



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

VALUTAZIONE INTEGRATA relativa al Piano di recupero del Complesso Storico Castello dei Catellini da Castiglioni in località Cercina - Riuso funzionale a scopo abitativo e ricettivo

RELAZIONE DI SINTESI
di cui all'art.10 del D.P.G.R. n° 4/R/2007

Settore Assetto del Territorio
Servizio Pianificazione e S.I.T.
Via Dante Alighieri, 8
Tel. 0554496720 – Fax 0554496777

INDICE

0. Premessa

1. Il processo di valutazione

- 1.1. Le modalità di svolgimento del processo della valutazione integrata
- 1.2. I soggetti coinvolti nella valutazione e la pubblicazione del processo partecipativo

2. I risultati della valutazione

2.0 Il contenuto del documento

2.1 L'esame del quadro analitico di riferimento, gli obiettivi e le scelte progettuali

- 2.1.1 Le scelte progettuali
- 2.1.2 L'accessibilità e la sosta
- 2.1.3 Le reti tecnologiche

2.2 La valutazione di coerenza

- 2.2.1 La coerenza degli obiettivi con le scelte del R.U.C
- 2.2.2 La coerenza con il Piano Strutturale
- 2.2.3 La coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale
- 2.2.4 La coerenza con il Regolamento di Gestione dell'ANPIL del di interesse locale del Torrente Terzolle

2.3 La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e finanziaria

2.4 Gli effetti attesi e il monitoraggio

3. Il confronto

- 3.1 Le riunioni illustrative e la partecipazione

O. Premessa

Il presente documento riferisce delle attività della "Valutazione degli Effetti Ambientali e Valutazione Integrata" presentata, in data 23.07.2007 prot.n. 32151 e in data 28.11.2007 prot. n.50078 e successivamente sostituita in data 13.10.2008 prot. n.46071, dalla Società "Jalor s.r.l." proprietaria del complesso immobiliare denominato "Castello dei Catellini da Casiglione" sito in località Cercina.

Tali attività sono state svolte ai sensi della L.R. 1/2005, art. 11, 15 e all'articolo 3 comma 3 dove si dispone che *"tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previsti dalla legge"*, ed in applicazione del "Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5 della suddetta legge regionale, approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9.2.2007" (di seguito brevemente indicato "Regolamento") nonché della D.GC.n°221 del 03.12.2007 avente ad oggetto "Valutazione integrata di cui alla LRT n°1/2005 ed al D.P.G.R. n°4/R/2007: Criteri applicativi".

Si tratta di un processo valutativo che apre alla conoscenza e partecipazione della città, le fasi di formazione delle scelte del piano di recupero, nei suoi connotati progettuali maggiormente significativi, prima che questi, nel loro successivo sviluppo e perfezionamento, impegnino l'Amministrazione comunale, confluendo nel provvedimento che verrà poi assunto dal Consiglio Comunale.

La presente Relazione di Sintesi, così come indicato all'art. 10 del "Regolamento", è quindi il documento che "descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione o degli atti di governo del territorio....." e che, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n°1/2005, deve essere allegata agli atti da adottare.

1. Il processo di valutazione

1.1. Le modalità di svolgimento del processo della valutazione integrata

A seguito della presentazione, da parte della proprietà del "documento" già citato in premessa, con decisione n°107 del 27.10.2008 la Giunta Comunale ha autorizzato l'avvio della fase partecipativa di valutazione integrata relativa a tale Piano Attuativo.

La D.GC.
n°221/2007

Il Comune di Sesto Fiorentino con la D.GC. n°221/2007, richiamata in premessa, ha ritenuto opportuno fornire alla struttura tecnica del Comune, incaricata dello svolgimento dei procedimenti connessi alle normative sopra citate, preliminari alla proposizione dell'atto in Consiglio Comunale, criteri applicativi e operativi in relazione, essenzialmente, a:

- gli ambiti di applicazione;
- i contenuti e le fasi della valutazione integrata;
- le modalità di partecipazione;
- i tempi di svolgimento del procedimento.

Il processo di
valutazione in
unica fase

In particolare, in relazione alla possibilità di svolgere il processo di valutazione in una o più fasi, la Giunta Comunale nel sopra richiamato atto ha ritenuto di poter operare in linea generale questa scelta:

- nel caso degli Ambiti di trasformazione (AT), individuati nell'Appendice 1, Sezione 2, soggetti a piano attuativo, si può svolgere la valutazione integrata in unica fase.

Il "Piano Recupero del Castello dei Catellini da Castiglione", pur non essendo un ambito di trasformazione individuato nell'Appendice 1, è individuato tra i "Complessi Storici", nella tavola 1 del RUC, i cui interventi, disciplinati dall'art.34 delle norme generali, sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo qualora prevedano frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso.

E' questo, appunto, il caso del Piano attuativo oggetto della presente trattazione per il quale, appunto, il processo di valutazione è stato condotto nella fase unica.

Si precisa infine che, in riferimento art.2 comma 4 del "Regolamento", dove si prevede la valutazione ambientale in attuazione della dir. 2001/42/CE, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001 per le parti rientranti nel suo ambito di applicazione, il Piano in esame non rientra in tale ambito di applicazione così come definito all'art.3

di tale Direttiva, anche in riferimento alle correlate Direttive del Consiglio delle Comunità europee 85/337/CEE del 27.06.1985 e 92/43/CEE del 21.05.1992.

1.2. I soggetti coinvolti nella valutazione e la pubblicizzazione del processo partecipativo

Nella già richiamata D.GC. n°221/2007 l'Amministrazione ha stabilito di invitare al confronto sulla valutazione integrata i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste individuandole in appositi elenchi stabilendo, altresì, le modalità di diffusione dell'informazione connessa a tale processo partecipativo.

Di seguito sono elencati, in ordine cronologico, gli eventi essenziali relativi alla valutazione in oggetto.

