



*Variente al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1*

DOCUMENTO 1

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO CASSA DI ESPANSIONE FIBBIANA 1



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REDAZIONE : SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Responsabile del
Servizio Assetto del Territorio
Arch. Riccardo Manetti

NOVEMBRE 2011



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

1. Motivazioni, presupposti, conformità rispetto al Piano Strutturale e agli atti di governo del Territorio

La presente variante al Regolamento Urbanistico è strettamente funzionale all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio inerente la cassa di espansione di Fibbiana 1 a seguito del progetto definitivo approvato nella conferenza dei servizi del giugno 2011 con individuazione dei perimetri, sulla cartografie dello strumento urbanistico, in quanto sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico del Comune avevano già individuato l'indicazione proveniente dall'autorità di bacino e inserita nel PTCP della Provincia di Firenze quale "aree per il contenimento del rischio idraulico".

La previsione riportata in tali strumenti era quella relativa al progetto preliminare nel Piano Strutturale e nel successivo Regolamento Urbanistico era inserita come "area per il contenimento del rischio idraulico e area sensibile".

La Variante al Regolamento Urbanistico, prevede la concreta attuazione del progetto della cassa di espansione di Fibbiana 1 che assolve ad un funzione di "contenimento del rischio idraulico" a valenza sovracomunale e viene predisposta quale adempimento successivo alla Conferenza dei servizi del 16/06/2011, che ha approvato, in linea tecnica, il progetto definitivo.

Relativamente alla strumentazione urbanistica comunale i riferimenti inerenti la congruità a carattere generale del progetto sono individuabili:

Piano Strutturale:

La cassa di espansione ricade nel Sistema Territoriale della valle dell'Arno e quasi totalmente nel subsistema "Arnovecchio".

All'art 28 della Normativa e dello Statuto dei Luoghi si fa riferimento che sono recepite le aree per il contenimento del rischio idraulico contenute nella carta dello Statuto del territorio del progetto preliminare del PTCP (preliminare in quanto il PTCP veniva approvato successivamente al Piano strutturale del Comune).

All'art 49 si parla dell'area di territorio aperto n°5 dove ricade prevalentemente la cassa e si specifica che le aree sono soggette alle relative prescrizioni e limitazioni d'uso e d'intervento e si specifica che l'area 5 assolve un assetto fondamentale per l'equilibrio idraulico.

Nell'allegato A del Piano Strutturale "scheda delle caratteristiche del territorio aperto" all'area n°5 si specifica un ruolo di valorizzazione di attrezzature per il tempo libero (esistente campo da golf) un recupero del patrimonio edilizio esistente ed ad una agricoltura specializzata. Tali ruoli e vocazioni territoriali dovranno rapportarsi alle limitazioni derivanti dalla individuazione dell'area per il contenimento del rischio idraulico (cassa di espansione).

Regolamento Urbanistico

Il primo Regolamento Urbanistico (approvato nel 1998) e la sua variante generale (anno 2001) e la variante normativa del 2006 non hanno modificato graficamente le indicazioni dei perimetri della cassa di espansione di Fibbiana 1 in quanto tutte precedenti alla definizione del progetto definitivo. Dal punto di vista normativo:



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

- L'art 14 "regole urbanistiche generali per le aree instabili,, di contenimento del rischio idraulico... al comma 5 si specifica che per le aree di contenimento del rischio idraulico valgono le misure di salvaguardia di cui al Piano di Bacino;
- All'art 29, primo capoverso, (che richiama anche gli articoli sovraevindenziati del Piano Strutturale) rispetto all'area 5 (nella quale ricade la cassa di espansione) si specifica " particolare rilievo ha l'area 5 che per le sue dimensioni e caratteristiche più considerarsi un tratto del parco dell'Arno ove alle funzioni di equilibrio idraulico possono integrarsi quelle di tempo libero, ricreative e sportive, determinanti tra l'altro il recupero ambientale dell'area" ed ancora "queste aree hanno importanza fondamentale per l'equilibrio idraulico e usi e assetti non debbono ostacolare questa loro funzione..."
- Al comma 5 sono individuate specifiche norme relative all'Area 5 che contiene la Cassa di espansione che così recitano:

"In conformità a quanto stabilito dall'art. 49 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, per l'area 5 di territorio aperto, costituente il sub-sistema Arnovecchio, il presente Regolamento Urbanistico prescrive:

- *nell'area sono ammesse le destinazioni: casse di espansione per il contenimento del rischio idraulico, ricreativa e sportiva, residenziale ed agricola;*
- *a seguito del progetto definitivo ed esecutivo della cassa di espansione saranno riverificati tutti i vincoli e le limitazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Capo I del Titolo II. Sono comunque ammessi annessi agricoli e manufatti in legno necessari per lo svolgimento delle ordinarie attività agricole previo parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa a cui compete la progettazione della cassa di espansione denominata Fibbiana 1;*
- *l'area necessita di un piano unitario di iniziativa pubblica e/o privata da redarre in conformità alle definitive determinazioni e perimetrazioni della cassa di espansione da parte degli Enti competenti ed articolato tra aree all'interno della cassa e quelle esterne al fine di definire in termini qualitativi, prestazionali e quantitativi l'articolazione e differenziazione delle varie destinazioni con particolare riferimento alle attrezzature per il tempo libero e sportive ad integrazione del già esistente campo da golf. La costruzione di servizi connessi a tali attrezzature, ivi comprese attività ricettiva e di ristorazione a supporto, è comunque subordinata al riutilizzo degli edifici esistenti e solo nel caso che detti edifici non siano sufficienti ai parametri prestazionali delle attività ricreative e sportive previste. Tale piano dovrà ricomprendere anche l'aggregato rurale "le Piagge" e ridefinirne gli assetti edilizi e le sistemazioni delle aree di pertinenza.*

Mediante il piano unitario, la cui attuazione potrà prevedere anche stralci funzionali, si procederà inoltre al recupero ambientale dell'area precedentemente utilizzata ad attività estrattive per un suo riutilizzo ai fini ricreativi sportivi e di tempo libero. Tutti gli interventi dovranno tener conto inoltre degli indirizzi di parco fluviale in corso di elaborazione da parte dell'Università degli Studi di Firenze a seguito dell'incarico conferito dal Circondario".



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

2. Conformità col le linee di indirizzo per il miglioramento qualità dell'aria e della Piano di Azione Comunale (PAC)

Risulta fondamentale comprendere che in particolare le integrazioni richieste dal Comune di Montelupo in riferimento alla non ammissibilità dell'uso della viabilità esistente a Fibbiana e quindi dell'utilizzo del nuovo tracciato di via delle Draghe con la realizzazione, almeno transitoria, del nuovo svincolo sulla SS67 sono effettuate in conformità del comma 5 dell'art 5 delle Regole urbanistiche che così recita: *“L'ammissibilità degli interventi è comunque condizionata alla conformità degli stessi alle “Linee di indirizzo e programmazione per il miglioramento della qualità dell'aria” (D.C.C. n° 16 del 22/05/06), al Piano di zonizzazione acustica (D.C.C. n° 28 del 30/06/2005) e ad eventuali Regolamenti elaborati in sua attuazione.”*

In riferimento al PAC il riferimento con la realizzazione della cassa di espansione ed in particolare con le sue modalità è da ritrovare nel tema “mobilità” con effetto atteso la riduzione emissioni polvere cantieri, sempre nel tema mobilità la realizzazione di via delle Draghe e svincolo SS 67 con effetto atteso fluidificazione del traffico e sempre nel tema mobilità con effetto atteso incentivazione mezzi alternativi all'auto, la realizzazione delle nuove piste ciclabili lungo l'Arno.

3. Contenuti

La presente variante individua sulla cartografia 1:5000 del Regolamento Urbanistico del Comune il perimetro della cassa di espansione così come risulta dal progetto definitivo. Tra tutti gli elaborati del progetto definitivo stesso la Variante Urbanistica, essendo funzionale all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, individua come suo riferimento specifico e di dettaglio il grafico del progetto definitivo, datato 15 maggio 2009 e denominato “Piano particellare d'esproprio”.

