



# Comune di Castelfiorentino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 78 del 20/12/2024

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO IURP2 UTOE 7 - SAN MARTINO ALLE FONTI PRESENTATO DA CASTELLO 23 S.R.L. E PERTICI INDUSTRIES S.P.A. - ART. 252 TER DELLA L.R. 65/2014.**

L'anno 2024 addì venti del mese di dicembre alle ore 18:30 nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 13 Consiglieri:

BRUCHI SIMONE	Presente	ANGIOLINI ILARIA	Presente
GIANNI' FRANCESCA	Presente	SIRECI GIULIA	Presente
CORSI FABRIZIO	Presente	ROSI SIMONE	Presente
FIORAVANTI	Presente	GIGLIOLI SUSI	Presente
FEDERICO		IORE ANGELO	Assente
MORREALE	Presente	URSO SERENA	Presente
ELEONORA		FABBROCINI FABIO	Assente
COMANDUCCI	Assente	MACCHI FABRIZIO	Presente
SILVANO		BURGASSI STEFANO	Presente
CALLAIOLI SILVIA	Assente	ROMEI GABRIELE	Presente

PRESENTI N. 13

ASSENTI N. 4

Risultano presenti gli Assessori: Tinti Fabio, Nunziata Federico, Parisi Federica, Longaresi Marta.

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, BRUCHI SIMONE riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Macchi, Fioravanti e Corsi e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Esce il Consigliere Angelo Fiore.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO IURP2 UTOE 7 - SAN MARTINO ALLE FONTI PRESENTATO DA CASTELLO 23 S.R.L. E PERTICI INDUSTRIES S.P.A. - ART. 252 TER DELLA L.R. 65/2014.**

**Premesso che:**

- Con istanza pervenuta in data 30.05.2024 prot. n.10921 (pratica edilizia 316/2024) la *Castello 23 s.r.l.* e la *Pertici Industries S.p.A.* hanno presentato una richiesta di approvazione di un Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero di un ex insediamento produttivo a firma dell'Ing. Massimo Toni;
- Il suddetto insediamento produttivo si caratterizza come un ampio complesso immobiliare, posto a ridosso dell'abitato del capoluogo, sul quale sono stati edificati, a partire dal secondo dopoguerra, vari edifici impiegati per la produzione di laterizi, fino alla completa dismissione dell'attività, avvenuta verso la fine degli anni '90;
- Successivamente, a partire dai primi anni 2000, il predetto stabilimento è stato riconvertito, in laboratorio per lo svolgimento di attività di tipo metalmeccanico connessa alla produzione di monoblocchi e case mobili prefabbricate, fino alla definitiva chiusura dello stesso avvenuta a seguito di avvio di procedura fallimentare dell'azienda;
- A seguito di trattative intercorse con la procedura fallimentare la *Castello 23 s.r.l.* e la *Pertici Industries S.p.A.* hanno acquisito la proprietà del predetto complesso produttivo con atto a rogito Notaio Favilli in data 13.03.2024 rep 5836-5837-5838, oltre a terreni adiacenti acquisiti con atto a rogito Notaio Favilli in data 04.04.2023 rep. 5058;
- Stante il lungo periodo di inutilizzo dello stabilimento lo stesso versa in precario stato di manutenzione e conservazione tanto che la proposta progettuale risulta orientata alla conservazione solo di una parte dei fabbricati esistenti ed alla demolizione con successiva ricostruzione dei restanti edifici difficilmente riconvertibili ad altra funzione;
- Tale insediamento produttivo risulta contraddistinto, nell'ambito della cartografia del R.U., come Intervento Unitario Produttivo di Recupero IURP 2 all'interno della Unità Territoriale Omogenea Elementare (UTOE 7) denominata San Martino alle Fonti;
- Nell'ambito dell'allegato C al R.U. sono contenute le schede degli interventi con destinazione produttiva e per il suddetto insediamento IURP2 viene disposto l'obbligo alla redazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, fatta salva la possibilità di poter eseguire interventi diretti limitati, funzionali allo svolgimento dell'attività insediata;
- La proposta risulta invece finalizzata alla riorganizzazione dell'insediamento mediante demolizione di porzione dei fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici in posizione diversa e con individuazione di specifici lotti funzionali con relative pertinenze, modifiche della destinazione d'uso dei fabbricati, realizzazione di nuovi spazi pubblici e rifunzionalizzazione delle infrastrutture di servizio tra le quali la viabilità di penetrazione e

di collegamento con l'abitato adiacente;