La cronologia
degli eventi

- **in data 27.10.2008** con decisione n°107 la Giunta Comunale ha autorizzato l'avvio della fase partecipativa di Valutazione Integrata;
- **in data 07.11.2008** deposito documento di valutazione integrata presso il Settore Assetto del Territorio e il Centro Civico di riferimento per la libera consultazione;
- **in data 10.11.2008:**
 - pubblicazione sulla rete civica comunale del documento di valutazione integrata e della relativa scheda di iscrizione per partecipare agli incontri;
 - affissione manifesto sul territorio comunale da parte della ditta incaricata e negli appositi spazi espositivi del comune (edificio via Barducci, biblioteca, istituzione, portineria palazzo comunale, locali via D. Alighieri n°8 - Settore Assetto del Territorio, Centro Civico n°5);
 - trasmissione (sia per posta ordinaria che per posta elettronica) ai soggetti istituzionali invitati di "diritto" e individuati nel "documento", di partecipazione all'incontro del 02/12/2008;
 - comunicazione, trasmesso a mezzo posta elettronica, sulla pubblicazione del documento di valutazione integrata ai soggetti individuati dalla deliberazione della giunta comunale n°221 del 03.12.2007;
 - prot. n°50885 è stata trasmessa lettera di convocazione ai tecnici progettisti per partecipazione ai fini dell'illustrazione del documento di V.I., all'incontro del 2 dicembre 2008;

- **in data 20.11.2008** scadenza iscrizioni per richiesta partecipazione incontro: **pervenute n° 16 iscrizioni;**
- **in data 26.11.2008** è stato trasmesso a mezzo posta elettronica agli iscritti la lettera d'invito;
- **in data 02.12.2008** alle ore 17.00 si è svolto l'incontro presso il centro civico n°5. All'incontro hanno lasciato firma di presenza n°21 partecipanti;
- **in data 09.12.2008** è pervenuto un contributo a mezzo posta elettronica.
- **in data 23.06.2009** alle ore 17.00 si è svolto il 2° incontro presso il circolo ARCI di Cercina. All'incontro hanno lasciato firma di presenza **n° 9 partecipanti.**

2. I risultati della valutazione

2.0 Il contenuto del documento

Nel documento è stato esaminato il quadro analitico dei principali scenari di riferimento e vengono descritti gli obiettivi e i criteri per il riuso delle volumetrie esistenti, che si basano nell'individuazione delle unità immobiliari suddivise per le funzioni ammesse, verificando la sussistenza sia delle condizioni generali di compatibilità paesaggistica, ambientale ed urbanistica, che di quelle relative all'accessibilità, alla viabilità, agli approvvigionamenti idrici e più in generale alla possibilità di allaccio alle reti tecniche territoriali.

Del "documento", ai fini della presente relazione di sintesi, si ritiene opportuno richiamare e sottolineare le seguenti parti:

- 2.1 L'esame del quadro analitico di riferimento, gli obiettivi e le scelte progettuali
- 2.2 La valutazione di coerenza;
- 2.3 La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e finanziaria;
- 2.4 La valutazione degli effetti attesi e il monitoraggio.

che saranno di seguito singolarmente esaminate con esplicita indicazione dei capitoli del "documento" medesimo.

Gli aspetti del documento da analizzare

2. 1 L'esame del quadro analitico di riferimento, gli obiettivi e le scelte progettuali

2.1.1 Le scelte progettuali

Il complesso del Castello dei Catellini da Castiglioni è ubicato nella parte superiore del bacino del torrente Terzolle a monte e in posizione dominante rispetto alla Pieve di S.Andrea a Cercina.

Il luogo

Tutto l'edificato sorge sopra un sistema di terrapieni di antica formazione e risulta circondato da muri di contenimento di altezza variabile.

Il terrapieno, in fregio al fronte sud, presenta una sporgenza verso valle atta a costituire un "belvedere" alberato in vista di vastissimo respiro su Fiesole e Firenze.

Il terrapieno, compreso all'interno dei due bracci della U degli edifici, è sistemato come un "giardino all'italiana" con vasca centrale.

La proprietà comprende, oltre al Castello, anche diversi appezzamenti di terreni, in massima parte boscati che interessano le aree poste a nord-ovest, a nord-est e sud-est adiacenti al nucleo edificato.

Scopo principale del Piano di recupero è

Gli obiettivi

la definizione di uno strumento normativo e di pianificazione progettuale a livello urbanistico-attuativo, propedeutico per le successive progettazioni edilizie e contenente elementi di riferimento sia descrittivi, sia prescrittivi intesi a definire i limiti, le caratteristiche tecniche e qualitative necessarie per conseguire un forte controllo della finale connotazione tipologica e costruttiva dei fabbricati costituenti il Castello di Castiglioni.

Il progetto di Piano di Recupero prevede il riutilizzo delle superfici e delle volumetrie esistenti con la previsione della ricostruzione del corpo dell'ala della Fattoria nord.

Con il recupero della superficie esistente, per un totale di circa mq 3.426,00, sono previste le seguenti funzioni:

Le funzioni

- residenza;
- residenza d'epoca (ricettivo);
- ristorante (pubblico esercizio).

così ripartite:

A. Residenza

- n. 18 U.I - con un taglio non inferiori a mq 120 di SUL;

B. Ricettivo

- n.3 unità indipendenti - Residenza d'Epoca¹ al P.T. - dotate di servizio autonomo di cucina camere e servizi igienici, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi.

C. Ristorazione

- n. 1 U.I. per la ristorazione. Tale attività occuperà il piano interrato e vi si potrà accedere dal passaggio interrato posto a sud del complesso.

Le Unità Immobiliari

¹ Art.58 L.R. 42/2000: Sono residenze d'epoca le strutture ricettive ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico architettonico assoggettati ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137)(31), che offrono alloggio in camere e unità abitative, con o senza servizio autonomo di cucina, con il limite di venticinque posti letto.

La SUL

I valori delle consistenze complessive delle diverse superfici esistenti (SUL), così come individuate nella tabella del punto "2.3 dimensionamento del Piano di Recupero", del documento della Valutazione Integrata, dovranno essere, nel piano attuativo, diversificate tra superficie utile principale e superficie accessoria di impianto, in relazione alle reali altezze rilevate, e dovranno trovare riscontro in specifici (tabelle) elaborati grafici (piante e sezioni quotate).

Il parametro di riferimento è la superficie d'impianto documentata.

Le condizioni poste alle trasformazioni

Ciò detto preme evidenziare che la valutazione integrata di cui trattasi, prevedendo il riutilizzo delle superfici e delle volumetrie esistenti ai fini abitativi, ricettivi e di ristorazione, dovrà valutare e analizzare le azioni di trasformazione proposte in base a un bilancio complessivo degli effetti indotti sulle risorse essenziali che, come tali non devono quindi essere ridotte in modo significativo e irreversibile.

