

COMUNE DI CALENZANO

PROVINCIA DI FIRENZE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO



COMUNE DI CALENZANO

---

**DICHIARAZIONE DI SINTESI**

NOVEMBRE 2013

*Sindaco*  
Alessio Biagioli

*Assessore all'urbanistica*  
Simone Francioni

*Responsabile unico del procedimento*  
Gianna Paoletti

*Garante della comunicazione*  
Alessandro Landi

---

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

Il Comune di Calenzano si è dotato di Piano Strutturale nel 2004 con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58/2004 ed ha successivamente approvato il Regolamento Urbanistico con la deliberazione consiliare n. 143/2006.

A dicembre 2011, in concomitanza con la scadenza di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico, con l'approvazione della relazione di monitoraggio ai sensi dell'articolo 55, comma 7, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 si è di fatto dato inizio al processo di redazione del nuovo regolamento, che formalmente prende avvio con l'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 95/2012.

Ai sensi dell'articolo 5 bis della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 il Comune ha sottoposto la proposta del nuovo Regolamento Urbanistico alla procedura della Valutazione Ambientale Strategica.

Nel caso di specie le strutture coinvolte nel processo di valutazione sono state quelle individuate con la deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 27 settembre 2012, con la quale è stata costituita l'autorità competente, composta da un nucleo di persone in forza all'amministrazione comunale in possesso delle idonee competenze in materia ambientale, ed identificata nel Consiglio Comunale, e l'Area Gestione del Territorio quale struttura tecnica di supporto, l'autorità procedente per le procedure di VAS del Comune di Calenzano.

La procedura di valutazione ambientale strategica è stata avviata con la predisposizione del Documento preliminare di cui all'articolo 23 della legge regionale n. 10/2010, contenente le indicazioni inerenti i possibili effetti ambientali dello specifico piano o programma ed i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale, inviato in data 14 novembre 2012 all'Autorità competente ed ai Soggetti competenti in materia ambientale.

Pervenuti i contributi della Provincia di Firenze e dell'Autorità di bacino del fiume Arno, rispettivamente in data 18 dicembre e 23 novembre 2012, è stato redatto dalla struttura tecnica di supporto all'Autorità procedente il rapporto ambientale trasmesso in data 14 febbraio 2013.

La proposta del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano è stata quindi adottata con la deliberazione consiliare n. 22 del 29 aprile 2013.

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

La proposta adottata si compone di una relazione, delle norme tecniche di attuazione, delle norme tecniche di attuazione per gli edifici elencati ai sensi dell'abrogata legge regionale n. 59/1980, da n. 7 tavole in scala 1:5000 e n. 12 tavole in scala 1:2000 contenenti la struttura generale del regolamento, n. 2 tavole in scala 1:5000 contenenti il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio, la Relazione geologico tecnica contenente i criteri per l'attribuzione della fattibilità geologica e schede di fattibilità, la cartografia per la valutazione degli aspetti sismici ai composta di n. 2 tavole, la cartografia tematica di quadro conoscitivo del piano strutturale e del precedente regolamento urbanistico modificate ed aggiornate per il secondo regolamento urbanistico, composta di n. 3 tavole, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica.

La fase della consultazione, avviata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 10/2010 con la pubblicazione sul BURT n. 20 del 15 maggio 2013 e conclusasi in data 15 luglio 2013 con la presentazione di 124 osservazioni da parte di cittadini ed imprese e dei contributi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze, nonché delle osservazioni dei servizi tecnici comunali (Area Infrastrutture ed Area Gestione del Territorio).

Le osservazioni pervenute da cittadini ed imprese hanno riguardato: rettifiche, cambi di destinazione, modifiche alla normativa tecnica, modifiche ai comparti, e richieste inerenti le attività estrattive. Nell'elaborato predisposto per l'approvazione del Consiglio Comunale si propone all'autorità procedente di accoglierne integralmente 20, parzialmente 40 e rigettarne o dichiararne non pertinenti 64. Con riferimento ai contributi pervenuti dagli enti pubblici e dagli uffici sono state recepite integralmente nel Regolamento Urbanistico le indicazioni pervenute, ad eccezione del contributo della Provincia di Firenze, per il quale si è proceduto ad un accoglimento parziale. A tal proposito, l'indicazione relativa ai vincoli derivanti dalle invarianti strutturali individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento è stata interpretata, come concordato con gli uffici tecnici provinciali competenti per materia, come riferita alle aree di protezione storico ambientale di cui all'articolo 12 delle relative Norme Attuative.