- Tale ipotesi di intervento risulta assimilabile agli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definito dall'art. 3 del DPR 380/2001, quindi la stessa risulta subordinata alla preventiva approvazione di uno specifico Piano Attuativo con valenza di Piano di Recupero dell'intero insediamento;

- In relazione a quanto disposto dall'art. 95 della L.R. 65/2014, in precedenza anche dall'art. 55 della L.R. 1/2005, le previsioni urbanistiche di iniziativa privata che si attuano mediante piano attuativo perdono efficacia se le stesse non risultano approvate e convenzionate entro cinque anni dalla loro istituzione;

- Considerato che la ridetta scheda IURP2 era stata reiterata con l'approvazione della quarta variante al R.U., avvenuta nell'anno 2012, la relativa previsione di trasformazione urbanistica è stata istituita da epoca abbondantemente superiore ai cinque anni e quindi la stessa risulta decaduta per decorrenza dei termini previsti per legge;

- Oltretutto la proposta inoltrata presenta degli elementi di innovazione che rendono necessaria la revisione della precedente scheda di intervento IURP2 di cui all'Allegato C del R.U. il cui recepimento, indipendentemente alla ridetta decadenza quinquennale, determinerebbe comunque la necessità di una modifica alla normativa di riferimento;

- In virtù delle considerazioni effettuate in precedenza e soprattutto in virtù del fatto che la zona di intervento risulta individuata come insediamento produttivo esistente e che nella ipotesi finale le destinazioni previste sono comunque finalizzate all'insediamento di attività produttive, commerciali, ecc. risulta possibile attivare la procedura per l'approvazione di una variante al R.U. ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014;

- Con tale modalità si potrà procedere all'approvazione del Piano di Recupero, contestualmente alla approvazione della Variante agli strumenti urbanistici comunali, per la reiterazione della scheda di intervento con inserimento di alcune precisazioni e specifiche di dettaglio nell'ambito delle norme di attuazione necessarie all'accoglimento della proposta presentata;

- Resta inteso che, in virtù della situazione di salvaguardia presente per gli strumenti urbanistici comunali di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014, per l'attivazione della ridetta variante, risulterà necessario procedere contestualmente anche all'avvio della procedura per la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), in sostituzione del vigente Regolamento Urbanistico (RU), come disposto dal ridetto art. 252 ter.

**Atteso** che:

- Il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale approvato con Delib. C.C. 53 del 17.07.2001 pubblicato sul BURT del 14.08.2001 e che il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delib. C.C. 56 del 30.12.2003 pubblicato sul BURT del 18.02.2004;

- A seguito della scadenza quinquennale delle previsioni urbanistiche è stata approvata la 4 Variante al R.U. con Delib. C.C. 40 del 13.11.2012 pubblicata sul BURT in data del 19.12.2012, che ha riconfermato e reiterato le previsioni non attuate, fra le quali anche quella relativa all'intervento in oggetto;

- Il Comune si trova pertanto attualmente nelle ipotesi di salvaguardia di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014 che impone l'obbligo di procedere all'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale entro cinque anni dall'entrata in vigore della ridetta legge

regionale;

- Con la Delib. C.C. 22 del 09.04.2019 è stato provveduto all'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione per adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla L.R. 65/2014 e successivamente, con Delib. C.C. 16 del 23.04.2024, è stato provveduto alla adozione del ridetto PSI.

**Considerato** che :

- In virtù della situazione di salvaguardia presente per gli strumenti urbanistici comunali, così come disposto dall'art. 222 della L.R. 65/2014, per l'attivazione della ridetta variante al R.U. risulterà necessario procedere contestualmente anche all'avvio della procedura per la formazione del nuovo POC in sostituzione del vigente RU come previsto dall'art. 252 ter;

- Nelle more della definizione del PSI, attualmente in fase di adozione, può comunque essere attivata la procedura di formazione del POC.

