

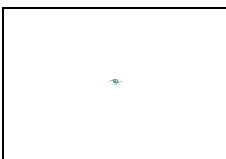
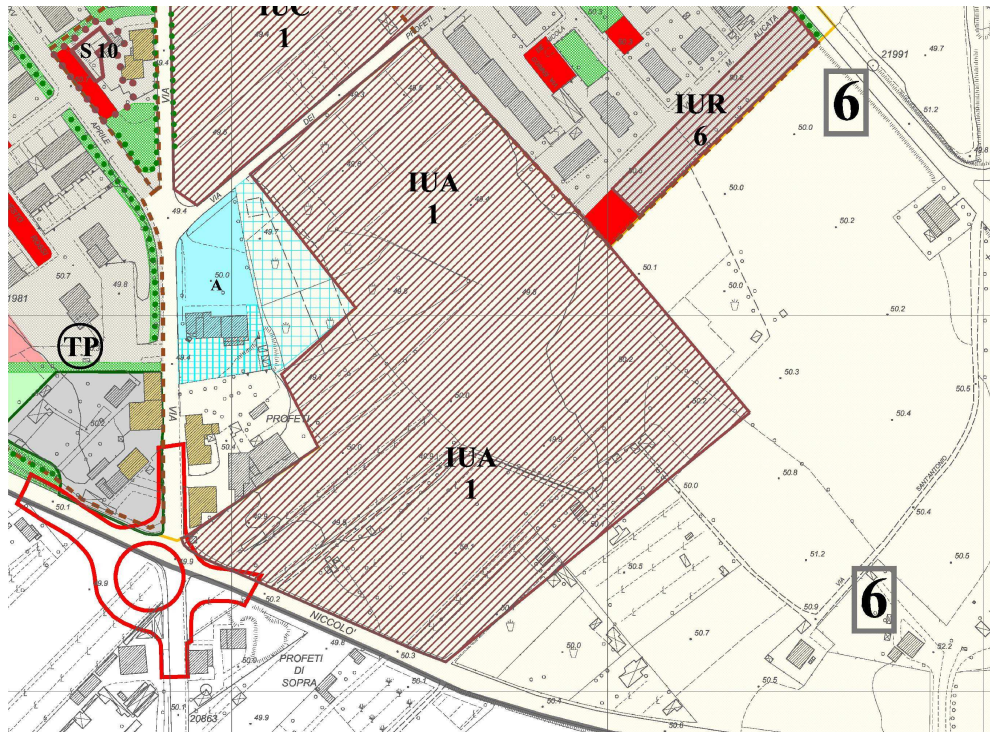
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

**ALLEGATO B**

**RELAZIONE URBANISTICA**

**OGGETTO : VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI  
PRESENTATA DAL SIG. CORSI DINO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA IMM. PROFETI ED  
ALTRI - APPROVAZIONE CON ATTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 112 L.R. 65/2014.**

UBICAZIONE: Via dei Profeti - Via S. Pertini – Via M. Alicata  
INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 6 – Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA1  
RICHIEDENTE : Imm. Profeti s.r.l. - Soc. Solange s.r.l. - Petri Fiorenzo – Profeti Marta  
PROGETTISTI: Ing. Maurizio Fontanelli



**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
**Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività**  
**Produttive**

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483  
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355  
www.comune.castelfiorentino.fi.it  
PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica individuato nel R.U. nell'ambito della UTOE 6 con la sigla IUA1. In proposito si precisa che tale piano rivestiva una valenza di piano di iniziativa pubblica in quanto parte delle aree da destinare alla edificazione risultavano di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Infatti, nell'ambito della assegnazione della potenzialità edificatoria ai vari soggetti interessati dall'insediamento, venne effettuata una ripartizione proporzionale tra superficie in proprietà e volumetria edificabile. Sulla base della predetta ripartizione la potenzialità edificatoria assegnata al Comune di Castelfiorentino corrispondeva al 16,12% del totale e quindi pari ad una volumetria di 6.480,86 mc. rispetto ad una previsione complessiva dell'insediamento pari a 40.200 mc.

Il predetto Piano di lottizzazione è stato adottato con Delib. C.C. 54/2016 ed approvato definitivamente, con contestuale controdeduzione alle osservazioni pervenute, con Delib. C.C. 77/2016 e, successivamente, convenzionato con Atto Notaio Capodarca in data 06.03.2017 rep. 8558.

