



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO NR. 5

SEDUTA DEL 22/03/2021

OGGETTO:VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE FINALIZZATA ALLA MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA DI UN COMPARTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (P2A.1) RICOMPRESO NELL'UTOE 4. ADOZIONE.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno ventidue del mese di Marzo alle ore 18,40, si è riunito il Consiglio Comunale in videoconferenza convocato ai sensi dell'art.73, comma 1, del D.L. n.18 del 17/03/2020 e del conseguente decreto sindacale n.19 del 06 Aprile 2020 e s.m.i.,con cui si approvano le linee guida per lo svolgimento delle sedute deliberative del Consiglio Comunale del Comune di Cantagallo, in seduta pubblica ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Sig. Guglielmo Bongiorno in qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Francesca Merlini incaricata della redazione del presente verbale.

All'appello risultano presenti n. 13 consiglieri come segue:

		Presenti	Assenti
1	Bongiorno Guglielmo	x	
2	Grazzini Maila	x	
3	Gigliotti Giulio	x	
4	Ferri Stefano	x	
5	Morganti Chiara	x	
6	Biagioni Gianmarco	x	
7	Nannetti Elena	x	
8	Del Principe Luca	x	
9	Capri Enrico	x	
10	Logli Alessandro	x	
11	Santi Lorenzo	x	
12	Manciulli Barbara	x	
13	Novellini Paolo	x	

Risultano presenti gli Assessori esterni :

Sono stati designati a scrutatori i seguenti consiglieri:Nannetti,Biagioni.Manciulli.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- 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).

DATO ATTO che 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 (come da specifica istanza acquisita con il protocollo n° 287 in data 14/01/2021), ammettendo la possibilità di realizzare degli ampliamenti all'interno di un'area ricadente nel territorio urbanizzato e già destinata ad attività produttive.

DATO ATTO che 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.

RICHIAMATA la D.G.C. n. 17 DEL 02/03/2021 con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione e Governo del Territorio di procedere con la redazione della variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica normativa e cartografica dell'area di trasformazione P2a.1 in località “Colle”, afferente al Sistema Insediativo - Sottosistema della Produzione).

VERIFICATO che la variante proposta ha i requisiti indicati all'art. 30 della L.R. 65/2014, e valutata quindi la possibilità di procedere all'adozione e approvazione della stessa con le modalità previste all'art. 32 della medesima legge regionale;

DATO ATTO che la Società *LDP [progetti gis] srl* di Siena, incaricata della prestazione dei servizi tecnici per la predisposizione del progetto di variante urbanistica semplificata di cui trattasi, ha predisposto e consegnato all'Amministrazione i seguenti elaborati:

- Allegato 1 – Relazione Tecnica;
- Allegato 2 – Proposta di modifica alle norme tecniche del R.U.;



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

- 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.

DATO ATTO che:

- il Responsabile dell'Area Tecnica assume il ruolo e le funzioni di responsabile del procedimento di formazione della variante urbanistica semplificata in argomento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014.
- con la determina n. 55 del 17/03/2021 è stato nominato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione relativo al procedimento di formazione della variante urbanistica semplificata di cui trattasi, nella persona del Geom. Alessio Cheli, dipendente di ruolo assegnato all'Area Tecnica.

VISTA l'allegata relazione del Responsabile del Procedimento.

VISTO l'allegato rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

VISTA la proposta di deliberazione redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica, in data 18/03/2021, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

RITENUTO di provvedere in merito.

DATO ATTO che:

- 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;
- l'Autorità Competente sul Procedimento VAS della variante semplificata in argomento 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, come da verbale depositato agli atti dell'ufficio.

DATO ATTO CHE, non comportando il presente provvedimento una previsione di spesa o di diminuzione di entrata per l'ente è stato richiesto ed ottenuto il solo parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 49 c.1 del D.Lgs. n.267/2000, che viene allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. n.267/2000 nel suo complesso;
- il D.Lgs. n.118/2011;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- L.R. 65/2014;
- la L.R. 10/2010.

UDITI gli interventi ;



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Il Sindaco pone il punto in votazione

ESPERITA la votazione in forma palese ed accertatone il seguente risultato con l'assistenza dei nominati scrutatori:

presenti: n.13

votanti: n.13

astenuti: /

voti favorevoli: n.13

voti contrari: /

DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO**, approvandone i contenuti, della proposta di deliberazione di pari oggetto, redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 18/03/2021, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
2. **DI PRENDERE ATTO** del contenuto della Relazione del Responsabile del Procedimento della variante urbanistica, redatta in coerenza alle disposizioni di cui all'art. 18 comma 3 della L.R. n. 65/2014, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
3. **DI ADOTTARE**, nei termini e modalità di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale finalizzata alla modifica normativa e cartografica di un comparto a destinazione produttiva (P2a.1) ricompreso nell'UTOE 4, costituita dai seguenti elaborati :

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.