**Precisato** al riguardo che:

- Con Delib. G.C. 95/2024 è stato dato mandato agli Uffici di procedere con la redazione degli atti conseguenti alla redazione della variante necessaria per l'adozione del piano attuativo di cui sopra;

- Con Delib. G.C. 96/2024 sono stati forniti gli indirizzi ed è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di procedere alla redazione degli atti necessari e degli adempimenti finalizzati alla formazione del nuovo Piano Operativo Comunale;

- Con Delib. C.C. 77/2024 è stato dato formalmente avvio al procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

**Dato Atto** che:

- L'area di intervento risulta ubicata nell'ambito del R.U. all'interno della UTOE 7 di San Martino alle Fonti in zona contraddistinta dalla sigla IURP2 nella quale è prevista la possibilità di insediamento di attività produttive, commerciali, ecc.;

- L'area in questione risulta attualmente nella disponibilità dei proponenti, *Castello 23 s.r.l.* e *Pertici Industries S.p.A.*, che hanno ipotizzato la trasformazione del predetto complesso produttivo finalizzato all'insediamento di attività produttive, commerciali, ecc.;

- L'art. 252 ter, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, consentono l'attivazione delle procedure per la redazione di varianti agli strumenti urbanistici comunali all'interno delle aree a destinazione produttiva finalizzate all'insediamento delle funzioni di cui sopra;

- La proposta presentata risulta pertanto coerente con le ridette finalità dell'art. 252 ter.

**Considerato** che sulla base del progetto presentato da parte dei proponenti e degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione Comunale è stata elaborata una proposta di piano attuativo con contestuale variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del comune con particolare riferimento alla scheda relativa alla zona individuata nel R.U. UTOE 7 San Martino alle Fonti - IURP2. Il progetto relativo all'intervento di recupero e la relativa variante sono rappresentati dai seguenti elaborati, a firma dell'Ing. Massimo Toni, che

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non materialmente allegati alla presente ma conservati presso l'Ufficio, e precisamente:

#### **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- **AII. A SCHEDA R.U. VARIATA** - scheda "*UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI - IURP2-EXSILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO*";
- **AII. B ART. 135 N.T.A.** del R.U. VARIATO - Art. 135 - "*PIANO DELLA RETE COMUNALE DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI*";
- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS;
- Provvedimento di esclusione della Variante da VAS.

#### **ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

##### **MODULI E DOCUMENTI:**

- RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO
- ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO
- PROCURA SPECIALE
- ELENCO COMPROPRIETARI
- DICHIARAZIONE PROCURA TECNICO
- DOCUMENTI IDENTITA' PROPRIETARI E TECNICI
- DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DEL TITOLO
- Certificato di avvenuta bonifica

##### **ELABORATI DI TESTO:**

- **AII.01** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- **AII.02** - RELAZIONE PER AVVIO DEL PROCEDIMENTO VARIANTE AL RU
- **AII.03** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- **AII.04** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **AII.05** - VISURE CATASTALI
- **AII.06** - VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI
- **AII.07** - RELAZIONE PARERI PREVENTIVI SOTTOSERVIZI
- **AII.08** - RELAZIONE TRASPORTISTICA
- **AII.09** - RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- **AII.10** - RELAZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE (DPGR 5/R/2020) DI SUPPORTO AL PUA ED ALLA CONTESTUALE VARIANTE AL RU
- **AII.11** - REPORT DELLE INDAGINI GEOTECNICHE, SISMICHE E DI LABORATORIO
- **AII.12** - RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA RIO VALLONE E ALLEGATI
- **AII.13** - ESTRATTI INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE DEL RU VIGENTE
- **AII.14** - SCHEDA DEPOSITO GENIO CIVILE E CERTIFICAZIONI DI ADEGUATEZZA INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE AI SENSI DEL DPGR 5/R/2020
- **AII.15** - VALUTAZIONE PRELIMINARE DELL'IMPATTO ACUSTICO
- **AII.16** - DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- **AII.18**- SCHEMA DI CONVENZIONE

