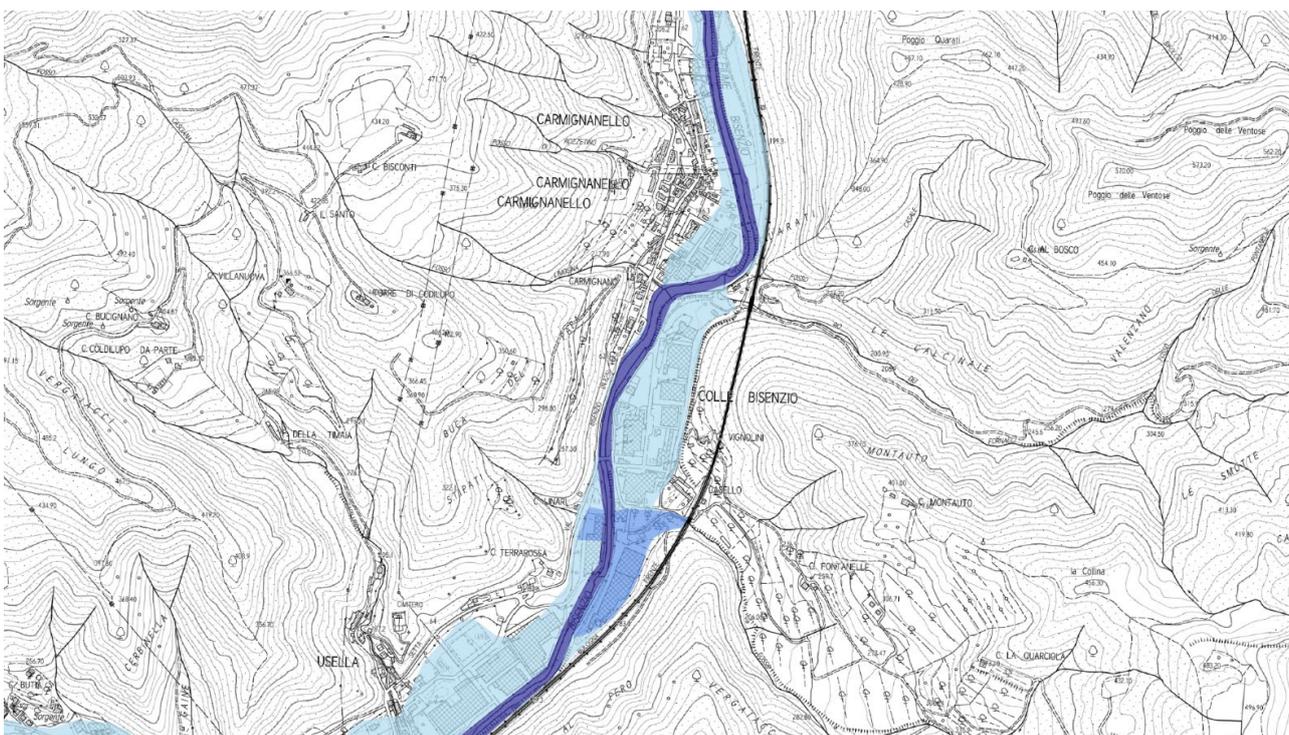
La fattibilità di eventuali interventi in quest'area deve tenere conto delle classificazioni di pericolosità.



Estratto dalla cartografia di pericolosità geomorfologica del PS vigente

Per quanto riguarda la pericolosità geologica sono disponibili solo le mappe del Piano Strutturale, non aggiornate alle disposizioni introdotte successivamente al 1999: l'area è classificata in zona 2si, in quanto area di fondovalle con una copertura di depositi alluvionali sopra il substrato roccioso: non si riscontrano dunque condizioni di pericolosità di rilievo.

Per la pericolosità idraulica si può invece fare riferimento alla recente mappatura del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dove l'area è classificata in P1 – pericolosità bassa.



Estratto dalla cartografia della pericolosità idraulica del P.G.R.A.

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area come Sistema Insediativo, Sottosistema della Produzione. Solo una minima parte appartiene al Sottosistema della Residenza ed è classificata come Tessuto residenziale di formazione recente, aree sature (R3a): si tratta in effetti di un'eccezione all'interno del tessuto produttivo qualificato come P1 – Tessuto Produttivo consolidato o P2 – Tessuto Produttivo marginale.