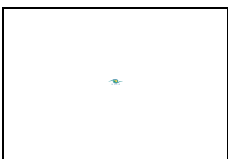
La soluzione adottata propone uno schema semplice, che ricalca la traccia degli impianti urbani presenti nella zona, mediante un assetto che prevede la formazione di un asse viario principale perpendicolare a Via S. Pertini ed in prosecuzione della nuova strada di lottizzazione nell'ambito dell'insediamento IUC1, denominata Via P. Nenni, tale nuova viabilità di progetto si ricongiunge sull'altro lato con la prosecuzione di Via M. Alicata. Sui predetti assi viari principali si innestano due viabilità di distribuzione interne, con sviluppo ad anello, che consentono di servire le zone più interne all'insediamento in progetto.

Stante la dimensione notevole dell'area e considerata la particolare situazione del mercato immobiliare, al fine di razionalizzare le tempistiche di sviluppo e di realizzazione dell'intervento, la zona interessata dal piano di lottizzazione è stata suddivisa in 5 comparti corrispondenti a settori definiti con possibilità di attuazione con tempistiche differite.

La presente variante interessa il comparto 1 della suddetta lottizzazione corrispondente all'area ricompresa tra la Via S. Pertini e la prosecuzione di Via M. Alicata e confinante su di un lato con terreno di proprietà comunale (area zona acquedotto) mentre sull'altro lato risulta confinante con resedi di proprietà privata. Nell'ambito del predetto progetto di lottizzazione al comparto 1, oggetto della presente variante, era stata attribuita una Volumetria complessiva pari a 18.242,09 mc, con una corrispondente Superficie Utile Lorda (SUL) di 6.080,70 mq, ripartiti in 10 lotti edificabili.

Tali lotti edificabili risultano finalizzati alla realizzazione di edifici con destinazione residenziale salvo la previsione di locali con destinazione a servizi alla residenza quali negozi, uffici, ecc. da insediare al piano terra dei fabbricati di maggiori dimensioni. Sotto il profilo tipologico era stata ipotizzata la esecuzione di fabbricati con tipologia "a schiera" e quindi caratterizzati da due piani fuori terra oltre a piano di servizio seminterrato o "in linea" e quindi caratterizzati da tre piani di fuori terra e da una maggiore dimensione volumetrica.

In relazione alla attuazione del predetto comparto si specifica che è stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, reti impiantistiche, ecc.), che le stesse risultano in fase di realizzazione, e sono già stati rilasciati anche alcuni provvedimenti edilizi per lo sfruttamento dei lotti per la costruzione degli edifici.



Nello specifico si rileva che la modifica richiesta riveste un carattere prettamente ricognitivo ed incide in maniera limitata sugli elaborati grafici di lottizzazione perseguendo le finalità e la logica di organizzazione previste per l'insediamento nell'ambito del progetto originario.

In particolare viene richiesta la ridefinizioni delle volumetrie da attribuire ad alcuni lotti edificabili, facenti parte del predetto comparto, in conseguenza ad operazioni finanziarie intercorse tra i vari soci nel rispetto comunque delle tipologie edilizie originarie e delle disposizioni regolamentari e normative di riferimento prescritte dagli elaborati di lottizzazione. In tale contesto vengono altresì eliminate alcune incongruenze e contraddizioni presenti negli elaborati approvati in modo da poter riallineare in modo corretto tutta la documentazione relativa alla presente lottizzazione. Infine, in funzione della avvenuta edificazione di alcuni lotti, viene richiesta la riassegnazione della volumetria esuberante che non è stata utilizzata nell'ambito del corrispondente lotto.

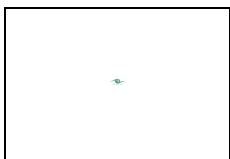
Sulla proposta si rileva che la stessa non determina alterazioni significative nella organizzazione dell'insediamento ma solo un riequilibrio delle volumetrie assegnate ai vari lotti e comunque nel rispetto della capacità edificatoria attribuita al predetto comparto che globalmente resta invariata sia in termini di volumetria che in termini di SUL. Oltretutto si specifica che già nell'ambito del progetto di lottizzazione sussisteva un meccanismo di riorganizzazione delle volumetrie assegnate ai lotti con possibilità di trasferimenti fra gli stessi entro un limite massimo pari al 10%.