4. **DI DARE ATTO** che la versione originale degli elaborati suindicati, che vengono allegati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione in formato digitale .pdf, debitamente firmati digitalmente dal responsabile del procedimento, è stata redatta come documento informatico
5. **DI DARE ATTO** che la variante semplificata è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, come da provvedimento dell'Autorità competente datato 15/03/2021 conservato agli atti dell'ufficio;
6. **DI PRENDERE ATTO** del Rapporto del Garante della Comunicazione e della Partecipazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
7. **DI DARE ATTO** che 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);
8. **DI DARE ATTO** che la variante, ai fini della sua definitiva approvazione, seguirà la pro-



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

cedura di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014;

9. **DI DISPORRE** la pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;
10. **DI DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione della variante all'albo pretorio e sul sito web istituzionale del Comune di Cantagallo;
11. **DI DARE ATTO** che i documenti costituenti la variante saranno depositati presso il Servizio Gestione e Governo del Territorio, e consultabili in forma digitale sul sito istituzionale del Comune;
12. **DI DICHIARARE** che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del presente atto;

Esperita apposita votazione in forma palese ed accertatone il seguente risultato con l'assistenza dei nominati scrutatori:

presenti: n.13

votanti: n.13

astenuti: /

voti favorevoli:n.13

voti contrari: /

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs 267/00.



COMUNE DI CANTAGALLO
PROVINCIA DI PRATO

D.Lgs 267/2020 - ART.49

**PARERE RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE
AD OGGETTO:**

VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE FINALIZZATA ALLA MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA DI UN COMPARTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (P2^a.1) RICOMPRESO NELL'UTOE 4. ADOZIONE.

In ordine alla **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, si esprime **parere favorevole** ai sensi e per gli effetti dell'art.49, 1° comma, del D.LGS. 18.08.2000 nr.267.

Cantagallo, li 22 MAR 2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Nicola Serini





Oggetto Variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico comunale finalizzata alla modifica normativa e cartografica di un comparto a destinazione produttiva (P2a.1) ricompreso nell'UTOE 4. ADOZIONE.

PROPOSTA DI DELIBERA AL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

PREMESSO che:

- 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).

DATO ATTO che 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 (come da specifica istanza acquisita con il protocollo n° 287 in data 14/01/2021), ammettendo la possibilità di realizzare degli ampliamenti all'interno di un'area ricadente nel territorio urbanizzato e già destinata ad attività produttive.

DATO ATTO che 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 re-



gionale 65/2014.

RICHIAMATA la D.G.C. n. 17 DEL 02/03/2021 con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione e Governo del Territorio di procedere con la redazione della variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica normativa e cartografica dell'area di trasformazione P2a.1 in località "Colle", afferente al Sistema Insediativo - Sottosistema della Produzione).

VERIFICATO che la variante proposta ha i requisiti indicati all'art. 30 della L.R. 65/2014, e valutata quindi la possibilità di procedere all'adozione e approvazione della stessa con le modalità previste all'art. 32 della medesima legge regionale (adozione e approvazione delle varianti semplificate);

DATO ATTO che la Società *LDP [progetti gis] srl* di Siena, incaricata della prestazione dei servizi tecnici per la predisposizione del progetto di variante urbanistica semplificata di cui trattasi, ha predisposto e consegnato all'Amministrazione i seguenti elaborati:

- 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.

VISTO il D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale.

VISTO inoltre il D. Lgs. n. 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita:
"Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e immodificabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del codice civile. L'utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria.";
- il comma 1 dell'art. 23 ter che recita:
"Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge".

CONSIDERATO che la versione originale degli elaborati suindicati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio, è stata redatta come documento informatico.

VALUTATO pertanto non opportuno e non necessario produrre in versione cartacea tali elaborati.

RITENUTO conseguentemente di dover depositare in atti nel fascicolo d'ufficio, i suddetti elaborati costituenti parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, come documenti informatici,



in formato digitale .pdf, debitamente firmati digitalmente dal sottoscritto in qualità di responsabile del procedimento.

DATO ATTO che 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).

DATO ATTO che:

- il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica assume il ruolo e le funzioni di responsabile del procedimento di formazione della variante urbanistica semplificata in argomento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014.
- con la determina n. 55 del 17/03/2021 è stato nominato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione relativo al procedimento di formazione della variante urbanistica semplificata di cui trattasi, nella persona del Geom. Alessio Cheli, dipendente di ruolo assegnato all'Area Tecnica.

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

VISTO il rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

DATO ATTO che:

- 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;
- l'Autorità Competente sul Procedimento VAS della variante semplificata in argomento 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.

DATO ATTO che, non comportando il provvedimento di cui alla presente proposta una previsione di spesa o di diminuzione di entrata per l'ente, non si rende necessario ottenere il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 49 c.1 del D.Lgs. 267/2000.

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. n.267/2000 nel suo complesso;
- il D.Lgs. n.118/2011;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;



- L.R. 65/2014;
- la L.R. 10/2010.