Le aree appartenenti al Sottosistema della Produzione sono nello specifico così disciplinate:

P2a.1

(Tessuto produttivo marginale, edifici e complessi che costituiscono capisaldi della produzione tessile)

viene consentito per l'edificio produttivo esistente l'ampliamento nella misura max del 10% della Slp produttiva solo se funzionale al proseguimento delle lavorazioni tessili esistenti, subordinando l'intervento ad un riordino dell'intera area compatibile con il carattere architettonico dell'edificio e con il contesto ambientale.

Per l'edificio Mulino di Colle gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classe b dell'Art. 10 delle presenti N.T.A.

P.V3 (aree verdi private)

È vietata ogni nuova edificazione anche a carattere precario. Le sistemazioni dovranno essere coerenti con il contesto ambientale tenendo conto della presenza del fiume.

Art. 10 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO

1 - Il R.U. individua gli edifici e complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale e/o storico-documentale.

2 - Vengono attribuiti le seguenti classi:

classe a- agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Parte seconda - Titolo I - Capo I;

classe b- agli edifici segnalati;

classe c- agli edifici di interesse documentale.

Per gli edifici di classe a) salvo diversa specifica destinazione, sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro.

Per gli edifici di classe b) sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo.

Per gli edifici di classe c) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo a senza modificazione degli elementi strutturali.

3 - Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, delle sistemazioni esterne e vegetazionali, i seguenti criteri:

- conservazione delle loro forme, delle membrature architettoniche, dei loro materiali, della loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;

- sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto.

Le pertinenze esterne dovranno essere mantenute integre e conservate nella destinazione originaria.

Pertanto in esse è esclusa ogni nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione degli interventi pertinenziali definiti all'Art. 9ter comma 3 punti c), d), e), f).

(...)

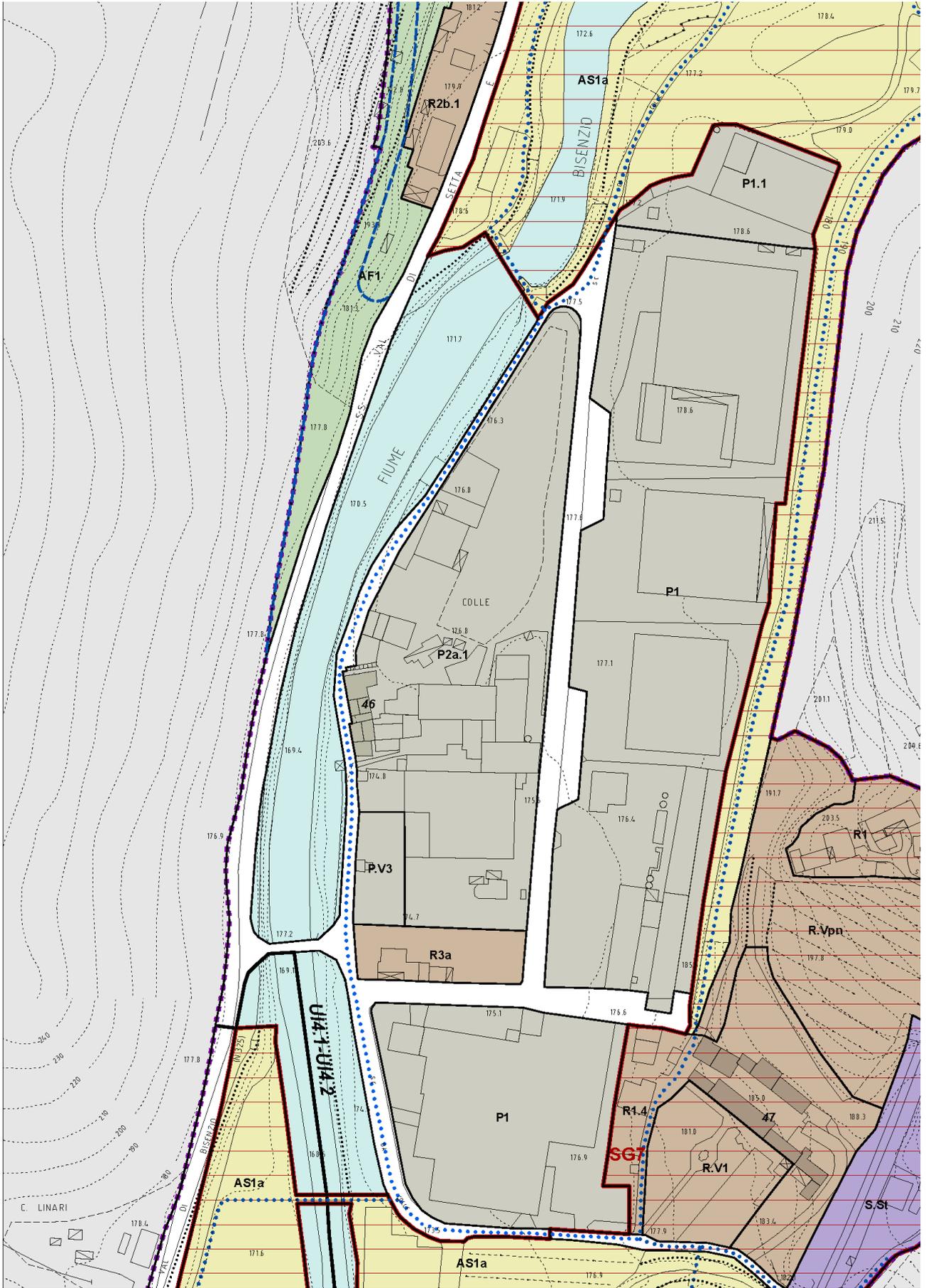
Per l'area appartenente al Sottosistema della Residenza la disciplina del R.U. vigente prevede:

R3a

(Tessuto residenziale di formazione recente, Aree edificate interne o esterne ai centri abitati per le quali, data la situazione ambientale e di contesto, il Piano non consente ulteriori ampliamenti)

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c o sostituzione edilizia senza alcun incremento delle volumetrie esistenti; sono inoltre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, come definiti al comma 6 dell'Art. 9 delle presenti N.T.A.

Sono consentiti gli interventi pertinenziali definiti all'Art. 9ter al comma 3 e al comma 4 punti b) e c).



Regolamento Urbanistico vigente (estratto)

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 - Carmignanello - Colle Bisenzio" delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.:

d) - SISTEMA INSEDIATIVO – Sottosistema della Produzione – Aree Aperte Urbane afferenti
d1)- **Sottosistema della Produzione**

P1

P1.1

Indici urbanistici: Rc = 70%
Slp/Sf = 0.70
H max 8.00

Sulla base di documentate esigenze derivanti da particolari tipi di lavorazione l'A.C. potrà autorizzare H max superiori a quanto prescritto dalle presenti N.T.A.

P1.2

Indici urbanistici: Rc = 60%
Slp/Sf = 0.60
H max 6.00 (da tale limite sono esclusi volumi tecnologici, silos, ciminiere)

Sulla base di documentate esigenze derivanti da particolari tipi di lavorazione l'A.C. potrà autorizzare H max superiori a quanto prescritto dalle presenti N.T.A.

P2.1

In considerazione del particolare contesto, gli interventi ammessi sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo a; in tale caso l'aumento della Slp e/o il frazionamento dell'immobile sono comunque consentiti esclusivamente se finalizzati all'introduzione di attività terziarie (commerciali, con esclusione di grandi strutture di vendita, e direzionali).

P2a.1

Categoria di intervento

viene consentito per l'edificio produttivo esistente l'ampliamento nella misura max del 10% della Slp produttiva del complesso produttivo esistente solo se funzionale al proseguimento delle lavorazioni tessili esistenti, subordinando l'intervento ad un riordino dell'intera area compatibile con il carattere architettonico dell'edificio e con il contesto ambientale, prevedendo in particolare sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo il margine prospettante il Bisenzio.