In conformità ad esso effettua una retinatura complessiva dell'ambito della cassa d'espansione, articolandolo poi in *superficie di esproprio, superficie di occupazione temporanea, area allagabile e superficie sul demanio idrico.*

I dati quantitativi risultano:

- | | |
|--|------------|
| • Superficie catastale di esproprio | 158.636 mq |
| • Superficie catastale di occupazione temporanea | 120.301 mq |
| • Superficie catastale soggetta ad allagamento | 458.289 mq |

Risulta importante specificare, che:

- *le aree ad occupazione temporanea* sono finalizzate alla creazione di una cava di prestito di materiale da costruzione per le arginature. Pertanto se ne prevede la restituzione individuando una specifica indennità.
- *le aree allagabili* non sono soggette ad esproprio in quanto mantengono la destinazione d'uso attuale e restano agli attuali proprietari ai quali verrà corrisposta un'indennità.



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

Per le specifiche sopra individuate, essendo tutte le aree sottoposte ad un'indennità o per l'esproprio, o per l'occupazione temporanea, o per la costituzione di fatto di una servitù derivante dal possibile periodico allagamento delle aree, la Variante in oggetto ha, come ambito di applicazione, l'intera area della cassa d'espansione e non solo quella che viene al momento individuata come effettivamente da espropriare.

Fermo restando che la variante allo strumento urbanistico è strettamente funzionale alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, è da evidenziare che la definizione dell'esatto perimetro della cassa di espansione permetterà di procedere ad una definizione dell'area di territorio aperto n°5, individuata nel Regolamento Urbanistico, ed in particolare a predisporre, da parte degli operatori privati od eventualmente anche ad iniziativa pubblica, quel "piano unitario", eventualmente attuato anche per stralci funzionali, che consentirà la valorizzazione dell'area a fini ricreativi, sportivi e di tempo libero, il recupero dell'aggregato rurale "le Piagge", tenendo conto degli "indirizzi di parco fluviale" elaborati dall'Università di Firenze su incarico del Circondario. Per un maggior elemento di dettaglio della norma si rimanda al comma 4 dell'art. 29 già precedentemente riportato per estratto.

Si specifica che il Circondario Empolese Valdelsa, nella qualità di autorità espropriante, nel maggio 2011 ha effettuato l'avvio la procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (ex art. 11 del D.P.R. 327/2001), delle aree occorrenti per la realizzazione della casa d'espansione Fibbiana 1. Rispetto agli avvii del procedimento sono pervenute al Circondario Empolese Valdelsa, una serie di osservazioni nel giugno 2011.

Il Circondario Empolese Valdelsa, nell'agosto 2011, ha controdedotto alle varie osservazioni che non risultano però portare differenze rispetto a quanto riportato nel Piano particellare del progetto definitivo, che costituisce il riferimento per la predisposizione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto.

4. Indagini geologiche

Il Comune di Montelupo Fiorentino, con Delibera n° 18 del 27/03/2008, ha adeguato le indagini geologiche e tecniche di supporto al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai disposti normativi sovracomunali in materia di pianificazione urbanistica e salvaguardia idraulica (L.R. 12/2000 DPCM 226/1999, DPCM del 6/05/2005).

Tali indagini, soggetto a controllo obbligatorio, hanno ottenuto il parere favorevole da parte dell'Ufficio regionale per la Tutela del territorio di Firenze con nota del 27/07/2007.

In tali indagini geologiche, ed in particolare, nella cartografia foglio Nord "rischio idraulico", si fa esplicito riferimento alla cassa d'espansione di Fibbiana individuata come da Piano di Bacino come cassa di tipo A.

Il perimetro individuato nella cartografia è conforme alla perimetrazione del Piano di Bacino ed è cautelativo rispetto alla perimetrazione del progetto definitivo che ne ha escluso alcune parti. In ragione di quanto sopra evidenziato non si procede alla predisposizione di nuove indagini geologiche allegando agli atti della variante la dichiarazione del responsabile del procedimento



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

che riporta i dati dell'indagine di riferimento rispetto al parere a suo tempo predisposto dal competente genio civile, secondo la modulistica vigente.