A tale fine devono comunque essere assicurati i servizi inerenti:

- i sistemi di mobilità;
- l'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- l'approvvigionamento energetico;
- la difesa del suolo rispetto ai rischi di esondazione o di frana.

2.1.2 L'accessibilità e la sosta

Al Castello attualmente si accede dalla direttrice Via della Fontaccia - via delle Palaie, mediante due possibili accessi distinti.

La viabilità esistente

Il primo accesso è rappresentato dal viale alberato che ha inizio da via della Fontaccia, ad ovest, e termina all'intersezione con il tracciato della via vicinale di Castiglioni, ad est, rappresentando un collegamento diretto tra la pieve di Cercina ed il castello.

Il secondo accesso è rappresentato dal tracciato della via vicinale di Castiglioni che si distacca dal bivio con via delle Palaie, in adiacenza al ponticello che scavalca l'alveo del Fosso del Mulino, intersecando successivamente il viale e concludendosi ai piedi del "belvedere" sud, con l'innesto sulla via vicinale del Fondolino e sulla ex via comunale di Castiglioni, che univa il Castello con numerosi agglomerati, fino a raggiungere la Strada Regia del Mugello in prossimità di Montorsoli.

L'intervento di recupero non prevede alcuna modifica/variazione dei tracciati viari esistenti in quanto nel documento della Valutazione Integrata si sostiene che:

**Le condizioni alla
accessibilità
carrabile
e della sosta**

L'intervento prevede un carico urbanistico contenuto entro un massimo di 103 abitanti insediabili compresa l'attività ricettiva, mentre si può verosimilmente ipotizzare un numero di residenti effettivi non superiore a 80/84 presenze. A queste corrispondono un numero di autoveicoli stimabile attorno alle 40/42 unità.

Le caratteristiche dimensionali e di uso delle direttrici di accesso sono già ora in grado di supportare il prevedibile aumento di traffico veicolare senza che sia necessario alcun tipo di intervento strutturale, eventualmente si potrà intervenire con semplici espedienti atti a ridurre la velocità di percorrenza della viabilità di collegamento tra il viale dei Collo Alti e la Pieve di Cercina, attraverso il miglioramento della segnaletica e la visibilità indiretta.

Per quanto riguarda la strada comunale di Castiglioni, che si snoda dal viale di accesso e prosegue verso Montorsoli (ad oggi completamente abbandonata) si ipotizza un suo ripristino carrabile per l'accesso ai parcheggi ed il proseguimento del tracciato come viabilità pedonale escursionistica.

**Le previsioni
per la sosta**

Il piano attuativo prevede la realizzazione di 21 unità immobiliari ad uso residenziale di cui 3 come residenze d'epoca oltre alla ristorazione.

La legge Tognoli 122/89 stabilisce che, per le nuove costruzioni sia rispettato l'obbligo di prevedere aree a parcheggio in misura pari ad un metro per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Nel caso in esame trattandosi di edificio esistente oggetto di recupero non deve sottostare quindi all'obbligo del rispetto dei suddetti parametri.

Il Piano di Recupero prevede comunque all'interno dell'area di pertinenza del Castello n. 4 aree a parcheggio, di cui 3, adibite al parcheggio per la sosta stanziale a servizio degli appartamenti e della residenza d'epoca (di circa 74 posti auto complessivi, ipotizzando di assegnare un minimo di 2 posti auto ad unità immobiliare) e un'ulteriore area di circa 480 mq. adibita a parcheggio per la sosta di relazione a servizio della ristorazione.

Nel documento integrativo il progettista conclude affermando che:

La tematica della dotazione di parcheggi a servizio delle unità immobiliari risulta ampiamente dimostrata, in quanto la superficie che si andrà a destinare a parcheggi per la sosta stanziale rispetta ampiamente non solo la Legge 122/89 ma il parametro del 40% della SUL adibito ad attività

produttive a carattere diffuso (f) (ristorazione), così come previsto dall'art. 73 delle Norme Generali del RU.

2.1.3 Reti tecnologiche

Nella zona del Castello di Castiglioni mancano totalmente la rete della distribuzione del gas metano, la rete di fognatura e la rete dell'acquedotto.

Le reti elettriche e telefoniche sono per via aerea.

Il Castello è tuttora dotato di allacciamento elettrico derivato da una cabina elettrica già dimensionata per le attuali e future richieste nella zona e posta nell'abitato di Cercina.

L'abitato di Cercina dispone della rete di distribuzione del gas propano, gestita da Consiag e della rete dell'acquedotto.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è stato ipotizzato di ricorrere ad un sistema centralizzato con centrale termica condominiale unica, con generatore a condensazione, posto all'interno degli appositi locali tecnici da destinare a centrali termiche (una ad uso condominiale e l'altro ad uso ricettivo).

Si afferma nel documento che la dotazione di questo tipo di impianto, rispetto all'installazione di una pluralità di caldaie singole, oltre a ridurre le emissioni in atmosfera, consentirà anche un controllo più efficiente per quello che riguarda la manutenzione dell'impianto in generale e la verifica dei sistemi di lavaggio dei fumi.

Per quanto concerne il risparmio energetico, vista la particolare ubicazione e le caratteristiche monumentali del complesso di Castiglioni, si afferma nel documento che saranno adottati tutti gli accorgimenti possibili in modo da effettuare delle scelte organiche dal punto di vista architettonico ed impiantistico.

Sarà quindi previsto:

*un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento
Laddove i locali presentino pavimenti da tutelare e conservare si potrà invece provvedere alla installazione di radiatori a parete, opportunamente dimensionati.
Per i locali adibiti ad attività ricettiva si provvederà all'installazione di condizionatori o fan-coils, sia per il riscaldamento che per il raffreddamento dei locali, in modo da consentire un risparmio energetico maggiore, visto l'utilizzo non continuo del riscaldamento.*

Il sistema di riscaldamento

Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Relativamente alla produzione di acqua calda sanitaria, questa potrà avvenire in maniera compensata tramite un generatore di calore e attraverso l'installazione di pannelli solari.

In fase di realizzazione delle opere previste, saranno adottati e utilizzati tutti gli accorgimenti ed espedienti tecnici necessari per garantire un adeguato isolamento termico ed acustico attraverso l'utilizzo di materiali adeguati.