L'intervento dovrà garantire il rispetto dei seguenti parametri:

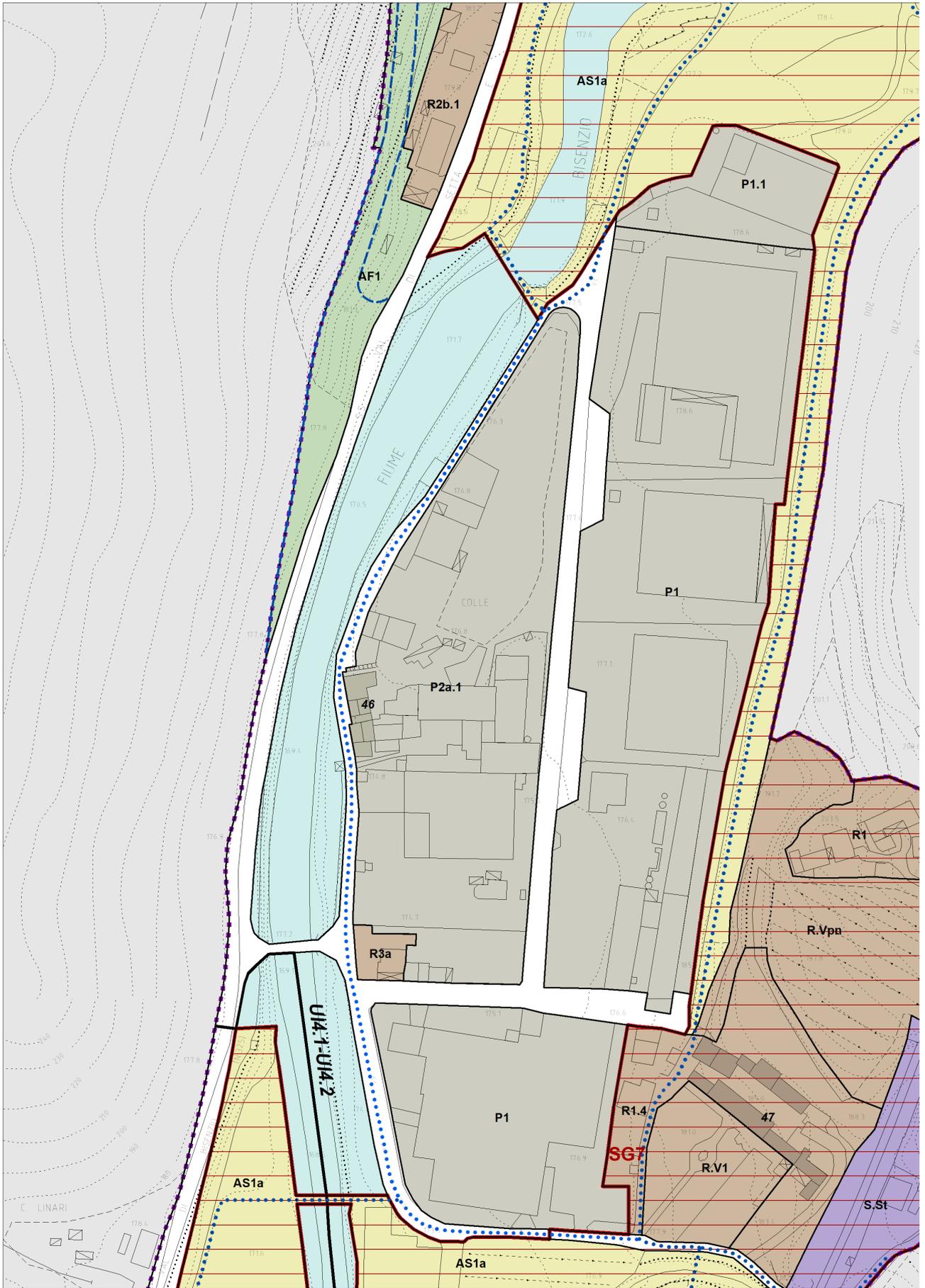
Indice di Copertura 60%
Altezza massima 9 ml. (da tale limite sono esclusi volumi tecnologici, silos, ciminiere)
Numero di piani 1 (sono ammessi 2 livelli nelle parti destinate a uffici, servizi, spogliatoi e magazzini).

Per l'edificio Mulino di Colle gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classe b dell'Art. 10 delle presenti N.T.A.

d2)- **Aree Aperte Urbane afferenti**

P.V3

E' vietata ogni nuova edificazione anche a carattere precario. Le sistemazioni dovranno essere coerenti con il contesto ambientale tenendo conto della presenza del fiume.