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE:

1. di prendere atto del contenuto della relazione del Responsabile del Procedimento, redatta in coerenza alle disposizioni di cui all'art. 18 comma 3 della L.R. n. 65/2014, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
2. di adottare, nei termini e con le modalità di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale finalizzata alla modifica normativa e cartografica di un comparto a destinazione produttiva (P2a.1) ricompreso nell'UTOE 4, costituita dai seguenti elaborati:
 - 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;
3. di dare atto che la versione originale degli elaborati suindicati, da allegare quale parte integrante e sostanziale della deliberazione consiliare in formato digitale .pdf, debitamente firmati digitalmente dal sottoscritto in qualità di responsabile del procedimento, è stata redatta come documento informatico;
4. di dare atto che la variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, come da verbale dell'Autorità Competente datato 15/03/2021 depositato agli atti dell'ufficio;
5. di prendere atto del Rapporto del Garante della Comunicazione e della Partecipazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
6. di dare atto che 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;
7. di dare atto che la variante, ai fini della sua definitiva approvazione, seguirà la procedura di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014;
8. di disporre la pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;
9. di disporre la pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione della variante all'albo pretorio e sul sito web istituzionale del Comune di Cantagallo;
10. di dare atto che i documenti costituenti la variante saranno depositati presso il Servizio Gestione e Governo del Territorio, e consultabili in forma digitale sul sito istituzionale del Comune;



11. di dichiarare che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
12. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.lgs n°267/2000.

Ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, il sottoscritto

DICHIARA

che, nello svolgimento dei propri compiti e funzioni di responsabile del presente procedimento, non si trova in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale.

Cantagallo, 18.03.2021.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Nicola Serini

(FIRMATO DIGITALMENTE)



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 ripermetrazione 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 agropastorali, 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 assogettabilità 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)



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 DEL GARANTE
DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
(Art. 38 Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65)**

Premessa

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.

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 in argomento.

Con Determina n. 55 del 17/03/2021 il sottoscritto è stato nominato quale Garante dell'informazione e della partecipazione per la variante in oggetto ai sensi dell'art.37 della L.R.65/2014;

La variante parziale al Regolamento Urbanistico è stata inoltre oggetto di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con il provvedimento di non assoggettabilità a VAS emesso dall'autorità Competente in data 15/03/2021.



Quanto sopra premesso,

il sottoscritto Geom. Alessio Cheli, in qualità di Garante della comunicazione e della partecipazione per il procedimento della 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, dà atto che in questa fase di formazione della variante di piano, per favorire il dialogo con i soggetti interessati e per un facile accesso alla consultazione di tutta la documentazione di cui trattasi, l'Amministrazione comunale provvederà, dopo l'adozione dell'atto:

- a pubblicare la variante nel sito web dell'Ente per 30 giorni consecutivi dalla data di adozione, con l'inserimento, in apposito link, di tutta la documentazione inerente l'atto;
- a pubblicare l'avviso di deposito dell'atto di adozione della variante sul BURT;
- a fornire le opportune informazioni rispetto alla variante in oggetto oltre al formale inoltro dei relativi atti a tutti gli enti e organismi interessati.

Oltre all'attività di informazione sopra descritta, dovuta ai sensi di legge, il sottoscritto Garante dell'informazione e della partecipazione si adopererà nelle fasi successive di formazione della variante, a seguire l'organizzazione di ulteriori iniziative volte a favorire la partecipazione della cittadinanza ed in particolare si adopererà affinché il Servizio Governo del territorio dell'Ente, nei 30 giorni previsti per la consultazione degli elaborati adottati e per la presentazione di eventuali osservazioni, assicuri piena disponibilità nel fornire informazioni sulla variante e sulla corretta interpretazione della stessa, garantendo il ricevimento del pubblico se richiesto.

L'attività di informazione prevede, infine, la pubblicazione sul portale informatico del SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Cantagallo, del provvedimento di adozione e dei relativi allegati, con l'indicazione della data entro la quale poter effettuare le osservazioni.

Il presente rapporto viene inoltrato al Responsabile del Procedimento perché provveda ad allegarlo alla proposta di provvedimento di adozione della Variante in argomento e al Garante Regionale, secondo quanto previsto dall'art. 38 della L.R. 65/2014.

Cantagallo, 18/03/2021.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione
per la variante semplificata al R.U.

Geom. Alessio Cheli





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.

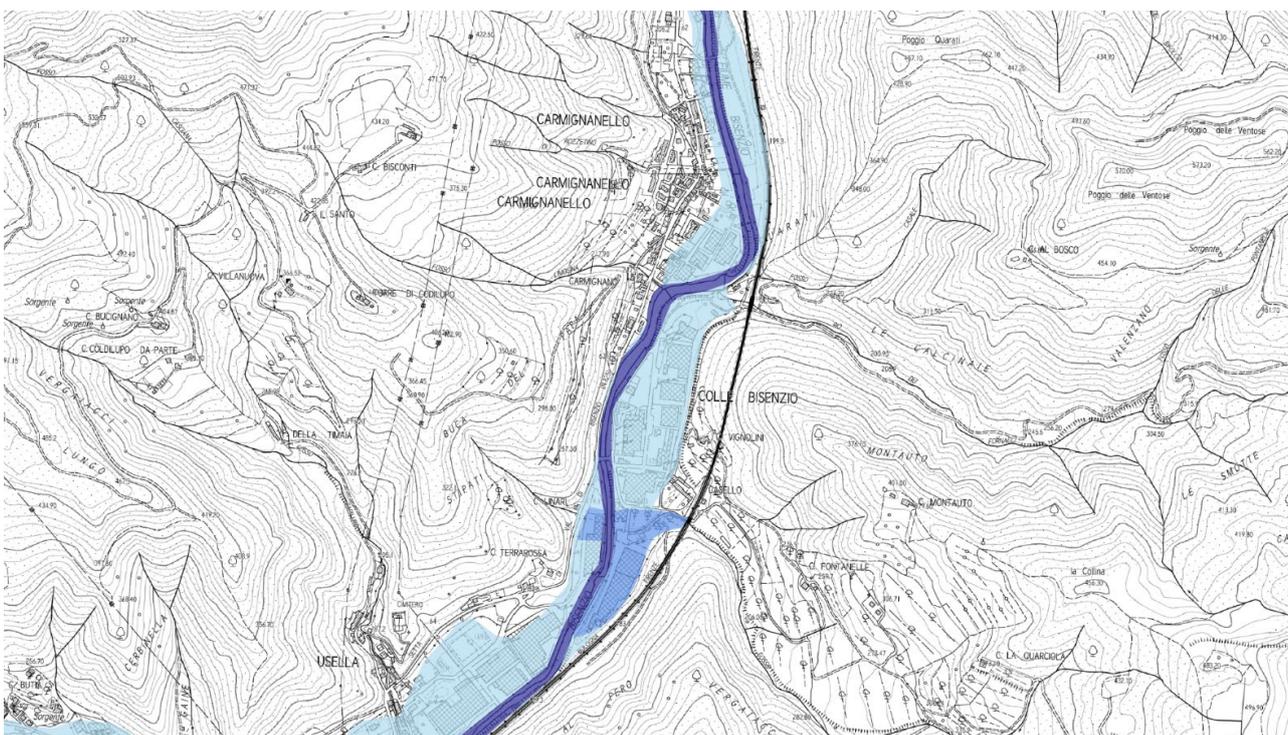
La fattibilità di eventuali interventi in quest'area deve tenere conto delle classificazioni di pericolosità.