##### **ELABORATI GRAFICI:**

## **STATO DI FATTO**

- **AE01.00u** Stato di Fatto - INQUADRAMENTO URBANISTICO, ESTRATTI PIANO OPERATIVO var.
- **AE01.01u** Stato di Fatto - CARTA DEI VINCOLI var.
- **AE01.02a** Stato di Fatto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000
- **AE01.02b** Stato di Fatto - CAPACITA' EDIFICATORIA - SE (Superficie edificabile) ESISTENTE 1:500
- **AE01.02c** Stato di Fatto - CAPACITA' EDIFICATORIA - SC (Superficie Coperta) ESISTENTE 1:500
- **AE01.03u** Stato di Fatto – ORTOFOTO 1:1000
- **AE01.04u** Stato di Fatto - PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE 1:1000
- **AE01.05u** Stato di Fatto - IMPIANTI A RETE 1:1000
- **AE01.06u** Stato di Fatto - CARTA GEOLOGICA 1:1000
- **AE01.07u** Stato di Fatto - CARTA GEOMORFOLOGICA 1:1000
- **AE01.08u** Stato di Fatto - CARTA IDROGEOLOGICA 1:1000
- **AE01.09u** Stato di Fatto - CARTA GEOLOGICO-TECNICA 1:1000
- **AE01.10u** Stato di Fatto - CARTA DELLE M.O.P.S. 1:1000
- **AE01.11u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA 1:1000
- **AE01.12u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA 1:1000
- **AE01.13u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE 1:1000
- **AE01.14u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA (PAI VIGENTE) 1:1000
- **AE01.15u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA (PROGETTO PAI DISSESTI GEOMORFOLOGICI) 1:1000
- **AE01.16u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE FLUVIALE (PGRA) 1:1000
- **AE01.17u** Stato di Fatto - UBICAZIONE INDAGINI GEOGNOSTICHE 1:1000
- **AE01.18u** Stato di Fatto - SEZIONI LITOSTRATIGRAFICHE 1:1000

## **STATO DI PROGETTO**

- **AR02.00u** Stato di Progetto - INQUADRAMENTO URBANISTICO VARIATO 1:1000
- **AR02.01u** Stato di Progetto - GRAFICIZZAZIONE SUPERFICI RIFERIMENTO 1:2000
- **AR02.02u** Stato di Progetto – VINCOLI 1:1000
- **AR02.03u** Stato di Progetto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000
- **AR02.04a** Stato di Progetto - SEZIONI AMBIENTALI 1:250
- **AR02.04b** Stato di Progetto - SEZIONI AMBIENTALI 1:250
- **AR02.05u** Stato di Progetto - PLANIMETRIA GENERALE DEI COMPARTI EDIFICATORI 1:1000
- **AR02.06u** Stato di Progetto - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI 1:500
- **AR02.07u** Stato di Progetto - IMPIANTI A RETE 1:1000
- **AR02.08u** Stato di Progetto - DIMOSTRAZIONE DELLE AREE PERMEABILI 1:1000
- **AR02.09u** Stato di Progetto - SPOSTAMENTO SERVIZI IMPIANTISTICI – SNAM 1:500
- **AR02.10u** Stato di Progetto - SPOSTAMENTO SERVIZI IMPIANTISTICI – ENEL 1:1000
- **AR02.19a** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO V1 1:200
- **AR02.19b** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr4 1:200

- **AR02.19c** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO S1 1:200
- **AR02.19d** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO S2 1:200
- **AR02.19e** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - DISTRIBUTORE D11:200
- **AR02.19f** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr1 – pianta 1:200
- **AR02.19g** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr1 - prospetti e sezioni 1:200
- **AR02.19h** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr2 1:200
- **AR02.19i** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr3 1:200
- **AR02.19l** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - TIPOLOGIE TOTEM 1:100

**STATO SOVRAPPOSTO**

- **AS03.01a** Stato sovrapposto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000

**Dato Atto** altresì che la proposta risulta finalizzata alla realizzazione di un intervento di recupero di un insediamento dismesso, senza attuazione di alcuna espansione verso il territorio rurale, pertanto lo stesso, essendo ricompreso all'interno del territorio urbanizzato così come individuato sia dal R.U. vigente che dal PSI in fase di adozione, non determinerà la necessità di avviamento delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 mediante attivazione della conferenza di copianificazione regionale;

**Vista** la relazione redatta dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, allegata al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato B);