Le necessità manifestate da parte degli interessati portano ad una ipotesi di redistribuzione avente una entità maggiore della predetto limite del 10% e pertanto si è reso necessario provvedere alla redazione di una specifica variante per la ridefinizione delle quantità edificabili da assegnare ai singoli lotti.

Si ribadisce che il comparto 1 è costituito da 10 lotti edificabili nell'ambito dei quali sono previste le seguenti modifiche:

- Lotto 1 volumetria da 2.498,04 mc a 1.300,00 mc  
(con possibilità di ripartizione in lotto 1/a 740,00 e lotto 1/b 560,00 mc);
- Lotto 2 volumetria da 1.561,28 mc a 1.500,00 mc;
- Lotto 3 volumetria da 749,41 mc a 750,00 mc;
- Lotto 4 volumetria da 1.561,28 mc a 1.430,00 mc;
- Lotto 5 volumetria da 749,41 mc a 1.100,00 mc;
- Lotto 6 volumetria da 1.380,31 mc a 1.380,31 mc;
- Lotto 7 volumetria da 1.873,54 mc a 1.200,00 mc;
- Lotto 8 volumetria da 2.248,23 mc a 2.400,00 mc;  
(con possibilità di ripartizione in lotto 8/a di 800,00 mc e lotto 8/b di 1.600 mc);
- Lotto 9 volumetria da 2.810,30 mc a 3.590,89 mc;  
(con possibilità di ripartizione in lotto 9/a di 1.010,00 e lotto 9/b di 2.580,89 mc)
- Lotto 10 volumetria da 2.810,30 mc a 3.590,89 mc  
(con possibilità di ripartizione in lotto 10/a di 1.010,00 e lotto 10/b di 2.580,89 mc)

In funzione di quanto sopra si rileva che taluni lotti mantengono immutata la capacità edificatoria originariamente prevista mentre per altri vi sono variazioni che portano ad incrementare o diminuire la volumetria assegnata entro un margine superiore a quanto previsto dalle norme di lottizzazione, anche al fine di eliminare i predetti errori di trascrizione occorsi in fase di stesura del provvedimento originario. Rivestono inoltre un carattere esecutivo le



variazioni connesse alla ripartizione dei lotti in due settori al fine di consentire la realizzazione degli edifici anche per stralci funzionali con possibilità di vendita separata degli stessi ma comunque nell'ambito di una previsione definitiva che contempla la esecuzione di fabbricati unitari.

Le disposizioni di riferimento relative al piano di lottizzazione riportavano come parametro concernente il dimensionamento degli edifici, oltre alla volumetria dei fabbricati, anche la SUL (Superficie Utile Lorda), anche tale parametro è stato aggiornato in funzione della variazione proposta che comunque rimane complessivamente sempre entro il limite originario di 6.080,70 mq fissato per il comparto 1. Restano altresì invariati i limiti per la edificabilità dei fabbricati (gabarit) derivanti dalle distanze da rispettare sia dai confini dei lotti, interni ed esterni alla lottizzazione, sia dalle strade.

Come per il progetto originario non risulta presente alcun riferimento per quanto concerne la superficie coperta dei fabbricati e nemmeno per l'altezza che comunque risulta indirettamente disciplinata dalle tipologie edilizie in funzione del numero dei piani previsti per singola tipologia di fabbricato.

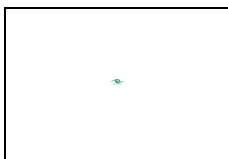
Si precisa inoltre che nell'ambito delle disposizioni di lottizzazione e, comunque, anche nell'ambito delle disposizioni del R.U. non sussistevano limitazioni alla individuazione del numero delle unità abitative previste e quindi tale variante non determina alcuna ripercussione su tale profilo.

Per il resto si rileva che l'area non risulta interessata da vincoli di carattere sovraordinato quali paesaggistico, idrogeologico. ecc. ed anche sotto il profilo idraulico la zona risulta individuata dal vigente PGRA come soggetta a pericolosità di alluvione bassa, definita come P.I.1.