Nel documento 2 "Elaborati grafici" sono riportati, in estratto, documentazioni del P.T.C.P. delle indagini geologiche di supporto al Regolamento Urbanistico già depositate presso il competente Ufficio Genio Civile, che evidenziano come la previsione fosse già presente in tale documentazioni e specificano, pertanto, il campo di applicazione della Variante in oggetto.

Nel capitolo successivo della presente relazione sono riportati, nel dettaglio, i riferimenti che la Cassa di espansione di Fibbiana 1 nelle pianificazioni territoriali sovracomunale e comunale.

5. Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati

- **Piano stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino dell'Arno**

Nel piano stralcio Rischio Idraulico, l'area è classificata quale intervento di tipo A nel quadro degli interventi per la messa in sicurezza del territorio, e nel piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, è individuata tra le "casce prioritarie lungo la cassa dell'Arno".

Come sopra specificato il perimetro a cui fa riferimento il Piano di Assetto Idrogeologico, coincide con quello riferito al progetto preliminare.

Si evidenzia che l'autorità di Bacino ha conferito incarico al Circondario Empolese Valdelsa per la predisposizione dei vari livelli di piano, e pertanto l'approvazione del progetto definitivo costituisce di fatto anche il nuovo perimetro della Cassa d'espansione Fibbiana 1, specificando inoltre, che il Circondario Empolese Valdelsa è individuato quale ente attuatore ed è inoltre di sua competenza la manutenzione dell'opera in fase di esercizio.

- **Il Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) e procedura di verifica ambientale L.R. 79/98 art.11**

Il PIT non individua specifici contenuti inerenti le Casce di espansione sul territorio regionale a parte di versi accenni alla tutela idraulica del territorio.

Risulta fondamentale specificare che la Regione Toscana ha fatto parte del gruppo di progettazione con particolare riferimento all'area di coordinamento difesa del suolo e protezione della natura.

In riferimento al settore Valutazione Impatto Ambientale (VIA), con nota del 1/06/2006 viene comunicato il Decreto n. 2221 del 09/05/2006 del Dirigente responsabile inerente l'esclusione dalla procedura di VIA del progetto di cassa di espansione denominate Fibbiana 1 e 2.

Tale decreto viene a seguito della fornitura di ulteriori documentazioni integrative rispetto alla documentazione presentata nell'anno 2005.

Il decreto è stato emanato a seguito di un accurato rapporto istruttorio che, come riportato nello stesso decreto, "non individua l'esistenza di impatti critici negativi non mitigabili, mentre evidenzia un impatto positivo significativo sul sistema insediativi e infrastrutturali, ed indica misure finalizzate alla mitigazione ed al monitoraggio degli impatti ed ad incrementare la sostenibilità dell'opera".

Nel decreto vengono specificate prescrizioni e raccomandazioni in riferimento ai seguenti aspetti: generali, progettuali, ambientali, insediativi ed infrastrutturale, paesaggio e patrimonio culturale.



***Variante al Regolamento Urbanistico
Vincolo preordinato all'esproprio Cassa di Espansione Fibbiana 1***

- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP)**

Nella carta dello statuto del territorio del PTCP, le aree interessate dalla cassa d'espansione ricadono in "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" e in "aree per il contenimento del rischio idraulico".

6. Documenti

Costituiscono documenti tecnici specifici della "Variante al Regolamento Urbanistico per vincolo preordinato all'esproprio cassa di espansione Fibbiana 1":

- La presente Relazione illustrativa (Documento 1);
- Elaborati grafici 1:5000 (Documento 2).

Sono altresì allegati alla delibera di Consiglio Comunale:

- Allegato A) – Regolarità tecnica
- Allegato B) - Relazione del Responsabile del Procedimento
- Allegato C) - Rapporto del garante dell'informazione

Montelupo Fiorentino, 24/11/2011

**Il Responsabile del
Servizio Assetto del Territorio
Arch. Riccardo Manetti**