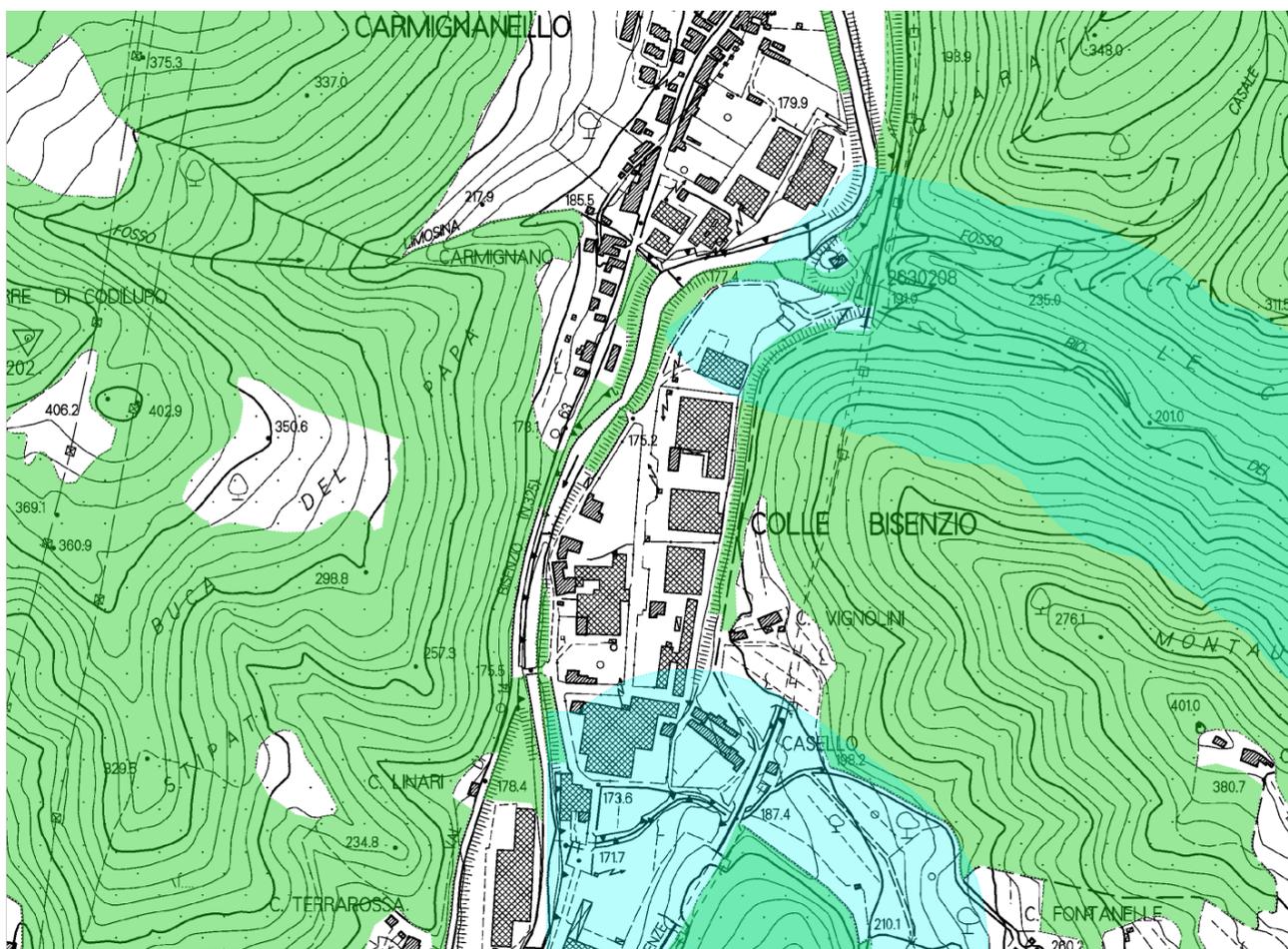


Proposta di variante al Regolamento Urbanistico (estratto)

Coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e 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 (6 Firenze Prato Pistoia).

L'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



Estratto dalla cartografia della Ricognizione dei beni paesaggistici del PIT/PPR

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.

Coerenza interna con 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 insediative;
- 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.