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).

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:

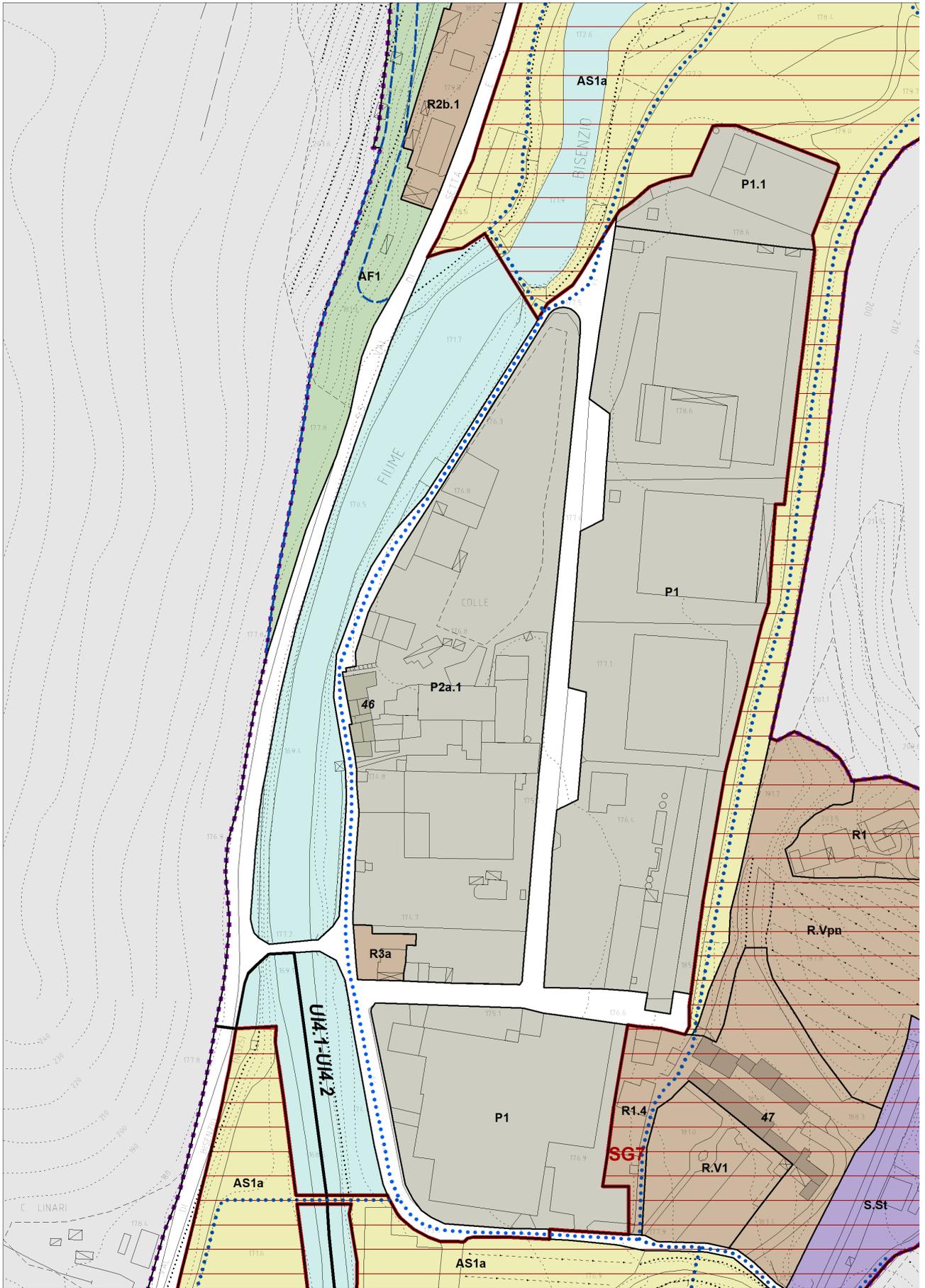
Indice di Copertura 60%
Altezza massima 9 ml. (da tale limite sono esclusi volumi tecnologici, silos, ciminiere)
Numero di piani 1 (sono ammessi 2 livelli nelle parti destinate a uffici, servizi, spogliatoi e magazzini).