L'approvvigionamento idrico

Attualmente l'acquedotto pubblico arriva fino all'abitato di Cercina ivi compresa la Pieve e i fabbricati annessi.

Nel documento della valutazione integrata è stato quindi affrontato la problematica inerente l'approvvigionamento idrico delle nuove unità immobiliari.

Le problematiche emerse per la realizzazione della nuova rete idrica sono di natura economica e pratica, legate al numero limitato di utenti e a questioni di fattibilità dell'opera, carica di interventi invasivi quali la collocazione di stazioni di pompaggio per il superamento del dislivello tra il castello e l'abitato sede di arrivo dell'attuale tubazione idrica ed anche le problematiche inerente l'interramento per il tratto di via della Fontaccia.

Da un calcolo effettuato sulle utenze di progetto sono stati stimati i consumi idrici sia per la residenza che per il ricettivo.

Per il rifornimento idrico è stato ipotizzato quindi che possa avvenire

tramite l'emungimento di falde freatiche previa trivellazione di un sistema di uno o più pozzi collegati tra loro all'interno del perimetro del Piano.

Il trattamento e smaltimento delle acque reflue

Il Complesso, tenuto conto del nuovo carico insediativo a prevalente funzione residenziale/ricettivo, e in parte di ristorazione (generante scarichi di acque reflue definibili domestiche), sarà dotato di un sistema di fognatura separata, essendo previsto un recupero delle acque meteoriche per un riuso ai fini irrigui.

Relativamente al sistema di raccolta e smaltimento reflui, riferito al Complesso di Castiglioni

La raccolta e lo smaltimento reflui

si è provveduto inizialmente alla quantificazione della potenzialità equivalente, stimabile circa in 80 abitanti equivalenti e successivamente ad individuare il sistema di depurazione più appropriato, che per tali modeste potenzialità risultano essere molteplici.

così come descritto nello studio di fattibilità "Allegato C", redatto dal Geol. Roberto Baggiani.

L'impianto di trattamento e smaltimento della acque reflue prevederà pertanto, un pretrattamento a monte degli scarichi provenienti dal complesso, mediante fosse biologiche o fosse imhoff posti in prossimità dell'edificio, al piede delle colonne di scarico.

I reflui pre-trattati, sia quelli provenienti dagli ambienti residenziali sia quelli provenienti dai locali ricettivi, saranno poi convogliati all'impianto di depurazione interrato, posto nell'area ritenuta più idonea all'interno della proprietà....

Questo tipo di impianto, secondo quanto relazionato dal professionista incaricato, ben si adatta a piccole comunità, garantendo una efficiente efficacia depurativa senza particolari problematiche funzionali e senza eccessivi oneri gestionali. Si tratta di una soluzione, che non comporta quindi, nessuna alterazione sul sistema delle acque superficiali e sotterranee.

Sarà realizzato quindi un sistema di fognatura separata per il Castello ed un sistema di collettamento che convogli tutti i reflui fino al previsto impianto che andrà ad occupare un'area di circa 50-60 mq; il tutto verrà concordato con le autorità competenti per le necessarie autorizzazioni.

Per la corretta gestione dei rifiuti è previsto un potenziamento delle isole ecologiche esistenti in prossimità del Castello di Castiglioni ad una distanza non superiore a Km 1, con la collocazione di nuovi contenitori di raccolta nelle attuali isole ecologiche.

"Il sistema di gestione dei rifiuti e degli smaltimenti in prossimità del castello di Castiglioni saranno soggetti quindi ad opere che riguarderanno solo un adeguamento delle isole ecologiche presenti senza cambiamenti sostanziali al sistema esistente".

La raccolta dei
rifiuti solidi

2. 2 La valutazione di coerenza

2. 2.1 La coerenza degli obiettivi con le scelte del RUC

Il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione consiliare n.71 del 12.12. 2006, include il Castello:

- nel "Sistema del Territorio Aperto", subsistema delle "Aree agricole pedecollinari e collinari" (disciplinate all'art.5);

e lo considera una Risorsa di interesse storico (disciplinata dall'art.15) ricomprendendolo:

- tra i "Complessi storici", disciplinati dall'art.34.

Nei complessi storici rappresentati nella tavola 1 gli interventi ammessi in base alle disposizioni dell'Appendice 2 sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo qualora prevedano frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso in atto.

Le utilizzazioni ammesse sono le seguenti :

- attività ricettive di tipo f1² e f3;
- pubblici esercizi;
- residenza; nelle ville, indicate con la lettera [I] nella tavola 2, la SUL utilizzata a residenza deve essere inferiore all'80% della SUL complessiva dell'unità edilizia; la SUL di ogni nuova unità immobiliare residenziale deve essere pari o superiore a 120 mq.

Le utilizzazioni
previste dal R.U.

Il "Complesso storico è ricompreso:

- in immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art.136, lettera a) D.Lgs 22.01.2004 n.42. (Tav. V5 del RUC);
- in immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art.10, D.Lgs 22.01.2004 n.42. (Tav. V5 del RUC);
- nel perimetro dell'ANPIL - Torrente Terzolle, la cui istituzione è stata prevista dal "4° Programma Regionale 2004-2007 per le Aree Protette" approvato con deliberazione consiliare della Regione Toscana n° 154 del 23.11.2004. DGR 27.11.2006. (Tav. V5 del RUC);
- nel perimetro di cui alla declaratoria di importante interesse archeologico del 27.05.1988. (Tav. V3 del RUC);
- in aree soggette a vincolo ex R.D. 30.12.1923 n.3267. (Tav. V.4 del RUC);
- in parte in aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Arno. (Tav. V.4 del RUC);

I vincoli esistenti

² Art.71 - Norme generali del RUC - fl.alberghi e residenze turistico alberghiere; - f3. strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (residenze d'epoca).

La coerenza interna

Per quanto concerne la coerenza del "Piano di Recupero del Castello di Castiglioni" con il RUC, risulta quindi verificata tenuto conto che l'intervento prevede il riutilizzo delle superfici e volumetrie esistenti con un incremento del numero delle unità, così come esplicitato al sopracitato punto 2.1.1., nel rispetto di quanto previsto dall'art.34 delle Norme generali e dell'art.25 dell'Appendice 2 del RUC

2.2.2 La coerenza con il Piano Strutturale

Dimostrata la coerenza dell'atto per cui si svolge il processo di valutazione integrata alle strategie perseguite dal RUC, può facilmente essere asserita anche quella al Piano Strutturale (PS), considerato che lo stesso RUC da questo discende e che la coerenza di questo atto di governo con le previsioni dello strumento di pianificazione comunale è già stata dimostrata, nell'ambito del suo iter di approvazione.