**Preso Atto**, dalla suddetta relazione, di poter procedere alla adozione della variante in applicazione dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014 (Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio ...), attraverso la reiterazione delle previsioni del R.U. vigente con adeguamento degli strumenti urbanistici comunali di riferimento;

**Dato atto** che il Piano Attuativo non risulta in contrasto con il Piano Strutturale e che per la sua adozione è necessaria una contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. 65/2014 (variante semplificata), per gli aspetti evidenziati nella relazione anzidetta;

**Considerato** in proposito che l'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 dispone che le varianti correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, come nel caso del Piano in oggetto, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

**Ritenuto** che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento risulta pertanto necessario procedere all'adozione del Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico comunale;

**Ritenuto** altresì necessario procedere all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento in progetto;

**Considerato** che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 17.12.2024;

**Vista** la documentazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa finalizzata alla esecuzione di un intervento di recupero del complesso produttivo individuato nel vigente R.U. come intervento IURP2, nell'ambito della UTOE 7, mediante Piano attuativo di iniziativa privata;

**Dato atto** che il Responsabile del Procedimento urbanistico è individuato nel Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Geom. Roberto Marconi;

**Dato Atto** che il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, è stata individuata nella Dott.ssa Ilaria Dainelli, Responsabile del Servizio al Cittadino, nominata con Determinazione n. 819/2024;

**Preso atto** che successivamente alla adozione del piano attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, con contestuale variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del comune, sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT e a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana, ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 32 e dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

**Considerato** che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante urbanistica ed il piano attuativo diverranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

**Rilevato** che con Atto Dirigenziale 2892 del 19/11/2024 la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS sulla base di specifica convenzione sottoscritta con il Comune, ha ritenuto di poter escludere l'intervento proposto dalla procedura di VAS ai sensi di quanto disposto dall'art. 26 della L.R. 10/2010;

**Preso atto** dell'avvenuto deposito degli elaborati, effettuato in modalità telematica in data 13/12/2024 al protocollo n. 22938, presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze;

**Vista** la certificazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;

**Rilevato** che trattandosi di variante semplificata, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, non necessita la redazione dell'avvio del procedimento e che pertanto l'attività di informazione e comunicazione verrà svolta tra la fase di adozione e di approvazione finale del provvedimento al quale verrà allegata specifica relazione sull'attività effettuata;



**Visti e Richiamati:**

- il D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il D.Lgs. 152 del 4.04.2006 s.m.i., concernente "Norme in materia ambientale" ed in particolare la parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- la L.R. 10 del 12.02.2010 e s.m.i., "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";
- la L.R. 65 del 10.11.2014 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio";
- la L.R. 41 del 24.07.2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del D.Lgs. 49 del 23.02.2010";
- il D.P.G.R. 5/R del 30.01.2020 "Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, redatte secondo Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di cui alla D.G.R. 31 del 20.01.2020";

**Visto** il D.Lgs 267/2000, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso collegate e compatibili;

**Richiamate** le Delib. G.C. 96/2024 di indirizzo agli Uffici nonché la Delib. C.C. 77/2024 di avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale;

**Richiamata** altresì la Delib. G.C. 95/2024 con la quale è stato dato mandato agli Uffici di procedere alla redazione degli atti conseguenti alla redazione della variante necessaria per l'adozione del piano attuativo di cui sopra;

**Visto** e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 - 1° comma – del D.Lgs. 18.08.00 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

**Rilevato** che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

**Ravvisata** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, nonché ai sensi della L.R. 65/2014;

Con voti resi all'unanimità in forma palese:

## **D E L I B E R A**

**1) di prendere atto** delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**2) di prendere atto** della proposta relativa all'intervento di recupero del complesso produttivo individuato nell'ambito del R.U. nella UTOE7 San Martino - IURP2 con

contestuale variante al R.U. rappresentati dai seguenti elaborati, a firma dell'Ing. Massimo Toni, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non materialmente allegati alla presente ma conservati presso l'Ufficio, e precisamente:

### **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- **AII. A SCHEDA R.U. VARIATA** - scheda "*UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI - IURP2-EXSILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO*";
- **AII. B ART. 135 N.T.A.** del R.U. VARIATO - Art. 135 - "*PIANO DELLA RETE COMUNALE DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI*";
- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS;
- Provvedimento di esclusione della Variante da VAS.