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)

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.

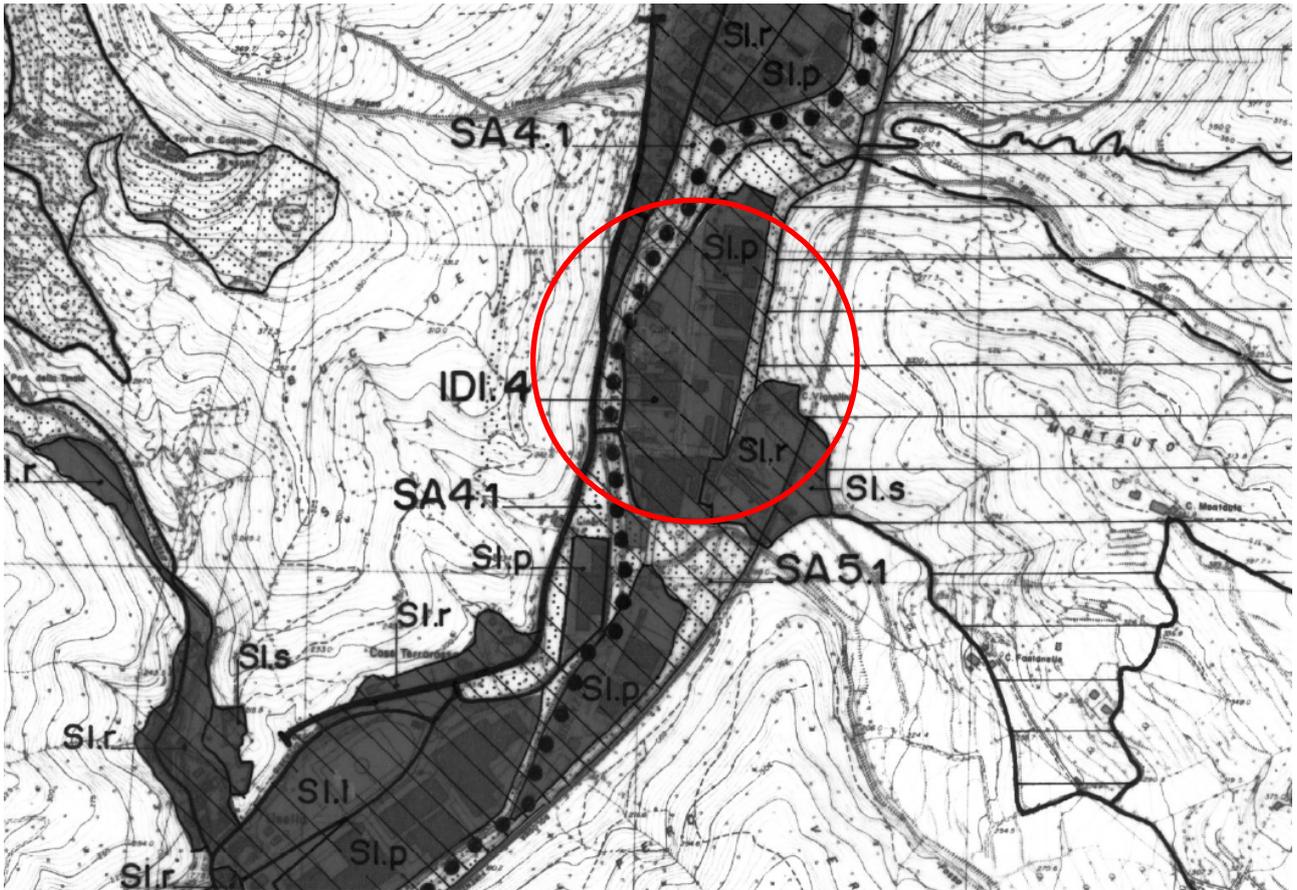
Per le Unità insediative La Dogana - Carmignanella - Colle Bisenzio gli indirizzi specifici sono:

- 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.