2.2.3 La coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale

Rispetto agli strumenti della pianificazione sovracomunale che sono intervenuti dopo l'approvazione del PS e con i quali, questo non ha quindi avuto modo di confrontarsi, è da segnalare il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, entrato in vigore il 17 ottobre 2007 a seguito dell'intervenuta approvazione da parte del Consiglio regionale in data 24 luglio 2007.

Il P.I.T.

Il PIT reca prescrizioni, direttive e salvaguardie, di cui occorre tener conto nel momento in cui si va ad assumere nuovi strumenti di pianificazioni od atti di governo.

In attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione di livello comunale alla disciplina paesaggistica contenuta nello statuto del piano di indirizzo territoriale scattano però le misure di salvaguardia di cui all'art. 36 comma 2. Fra queste si rileva quella inerente gli adempimenti per l'approvazione dei piani attuativi che interessano beni paesaggistici di cui al D.Lgs.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

I Comuni, a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati degli strumenti urbanistici e dei regolamenti urbanistici attualmente vigenti, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti.

La Regione, entro sessanta giorni dal ricevimento, provvede ad indire apposite conferenze di servizi, con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare in via preliminare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, nel caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo.

Cio detto e tenuto conto della natura unicamente localistica che riveste il Piano di recupero in esame si può agevolmente riconoscere che:

Le salvaguardie

ricorrono le suddette salvaguardie in quanto il "Complesso storico" di cui trattasi ricade nell'ambito soggetto alla tutela paesaggistica di cui al D.Lgs.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Il P.T.C.P.

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze non sussistono possibilità di incoerenze trattandosi di uno strumento di pianificazione approvato con D.C.P. n. 94 del 15.06.1998 con cui è già stata dimostrata la compatibilità del Piano strutturale.

Da ciò ne discende consequenzialmente la coerenza dell'atto per cui si svolge il processo di valutazione integrata allo stesso PTCP.

2.2.4 La coerenza con il Regolamento di Gestione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Torrente Terzolle (approvato con D.C.C. n.64 del 30.10.2007)

Il Regolamento di gestione dell'ANPIL Torrente Terzolle

Il Regolamento di Gestione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Torrente Terzolle (approvato con D.C.C. n.64 del 30.10.2007) prevede:

- la Tutela delle componenti paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali di cui al titolo II articoli da 6 a 8.

Ciò detto il Piano di recupero in esame dovrà conseguentemente prevedere, nel testo delle norme tecniche, quanto stabilito negli art.li da 6 a 8 del Regolamento di Gestione relativamente alla "Tutela delle componenti paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali".

2.3 La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e finanziaria

La fattibilità geologica viene trattata in una specifica sezione del documento "Allegato D" a cura del Dott. Geol. Roberto Baggiani e il Dott. Geol. Enrico Neroni.

Nella relazione geologica, parte "10. Conclusioni e fattibilità dell'intervento", le conclusioni che ne scaturiscono sono le seguenti:

- La fattibilità geomorfologica F_g è 3.
- La fattibilità idraulica F_i è 1.
- La fattibilità sismica F_s è 3.

Le condizioni della
fattibilità geologica,
geomorfologica,
sismica e idrogeologica

Alla luce di quanto osservato il professionista, incaricato di questo studio, ritiene possibile sostenere che le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, sismiche ed idrogeologiche dei litotipi riconosciuti nell'area consentono la realizzazione dell'intervento di recupero in progetto, condizionandone la fattibilità alle sopraccitate prescrizioni.

Per quanto riguarda la fattibilità giuridico amministrativa è condizionata all'approvazione del presente Piano di recupero e all'intervenuta efficacia dell'atto abilitante. L'iter procedurale farà riferimento quindi a quanto disposto dagli articoli 65 e 69 della L.R.n.1/2005 e s.m.i.

Le condizioni della
fattibilità giuridico
amministrativa
e finanziaria

Relativamente alla Fattibilità economico-finanziaria con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'Amministrazione, questa è interamente garantita dalla Società "Jalor s.r.l.", proponente del Piano di recupero ed attuatrice dell'opera, la quale si impegna a realizzare le opere oltre ai costi per il monitoraggio e la diffusione dei suoi risultati con modi, forme e tempi da dettagliare nello schema di convenzione urbanistica da approvare dal Consiglio Comunale e da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

Pertanto non è previsto alcun impegno economico da parte del Comune.

2.4. Gli effetti attesi e il monitoraggio

La valutazione degli effetti attesi, richiamata all'art.9 del "Regolamento", ha lo scopo di rappresentare "il finale" del processo valutativo con il quale si evidenziano le ricadute attese e prevedibili derivanti dall'attuazione dell'atto di governo.

Così recita il testo dell'articolo richiamato:

"La valutazione degli effetti delle azioni e degli interventi, di cui all'articolo 7 comma 1, lettera e), evidenzia le ricadute attese e prevedibili, derivanti dall'attuazione dello strumento di pianificazione territoriale o atto di governo del territorio, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana."

E' la valutazione degli effetti che introduce al concetto del monitoraggio.

Il sistema di monitoraggio e valutazione in itinere ed ex post:

- misura la coerenza o gli eventuali scostamenti degli interventi realizzati rispetto agli obiettivi e ai risultati attesi;
- evidenzia le soluzioni di maggiore efficacia;
- registra l'eventuale insorgere di effetti problematici non previsti, consentendo di attivare le necessarie azioni correttive.

In questo caso, il monitoraggio sugli effetti attesi

deve essere svolto, sia nella fase di realizzazione dell'intervento, che al termine dei lavori di trasformazione previste dal Piano. Tale monitoraggio dovrà, comunque valutare gli effetti del Piano per un periodo di almeno 12 mesi successivi alla fine dei lavori relativi intervento previsto.

