



# Comune di Montaione

Provincia di Firenze

Servizio Uso ed Assetto del Territorio

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA L.R.T. 3 GENNAIO 2005 N. 1

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

"AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI"

"APPROVAZIONE PARZIALE E NUOVA ADOZIONE"

La presente relazione di sintesi viene redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n. 1/2005 sulla base delle verifiche previste dalla suddetta normativa in considerazione dell'adozione della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Montaione relativa all'"Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi", variante adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 31/07/2008, delle procedure di pubblicazione degli atti e della possibile approvazione con l'espressione di parere sulle osservazioni presentate.

Con la presente si accerta e certifica che il procedimento di formazione, adozione ed approvazione, anche se parziale, delle varianti al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La precedente relazione di sintesi in data 30/07/2008, per quanto concerne le premesse, l'iter procedurale ed i riferimenti urbanistici, deve considerarsi il punto fermo da cui ripartire ed analizzare quanto si è verificato da quella data fino ad oggi e poter stilare una nuova relazione interlocutoria in quanto non si esaurisce ancora il percorso completo della variante al Regolamento Urbanistico.

Con la presente relazione viene quindi sintetizzato il procedimento fin qui seguito relativo all'adozione ed alla possibile approvazione parziale della variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Montaione.

L'adozione da parte del Consiglio Comunale della variante al R.U. denominata "Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi" è avvenuta con deliberazione n. 42 del 31/07/2008, esecutiva, con avviso di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 35 del 27/08/2008 e con la pubblicazione, nello stesso giorno, all'Albo Pretorio del Comune.

Nel contempo è stata operata la trasmissione degli atti della variante alla Giunta Regionale Toscana – Settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli Strumenti di Pianificazione Territoriale – ed al Circondario Empolese - Valdelsa con lettera in data 07/08/2008 prot. 6270 con ricevimento in data 08/08/2008.

Nei termini dei 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso (10/10/2008) sono risultate presentate n. 2 (due) osservazioni da parte di privati (TDC Agricoltura Società Agricola a.r.l. in data 09/10/2008 e Tenuta di Castelfalfi S.p.A. in data 10/10/2008), 1 (una) osservazione/integrazione da parte della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Firenze (10/10/2008), 1 (una) osservazione/raccomandazione presentata dal Circondario Empolese - Valdelsa (10/10/2008), 1 (una) osservazione presentata dal Servizio Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Montaione (09/10/2008), oltre a 2 (due) osservazioni presentate da Associazioni ambientaliste WWF Italia / Italia Nostra (11/10/2008 ma arrivata via fax in data 10/10/2008) Legambiente

Onlus (11/10/2008 ma arrivata via fax in data 10/10/2008) e riferibili alla variante al R.U. adottata dal Consiglio Comunale in data 31/07/2008.

Pervenute tutte le suddette osservazioni, questo Ufficio ha provveduto ad una prima istruttoria e conseguentemente ad interessare i tecnici progettisti della variante (arch. Silvia Viviani e Sergio Sozzi) per una istruttoria tecnica e successiva determinazione sulle osservazioni presentate.

Rispetto all'osservazione presentata dalla Giunta Regionale Toscana – Ufficio del Genio Civile di Firenze, questo Servizio ha predisposto la relativa documentazione interessando il dr. Geologo Piero Bettini per la modifica degli atti relativi al supporto geologico tecnico della variante considerando che trattasi di un parere obbligatorio sulla variante ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 26/R del 27/04/2007 per cui è da considerare l'osservazione come una richiesta esplicita di integrazioni alla documentazione trasmessa in deposito in data 25/07/2008 al n. 2465.

Analizzando anche l'osservazione presentata dal Circondario Empolese - Valdelsa è stata ritenuta più una raccomandazione che una osservazione vera e propria in quanto puntualizza il rispetto della variante alle norme del PTCP della Provincia di Firenze per cui la verifica effettuata sugli atti della variante ha determinato un sostanziale pieno rispetto della variante stessa allo strumento sovracomunale.

Dall'esame di alcune osservazioni è stata evidenziata la richiesta di modifica di alcuni aspetti della "Valutazione Paesistica – Ambientale", che risulta in qualche modo parte integrante della variante, per cui la valutazione di tali osservazioni è stata affidata all'Arch. Lorenzo Vallerini in collaborazione con gli architetti Viviani e Sozzi.