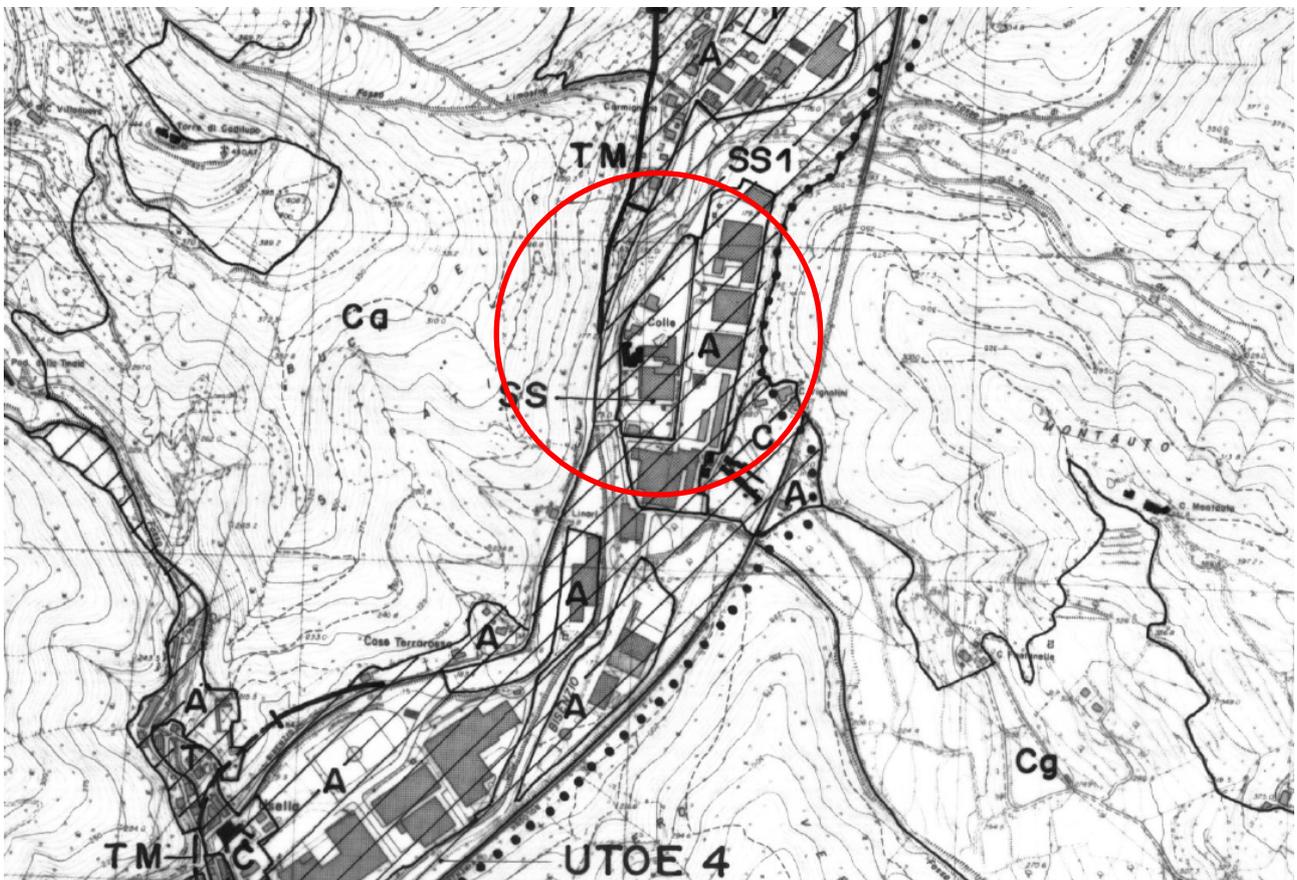
All'area è poi attribuito uno statuto speciale cioè una disciplina particolare (piuttosto che la semplice categoria di conservazione, adeguamento o trasformazione), legata qui principalmente alla riqualificazione e al recupero per residenza e servizi degli edifici esistenti. Il Piano Strutturale non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

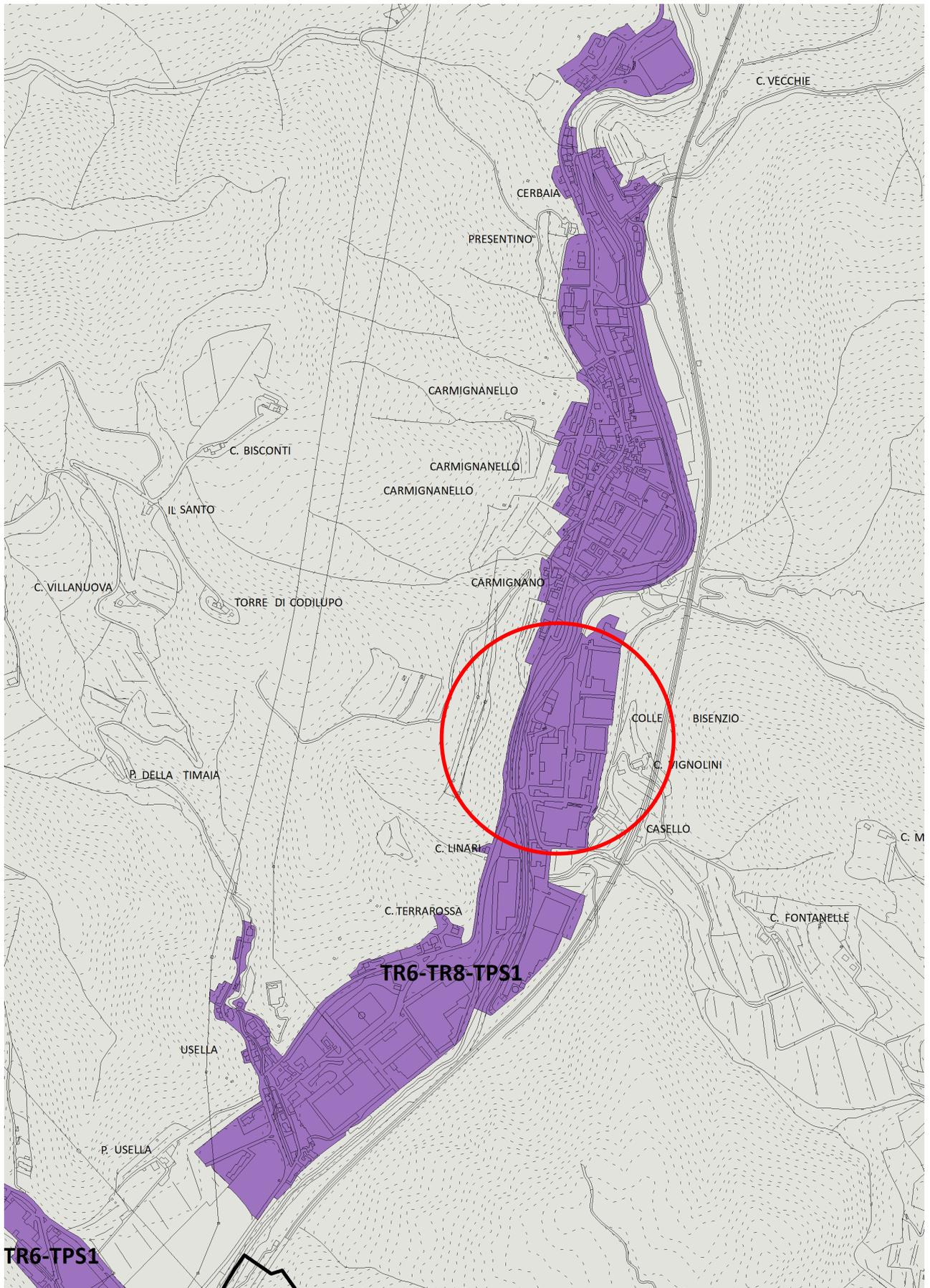
Quest'ultimo individua le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola con le aree appartenenti al Sistema Ambientale, pertanto in riferimento alle disposizioni transitorie dell'art. 224 della L.R. 65/2014 la definizione del perimetro del territorio urbanizzato risulta corrispondente al Sistema Insediativo.