L'accoglimento delle osservazioni si è tradotto, nella maggior parte dei casi, nella correzione di errori materiali o nella precisazione della zonizzazione o del contenuto

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

delle norme di attuazione, di nessuna rilevanza ai fini ambientali, ad eccezione delle seguenti, sostanziali modifiche:

a) Osservazioni accolte

- Numeri 56 e 90, modifica della disciplina delle trasformazioni per edifici inseriti negli elenchi di cui alla legge regionale n. 59/80 per consentire nelle categorie D1.1 e D1.2 frazionamenti e cambi di destinazione d'uso
- Area Gestione del Territorio - istituzione di una zona per attrezzature tecnologiche (impianti di trasmissione radio) in Via Meucci e di un comparto nella medesima strada denominato 22DS con potenzialità edificatoria a destinazione produttivo-direzionale-commerciale per complessivi 500 mq. di superficie utile lorda, nonché l'estensione della superficie edificabile nel comparto 10DS-V di proprietà pubblica da 2.000 a 3.000 mq. di superficie utile lorda

b) Osservazioni parzialmente accolte

- Numero 1 con istituzione di un comparto 20D in Via della Gora per 350 mq. di superficie utile lorda a destinazione residenziale;
- Numero 31 con aumento da 1.000 a 1.500 mq della superficie utile lorda realizzabile con destinazione commerciale nel comparto 6CS;
- Numero 93 per l'abbassamento della quota finale a m 125 s.l.m., anziché m 140 s.l.m., cui può giungere la coltivazione della Cava in località Torri;
- Numero 100 con trasformazione del comparto 11D in 2C sottoposto a piano urbanistico attuativo e contestuale aumento dell'altezza massima da m 9,50 a m 10,50;
- Numero 103 con aumento della capacità edificatoria del comparto 1D da mq 400 a mq 550 e riduzione delle superfici a parcheggio pubblico da mq 700 a mq 400;
- Numero 104 con istituzione di un nuovo comparto 21D ad intervento edilizio diretto con potenzialità edificatoria di mq 200 di superficie utile lorda a destinazione residenziale e contestuale riduzione della superficie edificabile nel comparto 6D da mq 400 a mq 250;
- Numero 109 con trasformazione del comparto 12D in 3C sottoposto a piano urbanistico attuativo e contestuale aumento dell'altezza massima da m 9,50 a m 10,50;

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

- Numero 111 con trasformazione del comparto 13D in 4C sottoposto a piano urbanistico attuativo e contestuale aumento dell'altezza massima da m 9,50 a m 10,50, nonché variazione delle superfici edificabili da destinare a residenza (mq 2.450 anziché mq 2.000) e ad attività commerciali (mq 550 anziché mq 1.000);
- Numero 112 con riduzione dell'estensione del comparto 4D e contestuale diminuzione della superficie edificabile da mq 550 a mq 400, nonché eliminazione degli spazi a parcheggio pubblico per complessivi mq 1.000 mq;
- Numero 116 con modifica della disciplina attuativa del comparto 14D prevedendo l'aumento della superficie edificabile a destinazione residenziale (da mq 6.000 a mq 6.700) e l'introduzione di una potenzialità edificatoria di mq 400 per attività commerciale, con contestuale aumento dell'altezza massima da m 13,00 a m 14,50;

Con riferimento alle indicazioni contenute nel rapporto ambientale, dal quale emerge la necessità di adottare misure di mitigazione, riduzione e compensazione degli impatti nei seguenti casi:

- a) UTOE 2 - Scheda 2a - Interventi di trasformazione in Via Pertini e zone limitrofe

Suolo: limitare in fase di progettazione delle aree verdi a corredo dei lotti edificati l'eccessiva frammentazione delle superfici permeabili previste

Paesaggio: disposizione dei nuovi lotti edificati e delle aree verdi a corredo secondo un disegno urbanistico organico e complessivo dell'area

- b) UTOE 3 - Scheda 3a - Interventi di trasformazione in Via San Morese

Scarichi: verificare, prima della realizzazione degli interventi edilizi, la capacità residua di collettamento delle acque piovane, attualmente garantito da fossi e scolmatori presenti nell'area, allo scopo di evitare l'aggravarsi dei fenomeni di rigurgito idraulico registrati a monte della zona. Se l'intervento non risulta compatibile con il sistema, deve essere progettato e realizzato un sistema alternativo e/o compensativo per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche

Suolo: la progettazione degli spazi esterni e delle opere di urbanizzazione non deve prevedere la frammentazione delle superfici permeabili

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

c) UTOE 3 - Scheda 3b – Comparto edificatorio 1C in località Il Neto

Suolo: la progettazione degli spazi esterni e delle opere di urbanizzazione non deve prevedere la frammentazione delle superfici permeabili

Paesaggio: da limitare la facoltà di edificare sfruttando l'altezza massima prevista dal regolamento urbanistico, escludendo la possibilità di superare i due piani fuori terra

si rileva che:

in merito alla frammentazione degli spazi esterni, costituisce un principio di carattere generale, presente sia nel piano strutturale che nelle norme di attuazione del regolamento urbanistico (articolo 17), l'obbligo di progettare le aree a verde in maniera coerente con l'edificato;

- a) la progettazione degli interventi, che derivano dalla pianificazione attuata nel precedente regolamento urbanistico con il comparto 8C, sono sottoposti dalla disciplina dettata nell'allegato C alla prescrizione di perseguire gli obiettivi e la qualità degli spazi pubblici contenuti nel piano attuativo approvato con delibera consiliare 89/2008, che costituisce scheda progettuale orientativa;
- b) si è modificata la norma attuativa degli interventi identificati con le sigle 8DS e 9DS, introducendo l'obbligo di verifica della compatibilità del sistema di raccolta delle acque superficiali da adempiere in fase di progettazione dei medesimi interventi;
- c) con riferimento al limite della facoltà di edificare in altezza, si è ritenuto di non recepire l'indicazione contenuta nel rapporto ambientale per consentire, vista la particolarità della zona, la massima libertà progettuale, tenuto conto che insiste sulla medesima il vincolo di tutela paesaggistica. La verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento sarà quindi effettuata dagli organi competenti (Commissione per il Paesaggio e Soprintendenza ai Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per la provincia di Firenze).

L'Autorità Competente ha quindi espresso, a conclusione del processo di consultazione, il proprio parere motivato ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale n. 10/2010 evidenziando che, pur prevedendosi in fase di proposta di adeguamento dell'atto di governo del territorio alle osservazioni presentate un limitato incremento

## 2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO

---

della superficie, non è necessario produrre un aggiornamento del rapporto ambientale, in quanto rimangono invariati i presupposti sui quali si fondano tali azioni di trasformazione, verificandosi una consistente diminuzione complessiva delle superfici edificabili in confronto alle previsioni già contenute nel precedente Regolamento Urbanistico.

Il parere dell'Autorità, nell'esprimersi favorevolmente all'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, contiene altresì la seguente indicazione, in merito ai comparti edificatori 2C, 3C e 4C, la cui introduzione ha fatto seguito all'accoglimento delle osservazioni n. 100, 109 e 111:

*"Tenuto conto che l'introduzione di comparti edificatori soggetti a Piano Urbanistico Attuativo è avvenuta in sede di controdeduzione alle osservazioni, la procedura di valutazione ambientale strategica condotta in fase di approvazione del 2° Regolamento Urbanistico non può considerarsi estesa a tali piani attuativi, per i quali dovrà quindi essere espletata nel corso dei relativi procedimenti di approvazione."*

Il confronto tra strutture tecniche di supporto all'Autorità Proponente e l'Autorità Competente è servito a chiarire che, sul punto in questione, non si rende necessario modificare gli elaborati del Regolamento Urbanistico per inserire una prescrizione attuativa di tale indicazione, poiché la normativa (articolo 5 bis della legge regionale n. 10/2010) dispone, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, l'esclusione dalla procedura della V.A.S. per i piani attuativi che non comportano variante ai piani sovraordinati a condizione che il piano sovraordinato, nel caso il Regolamento Urbanistico, sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Tale condizione si è, invero, realizzata nel rapporto ambientale, laddove i medesimi interventi sono stati nel dettaglio analizzati (Scheda 2a, Capitolo 7.3), essendosi provveduto in fase di accoglimento dell'osservazione a variarne soltanto la modalità attuativa, istituendo i comparti edificatori sottoposti a pianificazione urbanistica di dettaglio (articolo 40 delle norme tecniche di attuazione) in luogo degli interventi edilizi diretti (articolo 38 delle norme tecniche di attuazione), senza alterare i parametri urbanistici a cui le trasformazioni in parola sono soggette.