In data 23/01/2009, prot. 573, la Tenuta di Castelfalfi S.p.A. ha presentato una integrazione all'osservazione presentata formulando elementi di precisazione e puntualizzazione che comunque si saldano con l'osservazione presentata.

Gli stessi tecnici progettisti della variante al R.U. hanno predisposto gli opportuni atti relativi all'esame delle osservazioni stilando una propria determinazione sulle osservazioni presentate, rapporto che è stato illustrato alla Giunta Comunale ed alla Commissione Consiliare Uso ed Assetto del Territorio e Lavori Pubblici in apposita seduta del 24/01/2009.

In data 28/01/2009, prot. 728, il Servizio Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Montaione ha presentato una integrazione all'osservazione presentata per valutare e precisare attentamente alcuni aspetti normativi di non facile applicazione.

La proposta definitiva sulle osservazioni risulta la seguente:

- Osservazione presentata dal TDC Agricoltura Società Agricola a.r.l. – pervenuta in data 09/10/2008 prot. 7875 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (l'accoglimento comporta la modifica al punto B) Naturalità – paragrafo B1.2 della Relazione Fase 3 – Valutazione Paesistica – Ambientale);
- Osservazione presentata dal Servizio Uso ed Assetto del Territorio – pervenuta in data 09/10/2008 prot. 7886 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (l'accoglimento comporta la modifica delle N.T.A. e della Tav. 7) – trattasi di n. 13 correzioni/aggiunte/modifiche di cui n. 11 vengono accolte, n. 1 parzialmente accolta e n. 1 non accolta;
- Integrazione presentata dal Servizio Uso ed Assetto del Territorio – pervenuta in data 28/01/2009 prot. 728 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (l'accoglimento comporta delle modifiche sostanziali alle N.T.A.) – trattasi di n. 6 modifiche alle N.T.A. di cui n. 5 accolte ed n. 1 non pertinente;
- Osservazione presentata dalla Tenuta di Castelfalfi S.p.A. – pervenuta in data 10/10/2008 prot. 7911 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (l'accoglimento comporta la modifica alla relazione, alle tavole 2 e 7 e alle N.T.A. ) – trattasi di n. 22 modifiche di cui n. 12 vengono accolte, n. 6 parzialmente accolte e n. 4 non accolte;
- Integrazione presentata dalla Tenuta di Castelfalfi S.p.A. – pervenuta in data 23/01/2009 prot. 573 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** (l'accoglimento comporta delle modifiche sostanziali alle N.T.A. ed alle tavole 2 e 7) – trattasi di n. 11 modifiche di cui n. 5 accolte, n. 3 parzialmente accolte e n. 3 non accolte;
- Osservazione presentata dal Circondario Empolese - Valdelsa – pervenuta in data 10/10/2008 prot. 7941 – **ACCOLTA** - trattasi di n. 3 raccomandazioni riferite alla verifica rispetto al PTCP delibera C.P. n. 94 del 15.06.1998 – L'accoglimento dell'osservazione non implica modifiche alla variante adottata;

- Osservazione presentata dalla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile di Firenze – pervenuta in data 10/10/2008 prot. 7942 – **PARZIALMENTE ACCOLTA** – (l'accoglimento comporta la modifica della documentazione di carattere geologico di accompagnamento alla variante al R.U. con conseguente nuovo deposito della documentazione integrativa per l'espressione del parere obbligatorio) – trattasi di n. **21** richieste di modifica di cui n. **19** accolte, n. **1** parzialmente accolta e n. **1** non accolta;
- Osservazione presentata da WWF Italia / Italia Nostra – pervenuta in data 11/10/2008 prot. 7954 (arrivata via fax il 10/10/2008) – **NON ACCOLTA** – L'osservazione non ha né forma né contenuti specifici riferiti alla variante in quanto contesta l'intervento in sé ritenuto di impatto negativo sull'ambiente – trattasi di n. **2** considerazioni di cui n. **2** non accolte.
- Osservazione presentata da Legambiente Onlus – pervenuta in data 11/10/2008 prot. 7956 (arrivata via fax il 10/10/2008) – **NON ACCOLTA** – L'osservazione conferma la propria contrarietà al progetto, ma tuttavia apprezza il ridimensionamento delle volumetrie rispetto al progetto della proprietà, che comunque rispettano i parametri del P.S. e del R.U.C. – trattasi di n. **9** richieste di modifica e considerazioni di cui n. **9** non accolte.