**Modalità di
effettuazione del
monitoraggio**

Trattandosi delle questioni connesse all'accessibilità e ravvisando ipotetiche criticità si tratterà di monitorare l'effetto prodotto nelle ore di maggiore movimentazione. Il soggetto proponente si assumerà l'impegno di effettuare una specifica rilevazione incentrata sulla tematica della viabilità e della sosta.

Le modalità di esecuzione del monitoraggio e l'ambito di applicazione dovranno essere inserite in uno specifico articolo della convenzione urbanistica che dovrà contenere anche una stima degli importi del programma di monitoraggio con relativa garanzia fidejussoria.

3. Il confronto

3.1 La riunione illustrativa e la partecipazione

In data 02.12.2008 si è svolto l'incontro presso il centro civico n°5 a Cercina.

All'incontro, che ha registrato la presenza di n. 21 persone, dopo l'introduzione del funzionario tecnico del Comune relativa al procedimento di valutazione integrata con alcune precisazioni in merito ai relativi criteri applicativi connessi agli atti comunali di governo del territorio, il progettista incaricato dai soggetti proponenti, ha illustrato il documento inerente la valutazione integrata in tutte le sue parti.

Gli argomenti che sono stati oggetto di confronto e discussione hanno interessato essenzialmente:

3.1.1 la viabilità di accesso:

- a. individuazione della strada di percorrenza dei mezzi pesanti durante il periodo dei lavori;
- b. stima del traffico veicolare anti operam, durante e post operam, nonché al monitoraggio dopo l'insediamento della nuova popolazione residente;
- c. quantificazione del numero dei posti auto previsti dal piano attuativo per le funzioni previste;

3.1.2 l'approvvigionamento idrico;

3.1.3 il collettamento reflui e depurazione;

3.1.4 la raccolta dei rifiuti solidi urbani;

3.1.5 il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale sulla sistemazione delle parti esterne (omogeneità a livello ambientale e paesaggistico).

3.1.1 La viabilità di accesso

Esistente

Al castello attualmente si accede dalla direttrice via della Fontaccia- via delle Palaie mediante due possibili accessi distinti e distanziati tra loro meno di duecento metri. Il tratto di strada oggetto di studio ha una lunghezza di circa 3.200 mt e si estende dall'abitato dei Fondi fino all'immissione della strada di Starniano con il viale L. Devoto, nei pressi della Cappella di Ceppetò.

Sul tratto di viabilità preso in esame, prescindendo dall'intensità del deflusso veicolare, esistono punti critici, quali carreggiata stretta, restringimenti della carreggiata e scarsa visibilità.

Il 1° confronto

Criticità

Viabilità di cantiere

Individuazione della strada di percorrenza dei mezzi pesanti durante il periodo dei lavori

Primo punto
lettera a)

Nel documento, relativamente alla cantierizzazione, non viene trattato né la scelta della strada da percorrere con i mezzi destinati all'approvvigionamento ed al trasporto dei materiali di risulta delle lavorazioni né la stima sui flussi di traffico dei mezzi in entrata e in uscita dal futuro cantiere.

Da tali studi emerge comunque, come relazionato dal progettista, che per il raggiungimento del Castello, la soluzione più ragionevole sia quella di utilizzare la via delle Palaie in quanto tratto di viabilità più corto con accesso dal viale Devoto.

Le condizioni per la
fattibilità

Tale scelta comporta per tutta la durata del cantiere, tenuto conto delle ridotte dimensioni della strada,

- l'uso di mezzi di modeste dimensioni;
- una stima sui flussi di traffico dei mezzi in entrata e in uscita dal futuro cantiere;
- uno studio approfondito sulle reali condizioni della viabilità prescelta .

Viabilità a regime

Stima del traffico veicolare ante operam, durante e post operam, nonché al monitoraggio dopo l'insediamento della nuova popolazione residente

Primo punto
lettera b)

L'intervento prevede un carico urbanistico contenuto entro un massimo di 103 abitanti insediabili, compresa l'attrezzatura ricettiva, da ipotizzare in un numero di residenti effettivi non superiore a 80/84 presenze. A queste corrispondono, su una media di 2 macchine circa per abitazione, un numero di autoveicoli stimabile attorno alle 40/42 unità.

Per l'accesso al Castello è previsto l'istituzione di due sensi unici di marcia uno in entrata sul viale Monumentale, l'altro in uscita sulla via vicinale di Castiglioni.

Le condizioni per la
fattibilità

Al fine di mitigare le criticità e migliorare lo scambio tra gli autoveicoli gli interventi previsti per ridurre la velocità di percorrenza delle viabilità di collegamento si prevede il miglioramento della segnaletica e della visibilità, indiretta o diretta, con una potatura periodica della vegetazione presente.

Parcheggi

Quantificazione del numero dei posti auto previsti dal Piano attuativo per le funzioni previste

Primo punto
lettera c)

I parcheggi sono previsti all'interno delle aree di proprietà suddivisi, tra parcheggi per la residenza, per la residenza d'Epoca e la ristorazione,

così come quantificate nel documento e graficizzate nella tav. 26 in esso allegata.

I progettisti spiegano che i parcheggi rispettano i parametri quantitativi minimi stabiliti dalla normativa vigente.

Criticità emerse

Sui tratti stradali, circostanti il Piano di recupero, sono stati fatti studi dai quali sono emerse criticità di circolazione dovute sia all'ampiezza del sedime stradale, che comporta un difficile scambio tra gli automezzi tenuto conto della scarsa presenza di aree di scambio, sia per l'orografia del territorio che rende difficile la visuale per la presenza di molte curve oltre alla folta vegetazione.

Alcuni cittadini, proprietari di abitazioni che si affacciano sulla Via delle Palaie, sottolineano lo stato di degrado del manto stradale e la pericolosità dovuta alla presenza di curve, pertanto viene richiesto un monitoraggio preventivo prima dell'utilizzo ai fini cantieristici della viabilità in questione.

Molti dei presenti fanno notare che il numero dei posti auto e il flusso giornaliero considerato nel documento di Valutazione Integrata è sottostimato, tenuto conto che la zona è malservita dai mezzi pubblici e qualsiasi spostamento avviene necessariamente con propri mezzi (presumibilmente almeno tre auto per nucleo familiare). Conseguentemente, il dimensionamento dei parcheggi dovrebbe essere adeguato tenendo conto delle reali necessità e delle funzioni previste.