### **ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

#### **MODULI E DOCUMENTI:**

- RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO
- ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO
- PROCURA SPECIALE
- ELENCO COMPROPRIETARI
- DICHIARAZIONE PROCURA TECNICO
- DOCUMENTI IDENTITA' PROPRIETARI E TECNICI
- DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DEL TITOLO
- Certificato di avvenuta bonifica

#### **ELABORATI DI TESTO:**

- **AII.01** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- **AII.02** - RELAZIONE PER AVVIO DEL PROCEDIMENTO VARIANTE AL RU
- **AII.03** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- **AII.04** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **AII.05** - VISURE CATASTALI
- **AII.06** - VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI
- **AII.07** - RELAZIONE PARERI PREVENTIVI SOTTOSERVIZI
- **AII.08** - RELAZIONE TRASPORTISTICA
- **AII.09** - RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- **AII.10** - RELAZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE (DPGR 5/R/2020) DI SUPPORTO AL PUA ED ALLA CONTESTUALE VARIANTE AL RU
- **AII.11** - REPORT DELLE INDAGINI GEOTECNICHE, SISMICHE E DI LABORATORIO
- **AII.12** - RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA RIO VALLONE E ALLEGATI
- **AII.13** - ESTRATTI INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE DEL RU VIGENTE
- **AII.14** - SCHEDE DEPOSITO GENIO CIVILE E CERTIFICAZIONI DI ADEGUATEZZA INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE AI SENSI DEL DPGR 5/R/2020
- **AII.15** - VALUTAZIONE PRELIMINARE DELL'IMPATTO ACUSTICO
- **AII.16** - DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- **AII.18** - SCHEMA DI CONVENZIONE

## **ELABORATI GRAFICI:**

### ***STATO DI FATTO***

- **AE01.00u** Stato di Fatto - INQUADRAMENTO URBANISTICO, ESTRATTI PIANO OPERATIVO var.
- **AE01.01u** Stato di Fatto - CARTA DEI VINCOLI var.
- **AE01.02a** Stato di Fatto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000
- **AE01.02b** Stato di Fatto - CAPACITA' EDIFICATORIA - SE (Superficie edificabile) ESISTENTE 1:500
- **AE01.02c** Stato di Fatto - CAPACITA' EDIFICATORIA - SC (Superficie Coperta) ESISTENTE 1:500
- **AE01.03u** Stato di Fatto – ORTOFOTO 1:1000
- **AE01.04u** Stato di Fatto - PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE 1:1000
- **AE01.05u** Stato di Fatto - IMPIANTI A RETE 1:1000
- **AE01.06u** Stato di Fatto - CARTA GEOLOGICA 1:1000
- **AE01.07u** Stato di Fatto - CARTA GEOMORFOLOGICA 1:1000
- **AE01.08u** Stato di Fatto - CARTA IDROGEOLOGICA 1:1000
- **AE01.09u** Stato di Fatto - CARTA GEOLOGICO-TECNICA 1:1000
- **AE01.10u** Stato di Fatto - CARTA DELLE M.O.P.S. 1:1000
- **AE01.11u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA 1:1000
- **AE01.12u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA 1:1000
- **AE01.13u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE 1:1000
- **AE01.14u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA (PAI VIGENTE) 1:1000
- **AE01.15u** Stato di Fatto - CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA (PROGETTO PAI DISSESTI GEOMORFOLOGICI) 1:1000
- **AE01.16u** Stato di Fatto -CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE FLUVIALE (PGRA) 1:1000
- **AE01.17u** Stato di Fatto - UBICAZIONE INDAGINI GEOGNOSTICHE 1:1000
- **AE01.18u** Stato di Fatto - SEZIONI LITOSTRATIGRAFICHE 1:1000

