

Comune di Castiglion Fibocchi
Regolamento Urbanistico
Appendice al Rapporto Ambientale

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi è stato adottato dal Consiglio Comunale in data 20.06.2014 con delibera n.15.

A seguito di tale adozione sono pervenute 51 osservazioni da parte di privati cittadini (21), Ordini Professionali e Categorie (2), Aziende agricole (5), Enti ed Aziende Pubbliche (5), Imprese edili ed immobiliari (14), Società ed altre imprese (3), Istituti religiosi (1).

Alcune di queste osservazioni rappresentano più istanze e pertanto il numero complessivo ed effettivo di osservazioni al Regolamento Urbanistico è pari a 93. Di queste 93 istanze, 53 sono state accolte, 10 sono state accolte in modo parziale, per un totale di 63 osservazioni recepite.

A seguito dell'accoglimento di tali osservazioni il Regolamento Urbanistico adottato è stato integrato e modificato sia nelle norme che, in alcuni casi, anche negli elaborati grafici.

- 27 osservazioni accolte riguardano temi di carattere generale sollevati dagli Enti (Provincia, Regione e Comune) e Ordini Professionali. Le modifiche riguardano prevalentemente aggiustamenti delle norme tecniche di attuazione in particolare per adeguarle alle nuove disposizioni normative. Si tratta di prescrizioni generalmente più protettive e di salvaguardia del sistema ambientale.
- 6 osservazioni accolte prevedono la modifica di alcune schede norma relative alle aree di trasformazione AT. Si tratta di modifiche interne alle aree di trasformazione generalmente riferite alla necessità di meglio organizzare gli spazi esterni e/o elevare il grado di fattibilità dell'intervento.
- 15 osservazioni accolte riguardano modifiche alle norme tecniche di attuazione. La maggior parte (12) riguardano le zone agricole. Prevalentemente si tratta di una revisione della suddivisione del territorio rurale in relazione alla classificazione in prevalente o esclusiva funzione agricola. Tutte le aree di pertinenza degli edifici schedati dal Ru (case sparse) risultavano infatti, nel Regolamento Urbanistico adottato, escluse da tale specifica rendendo di fatto non attuabili gli interventi finalizzati allo sviluppo dell'attività agricola in tali contesti. Prendendo spunto dalla nuova legge regionale 65/14 che di fatto non ripropone tale suddivisione del territorio agricolo, è stato modificato il sistema di classificazione dello stesso, utilizzando il solo criterio espresso dal livello di trasformabilità del suolo agricolo fissato

dal Piano Strutturale. In tal modo si è reso, tra le altre cose, più chiaro e semplice il sistema di corrispondenza tra la classificazione presente sulle carte di progetto e le norme tecniche di attuazione, senza incrementare il livello di trasformabilità del territorio extraurbano. Tra le altre modifiche normative introdotte si segnala la possibilità di realizzare in zona produttiva edifici anche di due piani, fermo restando l'altezza massima consentita dalla norme e la possibilità, anche in zona urbana, di realizzare nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici residenziali e produttivi piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale, fermo il rispetto della tutela dei valori architettonici e ambientali.

- 2 osservazioni accolte hanno comportato la modifica delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" in zona extra urbana ed in particolare delle zone E. Si tratta di correzioni ed aggiustamenti di lieve entità.
- 1 osservazione accolta riguarda la modifica di una scheda norma per renderla coerente con lo stato dei luoghi.
- 7 osservazioni accolte hanno comportato la modifica delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione". Sono modifiche inerenti prevalentemente il suolo urbanizzato conseguenti a richieste di modifica delle destinazioni d'uso prescritte (parcheggi, aree a verde privato, ecc.). Tra queste anche l'ampliamento dell'area cimiteriale allo scopo di comprendervi il parcheggio.
- 5 osservazioni accolte prevedono l'inserimento di nuove aree di trasformazione. Si tratta di interventi riferiti ad esigenze di carattere familiare e relative a nuovi edifici residenziali mono o bi familiari, per complessivi 880 mq di SUL. Tra questi vi è anche un intervento su terreno di proprietà comunale.
- Le aree di trasformazione in oggetto sono le seguenti:
 - AT0114 Casina di Sotto
 - AT0115 Setteponti
 - AT0116 Meliciano 3
 - AT0117 Sant'Agata 3
 - AT0118 Casaballe

Tutte queste aree rientrano all'interno del perimetro dell'area urbanizzata e non sollevano problematiche di carattere ambientale. Il loro potenziale effetto sulle componenti ambientali risulta pertanto lo stesso delle altre aree di trasformazione presenti nel regolamento Urbanistico adottato e localizzate in area urbana. Per le stesse valgono pertanto le misure di mitigazione già indicate nel Rapporto Ambientale.

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che le modifiche introdotte nel Regolamento Urbanistico adottato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni non generino problematiche la cui rilevanza comporti la

necessità di integrare e/ o rivedere i contenuti del Rapporto Ambientale adottato, né che queste richiedano la necessità di effettuare nuove consultazioni specifiche sulle questioni di carattere ambientale. Si ritiene pertanto sufficiente allegare la presente relazione quale appendice al Rapporto Preliminare adottato con il Regolamento Urbanistico.

Antonio Mugnai