Integrazioni e approfondimenti

Per arginare queste criticità l'Ingegnere risponde che verranno effettuati alcuni interventi di miglioria del tratto stradale tra cui: semplici espedienti atti a ridurre la velocità degli automezzi, potatura periodica della vegetazione presente oltre a miglioramenti della segnaletica stradale.

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune, interviene dicendo che l'Amministrazione provvederà a tal fine ad attivare i competenti uffici ad effettuare le relative verifiche e a far eseguire dai progettisti privati ulteriori monitoraggi se ritenuti necessari.

3.1.2 Approvvigionamento idrico

La reperibilità della risorsa idrica rappresenta un grosso problema che investe tutta la zona di Cercina e i Fondi.

Il progettista spiega che gli interventi al Castello, considerata l'assenza di un acquedotto pubblico, prevedono l'approvvigionamento tramite emungimento delle falde freatiche attraverso la trivellazione di uno o più

pozzi collegati tra loro dotati di serbatoi di accumulo e di impianti di potabilizzazione.

Criticità emerse

Alcuni cittadini hanno il timore che la soluzione proposta, ovvero la battitura di nuovi pozzi, potrebbe portare al prosciugamento delle falde acquifere nonché delle sorgenti e dei piccoli torrenti presenti nella zona che attualmente sono a livelli critici.

L'Ingegnere di Publiacqua, interpellato dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio ritiene di non avere elementi di valutazione per poter effettuare le necessarie verifiche sulla conformità e l'attendibilità della proposta, tenuto conto della mancanza di un progetto e trattandosi, al momento, solo di una fase iniziale illustrativa.

Una partecipante fa presente che attualmente alcuni residenti di Monte Morello (zona di Starniano, Ceppetò) hanno istituito un consorzio per poter realizzare un acquedotto privato a spese proprie, allacciandosi alla rete proveniente dalla località di Paterno.

Integrazioni e approfondimenti

La stessa partecipante propone al progettista, se interessato, di unirsi a questa iniziativa che comporterebbe, oltre ad un aumento delle adesioni e dei consensi (che rendono più forte il proseguo di tale progetto), un minor aggravio di costi per ogni singolo utente.

Il progettista si riserva di valutare tale soluzione, ritenuta interessante.

3.1.3 Il collettamento reflui e depurazione

Per il collettamento reflui e depurazione è prevista l'installazione di un impianto di tipo biologico a massa sospesa (fanghi attivi) e ad aerazione prolungata i cui reflui saranno pretrattati a monte dell'edificio e incanalati successivamente nell'impianto di depurazione da ubicare all'interno delle aree di proprietà.

Alcuni cittadini ribadiscono che la zona dei Fondi di Cercina non ha un proprio depuratore e che ogni abitazione ha dovuto prevedere in proprio per lo smaltimento dei reflui. Questa, proseguono, potrebbe essere l'occasione per poter realizzare un depuratore unico che possa servire tutta la popolazione.

Il Progettista informa che era già stato ipotizzato un depuratore unico che servisse anche i Fondi di Cercina, che però non ha trovato il consenso dei proprietari dei terreni interessati dall'opera.

Integrazioni e approfondimenti

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio sottolinea che per il depuratore, l'ufficio ha già richiesto al progettista uno studio più approfondito per poter localizzare il depuratore nella zona dei Fondi affinché potesse servire tutta la località.

Da tale studio sono emersi due problemi:

- 1) il passaggio delle tubazioni sulle proprietà di privati che non hanno concesso tale asservimento;
- 2) gli elevati costi per la gestione e la manutenzione.

Quindi è rimasta valida la progettazione iniziale che prevede la localizzazione del depuratore all'interno della proprietà del Castello a servizio delle unità immobiliari previste.

Per quanto riguarda la localizzazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, di cui sopra, i progettisti hanno ipotizzato di potenziare la piazzola già esistente alla Pieve di Cercina in quanto ritenuto l'unico posto accessibile per gli automezzi adibiti alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti solidi.

Viene ribadito da un cittadino che dovrà essere trovata una localizzazione all'interno della proprietà del Castello, in quanto le nuove unità immobiliari produrranno un'enorme quantità di rifiuti che non possono essere depositata nell'unica isola ecologica della Pieve di Cercina determinando un grosso impatto ambientale e visivo.

Infine viene richiesto da parte dei cittadini un controllo sulle sistemazioni esterne (giardini, recinzioni) al fine di mantenere un impatto a livello paesaggistico omogeneo.

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio risponde che provvederà ad informare gli uffici competenti affinché vengano fatte le relative verifiche e i necessari controlli durante il corso di realizzazione degli interventi.

A conclusione dell'incontro viene ricordato ai presenti che chiunque può presentare proposte e contributi che, se ritenuti pertinenti, confluiranno nella relazione di sintesi redatta dal responsabile del procedimento a conclusione del procedimento di valutazione integrata.

Osservazioni pervenute

In data 09.12.2008 è pervenuto un contributo a mezzo posta elettronica relativo a "Osservazioni al Piano di Recupero del Complesso Storico denominato Castello di Castiglioni" località Cercina.

Tale contributo riaffronta gli stessi temi trattati nell'incontro di cui sopra e più precisamente, nella premessa, viene evidenziato che dal documento della valutazione integrata non emerge in alcun modo quale sarà la durata della fase esecutiva del progetto e la sua entità in termini di mezzi impiegati.

Per quanto riguarda:

1) la viabilità di accesso, strettissima, con scambi difficoltissimi anche all'attualità, pressochè priva di piazzole il progetto del piano di recupero dovrà farsi carico e quindi si suggerisce che il Piano attuativo preveda:

- *il rifacimento e/o il potenziamento della viabilità pubblica esistente,";*
- *opportuni mezzi di limitazione della velocità nel tratto di via della Fontaccia che va, giacchè tale tratto è quotidianamente e continuamente percorso da vari ragazzi diversamente abili facenti parte della Cooperativa Sociale La Fonte;*

2) il sistema di raccolta e smaltimento dei reflui liquidi per la potenzialità di circa 80 abitanti equivalenti è sicuramente errata per difetto.

3) la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà avvenire:

mediante appositi contenitori posizionati all'interno del perimetro del piano di recupero o comunque sulla via pubblica direttamente antistante.

4) l'approvvigionamento idrico attraverso la realizzazione di pozzi pare del tutto irrealizzabile. Tale progetto/intervento dovrebbe essere preventivamente valutato e coordinato con le esigenze di altre utenze che....