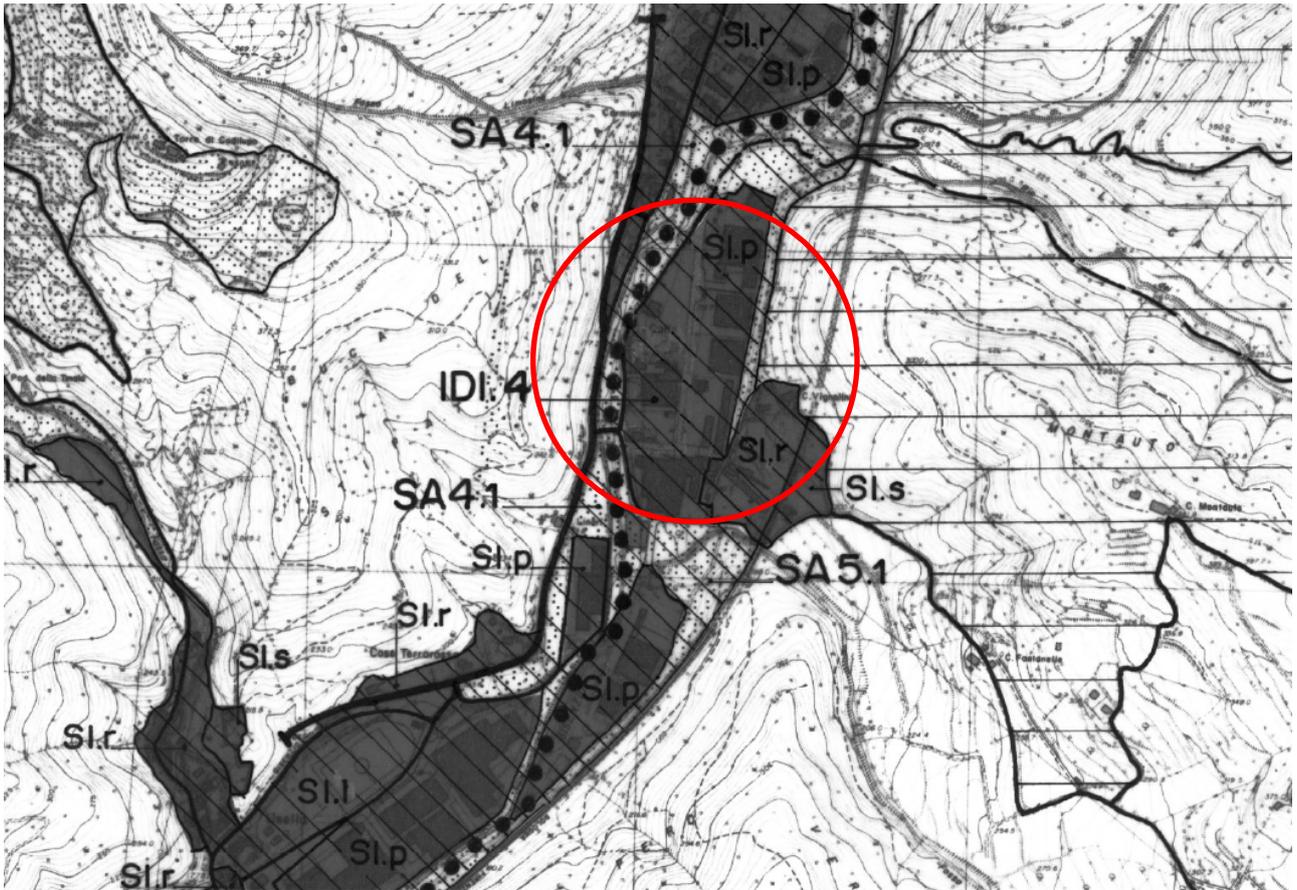
Per le Unità insediative La Dogana - Carmignanella - Colle Bisenzio gli indirizzi specifici sono:

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

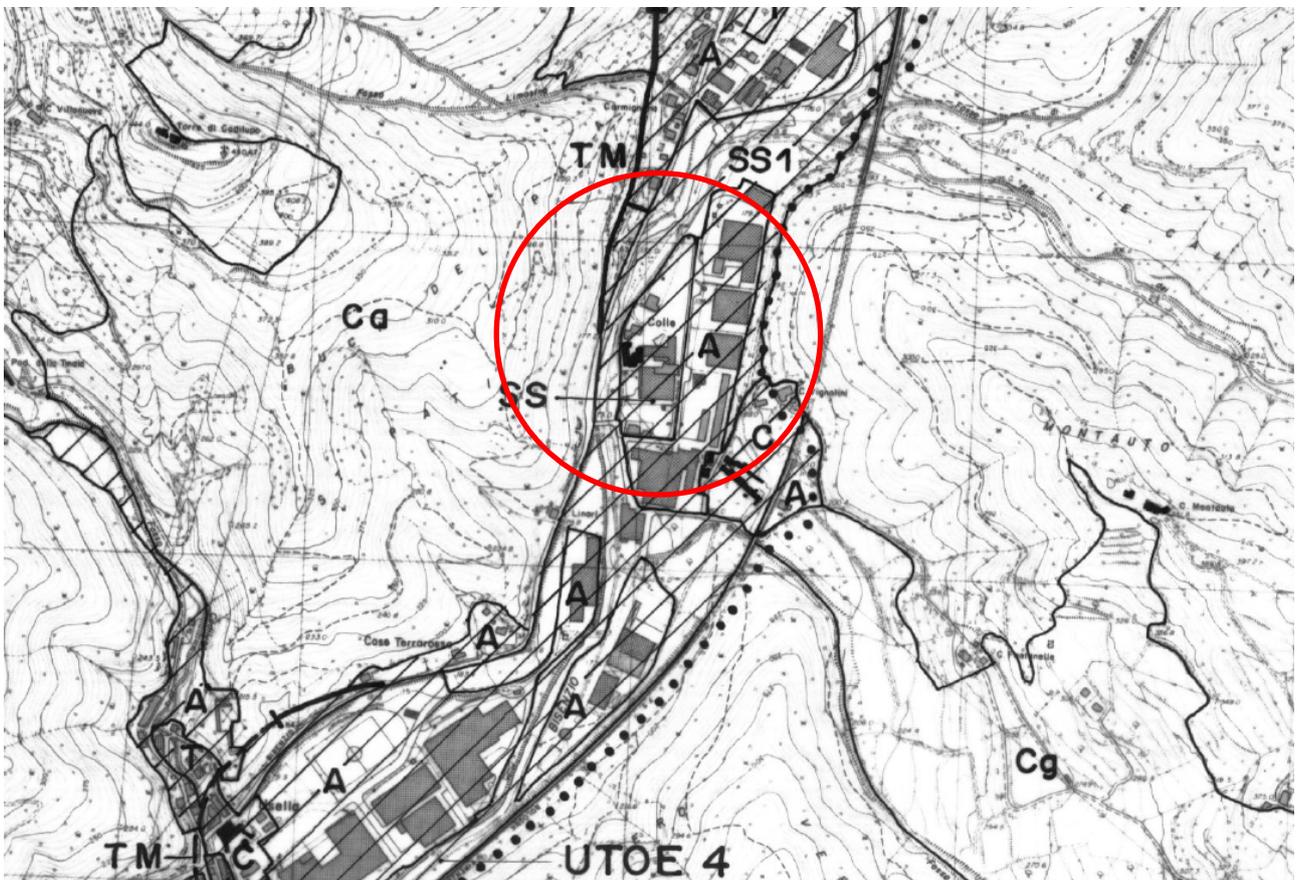
All'area è poi attribuito uno statuto speciale cioè una disciplina particolare (piuttosto che la semplice categoria di conservazione, adeguamento o trasformazione), legata qui principalmente alla riqualificazione e al recupero per residenza e servizi degli edifici esistenti. Il Piano Strutturale non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



estratto dalla tavola 1 Sistemi - Sottosistemi - Insiemi Direttori del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)



estratto dalla tavola 2 Statuto dei luoghi - U.T.O.E. del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)

Rispetto dei principi generali della L.R. 65/2014

Per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, che riguarda sostanzialmente gli interventi in un'area edificata in ambito urbano, la modifica proposta rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I, della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

Riferimento all'individuazione del perimetro 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.