In data 04/02/2009 si è provveduto a stilare l'attestazione per l'avvenuta pubblicazione degli atti riferiti alla variante al Regolamento Urbanistico.

In considerazione della documentazione stilata dai tecnici professionisti incaricati e delle indicazioni emerse negli incontri con la Giunta Comunale e con la Commissione Consiliare appositamente convocata, sono emerse alcune considerazioni di merito rispetto alla variante adottata.

L'esame delle osservazioni ed integrazioni presentate determina, di fatto, in caso di accoglimento delle stesse, due distinti percorsi che si ritengono in ogni modo convergenti e non in contrasto fra di loro.

Il primo percorso risulta evidenziato dal fatto che l'accoglimento di alcune osservazioni "non sostanziali" che non comportano modifiche di un certo peso e contenuto alla variante stessa, oltre ad alcuni errori grafici o modifiche normative che non alterano i principi essenziali, possono determinare l'approvazione parziale concludendo il loro iter procedurale con l'esame e la discussione da parte del Consiglio Comunale delle osservazioni.

Inoltre è da rimarcare che la variante adottata per le parti che non risultano oggetto di osservazioni, può rientrare ovviamente nella possibile approvazione parziale.

Invece vi sono alcune osservazioni e le integrazioni che comportano delle modifiche "sostanziali" alla variante adottata per cui il pronunciamento del Consiglio Comunale pone la necessità di una nuova adozione e conseguente nuova pubblicazione riaprendo i termini per la presentazione di eventuali nuove osservazioni.

Questo secondo percorso si rende inevitabile in considerazione del fatto che l'accettazione ed accoglimento delle osservazioni comporta nuove previsioni urbanistiche o nuove disposizioni normative che non possono essere state oggetto di osservazioni e quindi necessitano di una verifica e possibilità che possa essere concessa da parte dei cittadini, associazioni o portatori di interessi di poter incidere nuovamente sulle modifiche apportate.

La documentazione integrativa presentata dai tecnici incaricati risulta la seguente:

- A.** 1 – Relazione illustrativa generale con documentazione fotografica dei luoghi (modificata in accoglimento delle osservazioni);
  - 2 – Norme Tecniche di Attuazione con varianti (modificate in accoglimento delle osservazioni);
  - 3 – Tavola n. 2 – Stato Modificato – Territorio Comunale Sud scala 1:10000 (modificata in accoglimento delle osservazioni);
  - 4 – Tavola n. 7 – Stato Modificato – Castelfalci scala 1:2000 (modificata in accoglimento delle osservazioni)
- Indagini geologico tecniche di supporto alla variante (carta geologica, geomorfologica, della pericolosità geologica, della fattibilità (relazione tecnica e n. 10 tavole di elaborati relative alle varianti – scala 1:10000 – 1:5000 – 1:2000) Dr. Piero Bettini (modificate in accoglimento delle osservazioni e della richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile di Firenze);

## B. Valutazione Paesistica - Ambientale

Elaborati Fase 3 (gennaio 2009)

- Relazione (modificata in accoglimento di osservazioni).

In considerazione che la documentazione tecnica integrativa prevista in accoglimento delle osservazioni ed integrazioni presentate non ha uno specifico riferimento alle modifiche "sostanziali o non sostanziali" ma solo alle modifiche apportate rispetto alla variante adottata, risulta necessario effettuare una ricognizione precisa e dettagliata che viene quindi effettuata in questa relazione di sintesi, ritenuta quanto mai opportuna in questo senso, sulla base delle indicazioni date dai tecnici incaricati nell'elaborato "Determinazioni sulle osservazioni pervenute – Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi", che sarà esaminato, approvato ed allegato, come parte integrante e sostanziale, del provvedimento da assumere da parte del Consiglio Comunale.

Alla luce di quanto sopra esposto ritengo quindi di poter elencare dettagliatamente le modifiche apportate alla variante al R.U. che risultano le seguenti:

### - **Modifiche non sostanziali:**

- Inserimento fascia di rispetto stradale (2) (**Tav. 7**);
- Ampliamento parcheggio area nord (3 – 1) (**Tav. 7**);
- Eliminazione aree a parcheggio e verde Ambito 5.11 (3 – 15) (**Tav. 7**);
- Inserire retinatura della zona "C" Ambito 5.10 (3 – 8) (**Tav. 7**);
- Zebratura della Zona Br5 (3 – 6) (**Tav. 7**);
- Modifica art 6 punto 6a) "Sul anziché Su" (pag. 4 e 5 N.T.A.);
- Modifica art. 33, quinto comma, inserimento normativa per zona F "Centro di Energia" con volumetrie agrarie del PMMA (N.T.A.);
- Eliminazione misura massima volumetria agricola in zona F (Art. 45 – pag. 58 N.T.A.);
- Eliminazione specifica norma per "case isolate" (Art. 45 – pag. 58 N.T.A.);
- Eliminazione paragrafo ripetuto (Art. 45 – pag. 59 N.T.A.);
- Inserimento nuovo comma "Valutazione Integrata del PUA" per possibilità di demolizione volumi squalificanti (Art. 45 – pag. 59 N.T.A.);
- Nuova formulazione paragrafo "piscine" nelle "Condizioni per la progettazione la realizzazione" (Art. 45 – pag. 59 N.T.A.);
- Eliminazione punto Ambito "5.10" ed inserimento Ambito "5.14" (Art. 45 – pag. 60 N.T.A.);
- Eliminazione descrizione interventi geologici e nuova formulazione 1. Circonvallazione S.P. 26 (Art. 45 – pag. 61 N.T.A.);
- Eliminazione "Fattibilità" ed interventi geologici varianti 3-11 del centro abitato e nuova formulazione con apposito prospetto – (Art. 45 – pag. 62-63-64-65 N.T.A.);
- Riferimento all'art. 33 per il "Centro Congressi" zona F (Art. 45 – pag. 63 N.T.A.);
- Riduzione a mq. 12.100 di Sul dell'Ambito 5.10 (zona C) centro abitato (Art. 45 – pag. 64 N.T.A.);
- Specifico richiamo all'art. 32 per l'area di interesse comune (Piscina) (Art. 45 – pag. 64 N.T.A.);
- Inserimento DU "verde pubblico attrezzato" del punto 10 – Parco (Art. 45 – pag. 64 N.T.A.);
- Inserimento delle "due case bifamiliari esistenti" nell'Ambito 5.11 Poggiali e nuove disposizioni di ordine geologico (Art. 45 – pag. 65 N.T.A.);
- Modifica del punto 20. Centrale di energia con possibilità di comprendere volumetrie agricole previste dal PMMA e nuove disposizioni di ordine geologico (Art. 45 – pag. 67-68 N.T.A.);
- Richiamo all'art. 25 bis e nuove disposizioni di ordine geologico per l'area di recupero ambientale loc. Poggio Nero (Art. 45 – pag. 68-69 N.T.A.);
- Modifiche alla Relazione Fase 3 "Valutazione Paesistica – Ambientale" (B1.2 pag. 36 – punto C.6 pag. 42);

### - **Modifiche sostanziali:**

- Inserimento ambito "5.14" "la Collina" (3 – 22) anziché "area di recupero ambientale" (**Tav. 2**);
- Localizzazione "club-house" golf loc. Poggio Nero (3 – 23) e conseguente riduzione perimetro "area di recupero ambientale" (**Tav. 2**);
- Modifica art. 33, quarto comma, inserimento alloggi personale (1300 mq Sul) e spazio commerciale (mq. 70) zona F "Centro Congressi" (N.T.A.);
- Inserimento nuovo Ambito "5.14" (Art. 45 – pag. 57 N.T.A.);
- Inserimento specifica normativa per campo da golf (zona F) (Art. 45 – pag. 57 N.T.A.);
- Inserimento normativa specifica per esclusione del "centro storico" dal PUA "Modalità attuative" (Art. 45 – pag. 58 N.T.A.);