Il 2° confronto

Per il processo di valutazione l'Ufficio ha ritenuto opportuno effettuare un secondo incontro, diversamente da quanto previsto al precedente punto 1.1., per l'illustrazione del documento integrativo che la società proprietaria ha trasmesso, in data 23.06.2009, in risposta all'osservazione ed alle problematiche emerse nel precedente incontro.

Nel secondo incontro che ha avuto luogo il giorno 23 giugno 2009, dopo un breve riepilogo relativamente alle questioni emerse durante il primo incontro, sono stati affrontati gli aspetti risultati critici (viabilità di cantiere, localizzazione isola ecologica, approvvigionamento idrico e smaltimento reflui), attraverso l'illustrazione e la spiegazione delle nuove ipotesi progettuali formulate dal soggetto proponente, tenuto conto anche dell'osservazione e delle richieste dei partecipanti durante il primo incontro.

La viabilità

In primo luogo sono state esaminate le problematiche legate alla viabilità, con l'individuazione e la messa in sicurezza della viabilità per l'accesso all'area di cantiere del complesso nonché il monitoraggio degli effetti causati

dall'aumento del carico urbanistico sulla viabilità a regime, da protrarre anche dopo la fine dei lavori per un periodo da stabilire nella convenzione urbanistica.

Il progettista nella sua esposizione ha specificato che sarà cura del Piano attuativo trattare, attraverso la redazione di specifici documenti, le problematiche di cui sopra, ed ha precisato che il Piano attuativo sarà costituito quindi da:

- un " Testimoniale di Verifica", nel quale sarà documentato puntualmente lo stato dei luoghi ante-operam e post-operam al fine di valutare gli eventuali possibili danni causati dai mezzi di cantiere durante tutta la fase dei lavori;
- un "Cronoprogramma" nel quale verranno riportati dettagliatamente: la tempistica dei lavori (inizio e completamento delle opere); le caratteristiche dimensionali dei mezzi da utilizzare per il cantiere per ogni tipo di lavorazione e fase d'intervento; il numero giornaliero dei mezzi in entrata e in uscita dal cantiere.

Il Progettista:

L'approvvigionamento
idrico

in secondo luogo ha precisato che il Piano di Recupero, nell'attesa di poter concretizzare un futuro allaccio alla rete idrica che Publiacqua sta progettando per il Consorzio di Monte Morello, prevederà come soluzione più idonea al momento, quello dell'emungimento dalle falde freatiche previa l'utilizzo e l'adeguamento del pozzo esistente all'interno del perimetro del Castello;

La raccolta dei rifiuti
solidi urbani

in terzo luogo ha illustrato che, per il sistema di gestione dei rifiuti e degli smaltimenti, in area di proprietà del Castello di Castiglioni, sarà prevista la realizzazione di un'isola ecologica di piccole dimensioni da collocare in prossimità dell'incrocio tra la strada vicinale di Castiglioni, la via delle Palaie e la via della Fontaccia;

I parcheggi

in quarto luogo, prosegue affermando che, il Piano di recupero prevede all'interno dell'area di pertinenza del Castello n. 4 aree a parcheggio, di cui 3, adibite al parcheggio per la sosta stanziale a servizio degli appartamenti e della residenza d'epoca (di circa 74 posti auto complessivi, ipotizzando di assegnare un minimo di 2 posti auto ad unità immobiliare) e un'ulteriore area di circa 480 mq. adibita a parcheggio per la sosta di relazione a servizio della ristorazione.

La tematica della dotazione di parcheggi a servizio delle unità immobiliari risulta ampiamente dimostrata, in quanto la superficie che si andrà a destinare a parcheggi per la sosta stanziale rispetta ampiamente non solo la Legge 122/89 ma il parametro del 40% della SUL adibito ad attività produttive a carattere diffuso (f) (ristorazione), così come previsto dall'art. 73 delle Norme Generali del RUC;

Gli smaltimenti

in quinto luogo evidenzia che ad oggi l'ipotesi ampiamente dibattuta e relativa alla realizzazione di un depuratore, che oltre a servire il Castello di Castiglioni si accolli lo smaltimento reflui dell'abitato dei " I Fondi" , non può essere programmata in tempi brevi e la sua fattibilità è condizionata in quanto, la maggior parte dei terreni interessati dall'intervento, sia per quanto riguarda l'installazione e la realizzazione del sistema fognario , non risultano essere di proprietà del soggetto attuatore del piano attuativo del Complesso di Castiglioni. Quindi per quanto riguarda l'individuazione della soluzione più idonea allo smaltimento reflui, relativo all'intero complesso, è stato previsto all'interno dell'area di proprietà l'installazione di un impianto di tipo biologico a massa sospesa ad aerazione prolungata, di tipo autonomo.

Quanto sopra, prosegue il progettista, non esclude comunque la possibilità di valutare la fattibilità di un depuratore comune qualora emergano, nel periodo di validità del piano, fattori ed elementi nuovi che consentano di arrivare ad una soluzione più idonea sia per il Castello che per l'intera comunità de "I Fondi".

Tali nuove proposte progettuali sono state valutate positivamente dai convenuti, i quali vi hanno riscontrato e una possibile soluzione ai rilievi formulati nel primo incontro, pur tuttavia è stato comunque evidenziato, da parte di un convenuto, che il depuratore per la comunità de "I Fondi" deve rimanere una problematica aperta ad un confronto con l'Amministrazione comunale per una sua concreta fattibilità.

Il Dirigente del Comune, in riferimento a questo aspetto, ha precisato che la relazione finale del procedimento di valutazione integrata, darà conto dell'invito ad approfondire le possibilità per la realizzazione di tale depuratore che i partecipanti fanno all'Amministrazione comunale.

La valutazione integrata condotta ai fini della proposizione del Piano di recupero del Complesso Storico Castello dei Catellini da Castiglioni in località Cercina - Riuso funzionale a scopo abitativo e ricettivo, è da ritenersi pertanto conclusa, facendo riferimento, per quanto concerne, più in dettaglio, la motivazione delle scelte, i risultati della valutazione, e alla definizione del sistema di monitoraggio, allo stesso "documento" depositato ai fini dello svolgimento del processo partecipativo.

Sesto Fiorentino 01.07.2009

IL FUNZIONARIO TECNICO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Mila Scala)