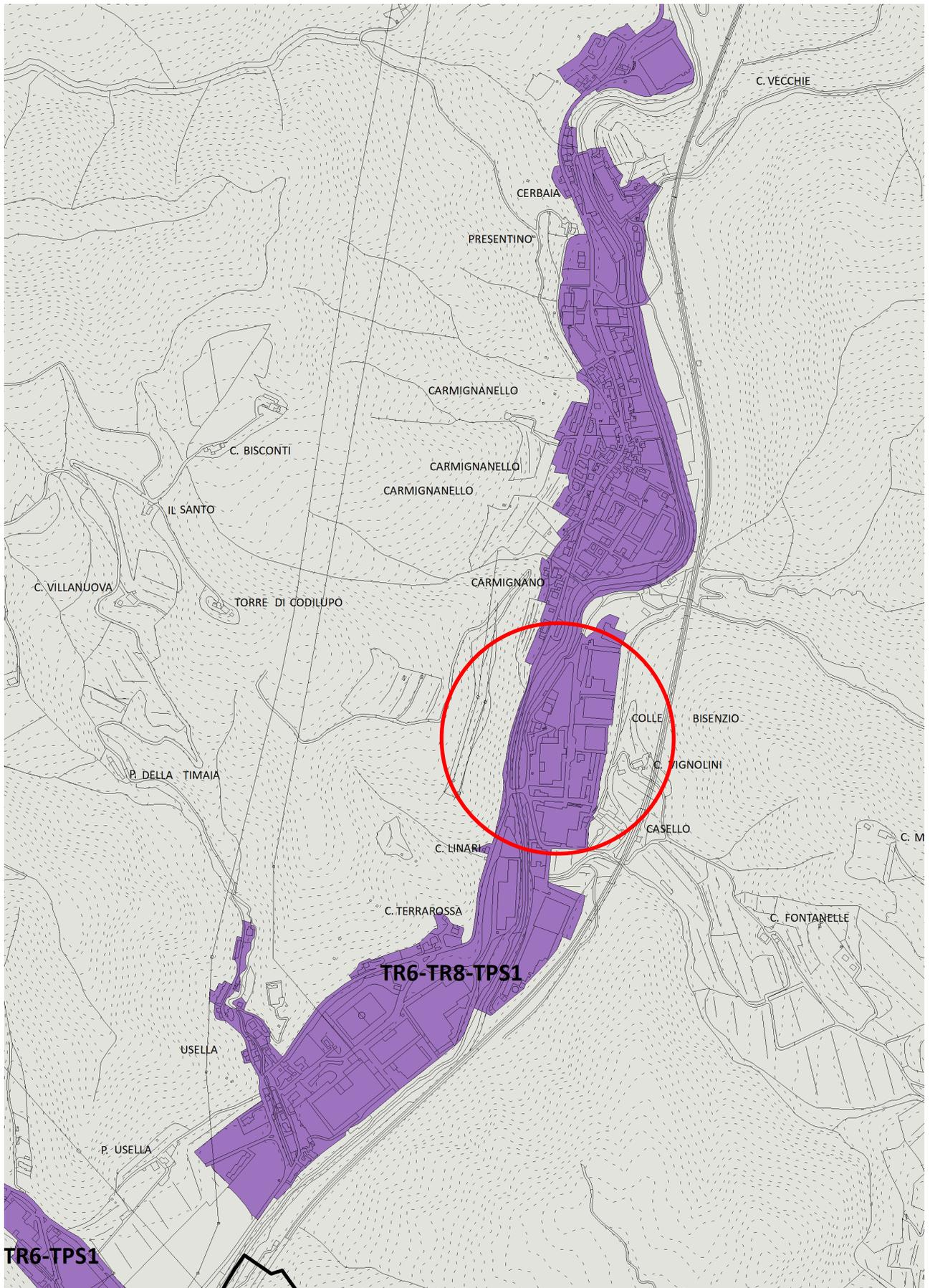
Quest'ultimo individua le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola con le aree appartenenti al Sistema Ambientale, pertanto in riferimento alle disposizioni transitorie dell'art. 224 della L.R. 65/2014 la definizione del perimetro del territorio urbanizzato risulta corrispondente al Sistema Insediativo.

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.

Come evidenziato nell'estratto della tavola che riporta tale perimetro (nella pagina successiva), l'area oggetto di variante rientra nel territorio urbanizzato.

Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale

La variante proposta, interna al territorio urbanizzato, è esclusa dalla verifica delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III, della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della legge.



Estratto dalla Tavola di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (settembre 2018), riproposta anche in sede di Avvio del Procedimento del Piano Operativo (aprile 2020)