- Inserimento specifica normativa per individuazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta per la presentazione del o dei PUA (Art. 45 – pag. 59 N.T.A.);
- Inserimento di specifica norma architettonica per le nuove costruzioni nel Centro abitato di Castelfalfi (Art. 45 – pag. 62 N.T.A.);
- Eliminazione degli indici della zona “Br5” del centro abitato con specifica della Sul massima e delle destinazioni (Art. 45 – pag. 63 N.T.A.);
- Inserimento normativa specifica e puntuale con previsione di mq. 600 di Sul per uffici privati nell’area “11” - zona F “Nuovo Centro” con disposizioni per eventuale collocazione asilo nido/scuola materna all’interno dell’area (Art. 45 – pag. 65 N.T.A.);
- Riduzione a mq. 9.500 di Sul (di cui 4.500 mq. per RTR), normativa specifica per la progettazione urbanistica ed architettonica e nuove disposizioni di ordine geologico Ambito “5.12” (San Pietro) (Art. 45 – pag. 66 N.T.A.);
- Riduzione a mq. 7.100 di Sul (di cui 4.500 mq. per RTR), normativa specifica per la progettazione urbanistica ed architettonica e nuove disposizioni di ordine geologico Ambito “5.13” (Starnino) (Art. 45 – pag. 66-67 N.T.A.);
- Previsione di localizzazione della Club - house del Golf in località Poggio Nero con specifica normativa in termini volumetrici, di nuove disposizioni di ordine geologico e di richiamo all’art. 33 – zona F (Art. 45 – pag. 67 N.T.A.);
- Inserimento scheda riferita al nuovo Ambito “5.14” “La Collina” per 4.500 di Sul e destinazione RTR e disposizioni di ordine geologico (Art. 45 – pag. 68 N.T.A.);
- Inserimento disposizioni specifiche punto 25.Case isolate in zona “E” con mq. 4.400 di Sul ed ogni nuovo edificio Sul non inferiore a mq. 220 (Art. 45 – pag. 69 N.T.A.);
- Inserimento normativa specifica per esclusione del “centro storico” nella “Norma transitoria e finale” e localizzazione Club - house in loc. Poggio Nero (Art. 45 – pag. 69 N.T.A.).

Con questa ulteriore precisazione si ritiene di aver esaurito la verifica puntuale della variante al R.U. dell’Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi” con la possibilità di approvare parzialmente una parte della stessa e provvedere ad una nuova adozione e pubblicazione per le parti modificate sostanzialmente.

Le procedure da seguire sono previste dagli articoli 17 e 18 della Legge Regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

E’ da rimarcare che tale procedura non implica in nessun modo possibilità d’intervento parziali da parte della proprietà in virtù dell’approvazione parziale della variante al R.U. in quanto la normativa prevista dal Regolamento Urbanistico prevede la necessità del Piano Urbanistico Attuativo per cui si possono determinare interventi urbanistici collegati con l’approvazione definitiva della variante al R.U. complessivamente intesa sia per la parte oggetto di approvazione parziale sia per la parte oggetto di nuova pubblicazione e successiva approvazione definitiva.

Sulla base di quanto sopra espresso si può asserire che le varianti al Regolamento Urbanistico, riferite all’Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi”, risultano adottate ed approvate in piena coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, del Piano Regionale di Indirizzo Territoriale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, strumenti di pianificazione vigenti al momento dell’adozione delle suddette varianti ed all’approvazione.

Tale verifica risulta effettuata sulla compatibilità e coerenza dell’atto di governo del territorio con gli strumenti della pianificazione territoriale e piani o programmi di settore di cui all’art. 7 della L.R. n. 1/2005 e sulla piena conformità con gli stessi strumenti di pianificazione sovracomunale nello spirito dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza previsti dallo stesso art. 7 della L.R. n. 1/2005.

In questo senso risultano evidenti alcune interpretazioni e chiarimenti espressi nella variante alle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, in armonia con quanto definito o specificato nelle prescrizioni o indirizzi del P.T.C.P. o del P.I.T., analizzando gli interventi previsti in normativa con un’ottica rivolta al miglioramento del paesaggio e del territorio, principi ispiratori degli indirizzi dettati proprio dagli strumenti sovracomunali, come già specificato nella precedente relazione di sintesi ed oggetto delle integrazioni determinate dall’accoglimento delle osservazioni.

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento assicura di aver adottato le procedure ed i riferimenti rispetto alle normative in vigore ed ai regolamenti vigenti ed assicurando la totale disponibilità della struttura tecnica

del Comune manifestata a chiunque ne abbia fatto richiesta di accesso e copia degli atti nonché delle ampie informazioni sugli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 9 della L.R.T. n. 1/2005 nonché gli atti ed i processi decisionali riferibili all'art. 10 della stessa Legge Regionale, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 16, quinto comma, della L.R.T. n. 1/2005.

Per quanto concerne il rapporto del Garante della Comunicazione e Partecipazione, previsto dall'art. 19 della L.R. n. 1/2005 e nominato nel Prof. Massimo Morisi, dovrà essere allegato un nuovo rapporto come previsto dall'art. 20 della L.R. n. 1/2005.

Tutto quanto sopra esposto risulta conforme all'art. 16 della L.R. n. 1/2005.

Montaione, li 06/02/2009

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(Geom. Luigi Lenzi)