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)



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 2
**PROPOSTA DI MODIFICA ALLE
NORME TECNICHE DEL R.U.**

Marzo 2021

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.



Comune di Cantagallo
PROVINCIA DI PRATO

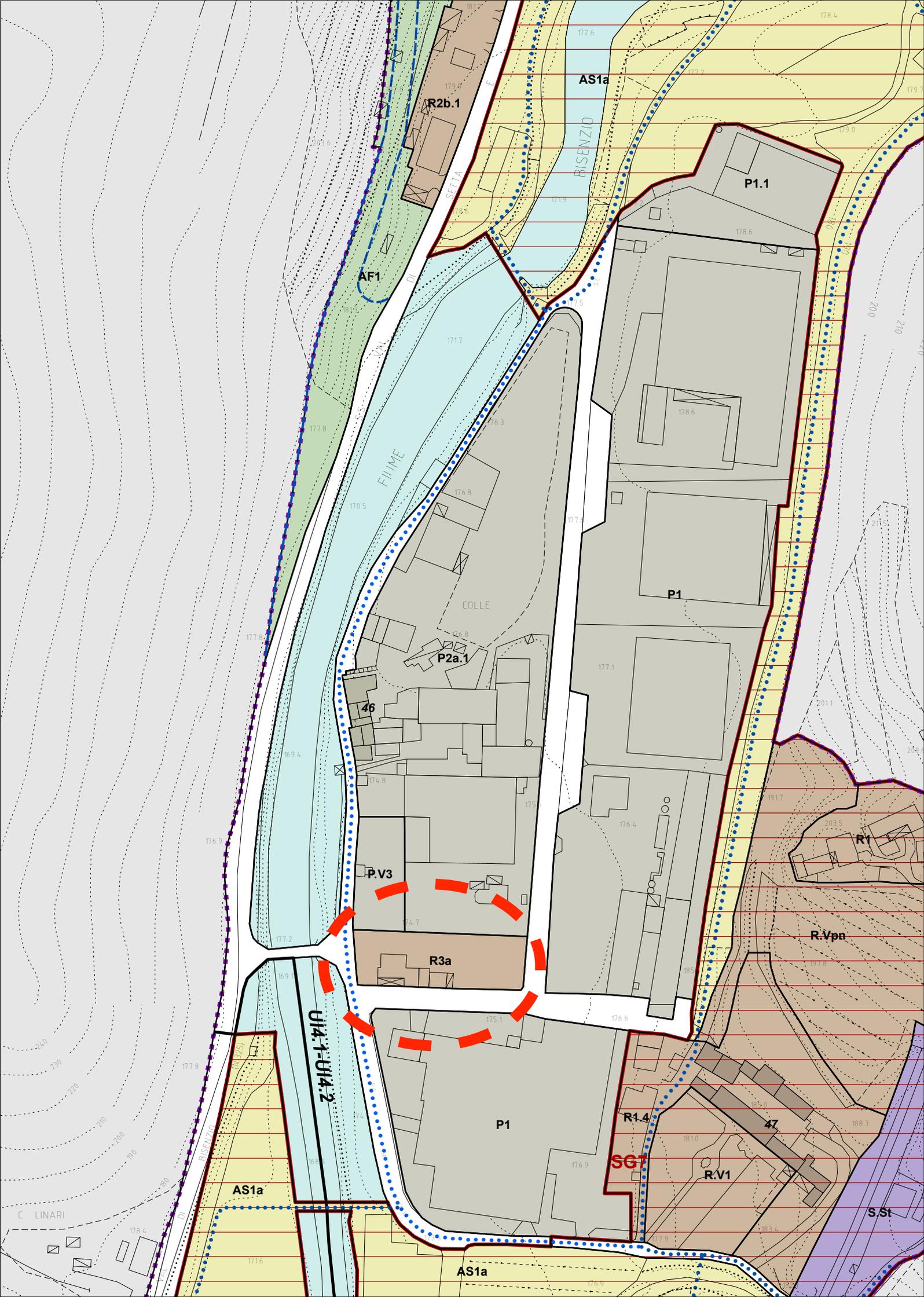
AREA TECNICA
Servizio Gestione e Governo del Territorio