Anche per ciò che riguarda gli aspetti geologici le modifiche introdotte non comporteranno necessità di studi e approfondimenti in merito, come peraltro indicato nella nota del tecnico incaricato Geol. Andrea Petri, che rinvia alle indagini redatte in occasione dell'approvazione del piano originario (deposito effettuato all'Ufficio del Genio Civile in data 26.07.2016 n. 3298 e successive integrazioni in data 13.12.2016). Infatti, al riguardo, le recenti disposizioni regionali di cui al DPGR 5R/2020 ed in particolare l'art. 3 comma 2 lett. b) dispone che non necessita il deposito di nuove indagini in presenza di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportino incremento di volume o di superficie coperta degli edifici. Per le motivazioni di cui sopra il caso in oggetto risulta rispondente alla predetta ipotesi di legge ed in proposito si precisa che con nota in data 26.09.2016 l'Ufficio del Genio Civile si era espresso con esito favorevole in merito alla documentazione prodotta nel rispetto di talune prescrizioni. Il predetto DPGR 5R/2020 all'art. 3 comma 3 precisa altresì che nei casi di esclusione devono essere citati, in fase di formazione dei provvedimenti, gli estremi del deposito e l'esito del controllo effettuato da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

La proposta di modifica risulta coerente con la normativa sovraordinata di riferimento in quanto, come indicato in precedenza, non determina alterazioni significative rispetto al progetto approvato ma trattasi di aspetti di dettaglio e di precisazione. Per quanto suddetto non si denotano elementi di rilievo in relazione a quanto disposto sia dalla normativa del P.I.T. Regionale che dal P.T.C.P. Metropolitan.

Stante il carattere prettamente normativo della variante non sono previste modifiche alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard che verranno realizzati in conformità con le precedenti indicazioni progettuali.





Per quanto suddetto non si ritiene necessaria acquisizione di ulteriori nulla-osta da parte di enti esterni erogatori dei pubblici servizi come si ritiene superflua la redazione di nuova dichiarazione in merito al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Anche in relazione alle problematiche di carattere acustico si rileva che l'area risulta individuata dal PCCA in Classe III ed il tecnico incaricato, Ing. Luca Trabalzini, specifica che in relazione ai contenuti della variante non risulta necessaria la redazione di una ulteriore valutazione previsionale del clima acustico, rinviando alla verifica originaria.

Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione non si ritiene necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo in quanto i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria non risultano modificati.

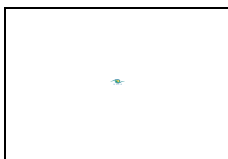
Si precisa altresì che trattandosi di convenzione stipulata in data 06.03.2017 la stessa risulta tuttora efficace in quanto il termine di validità della stessa era stato stabilito in 10 anni dalla sottoscrizione e quindi con scadenza prevista per l'anno 2027, termine entro il quale dovrà essere attuato l'intervento, fatte salve eventuali proroghe o dilazioni di legge.

Per gli aspetti procedurali si rileva che la presente proposta di variante dovrà essere esaminata da parte della Commissione Consiliare Urbanistica prima di essere posta all'attenzione da parte del Consiglio Comunale. Ai fini dell'approvazione della stessa, in relazione alla natura dell'intervento previsto che non determina incremento della superficie utile lorda, né incremento del volume degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione degli standard di uso pubblico e non comporta modifiche delle altezze, ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 112 della L.R. 65/2014. In tale ipotesi la normativa prevede che il comune possa procedere con un atto unico all'approvazione della variante al piano attuativo eliminando la fase preliminare relativa alla adozione con le relative eventuali osservazioni.

Sempre il citato art. 112 dispone che nei casi di varianti relative a beni soggetti alla tutela paesaggistica l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico ma nel caso in questione non ricorre la predetta ipotesi in quanto l'area di intervento non risulta assoggettata ad alcun tipo di vincolo paesaggistico.

In merito gli obblighi di cui alla L.R. 10/2010 sulle procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) l'art. 5 al comma 2 dispone la esclusione dalle procedure di VAS in presenza di piani attuativi che non determinano variante allo strumento sovraordinato quando lo stesso sia stato sottoposto alla predetta procedura di VAS. Al riguardo si specifica che in fase di rinnovo delle previsioni urbanistiche (quarta variante al R.U.) per la zona in oggetto lo strumento urbanistico era stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e considerato che tale proposta di modifica al piano di lottizzazione non determina variante al predetto strumento urbanistico generale non risulta necessario attivare alcuna procedura al riguardo.

Per le motivazioni suddette si esprime parere favorevole in merito alla proposta presentata e si propone l'accoglimento della stessa da parte del Consiglio Comunale.



Castelfiorentino, li 15.04.2021

Il Responsabile  
del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