**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 3

**Estratto Tavola “Usi e modalità di intervento” Scala 1:2000
RU vigente**

Marzo 2021





Comune di Cantagallo
PROVINCIA DI PRATO

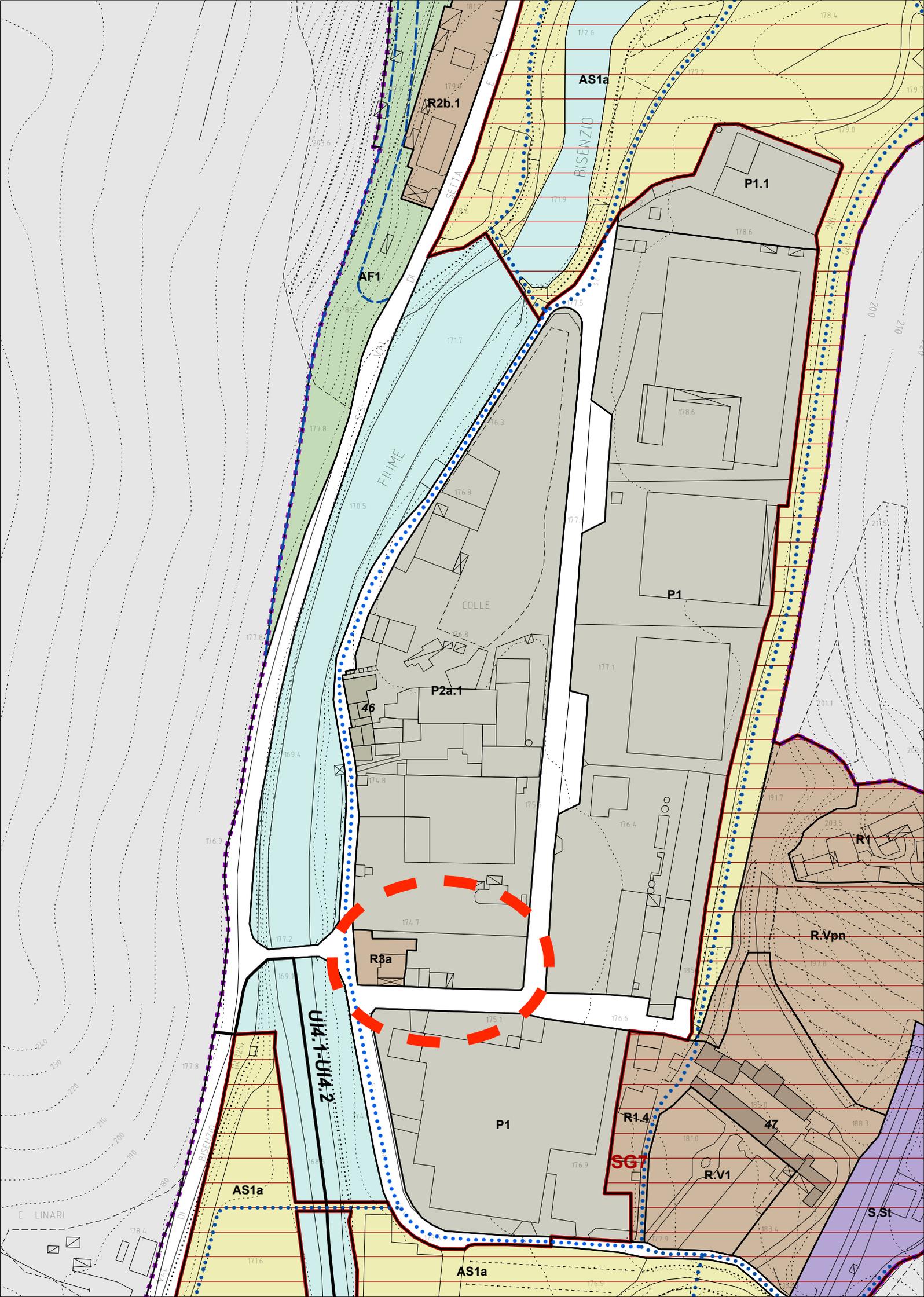
AREA TECNICA
Servizio Gestione e Governo del Territorio

**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 4

**Estratto Tavola “Usi e modalità di intervento” Scala 1:2000
Proposta di variante**

Marzo 2021





COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

IL PRESIDENTE
F.to Guglielmo Bongiorno

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Francesca Merlini