### ***STATO DI PROGETTO***

- **AR02.00u** Stato di Progetto - INQUADRAMENTO URBANISTICO VARIATO 1:1000
- **AR02.01u** Stato di Progetto - GRAFICIZZAZIONE SUPERFICI RIFERIMENTO 1:2000
- **AR02.02u** Stato di Progetto – VINCOLI 1:1000
- **AR02.03u** Stato di Progetto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000
- **AR02.04a** Stato di Progetto - SEZIONI AMBIENTALI 1:250
- **AR02.04b** Stato di Progetto - SEZIONI AMBIENTALI 1:250
- **AR02.05u** Stato di Progetto - PLANIMETRIA GENERALE DEI COMPARTI EDIFICATORI 1:1000
- **AR02.06u** Stato di Progetto - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI 1:500
- **AR02.07u** Stato di Progetto - IMPIANTI A RETEA1L1:1000
- **AR02.08u** Stato di Progetto - DIMOSTRAZIONE DELLE AREE PERMEABILI 1:1000
- **AR02.09u** Stato di Progetto - SPOSTAMENTO SERVIZI IMPIANTISTICI – SNAM 1:500
- **AR02.10u** Stato di Progetto - SPOSTAMENTO SERVIZI IMPIANTISTICI – ENEL 1:1000
- **AR02.19a** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO V1 1:200

- **AR02.19b** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr4 1:200
  - **AR02.19c** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO S1 1:200
  - **AR02.19d** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO S2 1:200
  - **AR02.19e** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - DISTRIBUTORE D11:200
  - **AR02.19f** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr1 – pianta 1:200
  - **AR02.19g** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr1 - prospetti e sezioni 1:200
  - **AR02.19h** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr2 1:200
  - **AR02.19i** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - EDIFICIO Pr3 1:200
  - **AR02.19l** Stato di progetto - SCHEDE TIPOLOGIE DILIZIE - TIPOLOGIE TOTEM 1:100
- STATO SOVRAPPOSTO**
- **AS03.01a** Stato sovrapposto - PLANIMETRIA GENERALE 1:1000

**3) di prendere atto** che la proposta risulta ricompresa fra le ipotesi contemplate nell'ambito dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014 volte a favorire il recupero di aree dismesse o degradate, a consentire lo sviluppo dell'attività produttive e di servizio ed a facilitare l'occupazione con la creazione di nuovi posti di lavoro;

**4) di adottare**, conseguentemente, il Piano Attuativo presentato in data 30.05.2024 prot. 10921 dalla *Castello 23 s.r.l.* e la *Pertici Industries S.p.A.* con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero di un ex insediamento produttivo ubicato in Via Don Minzoni – Via Giotto da Bondone, individuato nel R.U. alla UTOE7 come insediamento IURP2, a firma dell'Ing. Massimo Toni, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**5) di adottare** la contestuale Variante al R.U. vigente, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 ravvisando la sussistenza delle ipotesi contemplate all'art. 30 (varianti semplificate) e 107 comma 3 (piani attuativi con variante contestuale agli strumenti urbanistici comunali) per sancire e dare esecuzione alle specifiche previsioni contenute nel Piano Attuativo sopra richiamato;

**6) di dare atto** che l'iter di approvazione del presente provvedimento seguirà le procedure definite dal suddetto art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

**7) di adottare**, conseguentemente, anche lo schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2 stabilendo la validità del Piano di Recupero in dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione dello stesso sul BURT;

**8) di specificare** che successivamente alla avvenuta adozione del Piano da parte dell'Amministrazione Comunale, con contestuale Variante al R.U., sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, ed a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana, ai

sensi di quanto disposto dal predetto art. 32 e dall'art. 111 della L.R. 65/2014;

**9) di precisare** che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, il Piano e la contestuale Variante urbanistica diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

**10. di prendere atto** altresì che il Responsabile del Procedimento urbanistico è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

**11. di dare atto** che il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e s.m.i., è la Dott.ssa Ilaria Dainelli in qualità di Responsabile dei Servizi al Cittadino del Comune di Castelfiorentino, nominata con Determinazione n. 819/2024;

**12. di specificare** che trattandosi di variante semplificata, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, non necessita la redazione dell'avvio del procedimento e che pertanto l'attività di informazione e comunicazione verrà svolta tra la fase di adozione e di approvazione finale del provvedimento al quale verrà allegata specifica relazione del Garante sull'attività effettuata;

**13. di demandare** agli uffici competenti, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto ed all'espletamento della procedura definita dall'art. 33 e 111 della L.R.65/2014, affinché il presente provvedimento acquisisca la sua piena efficacia.

**Indi il Consiglio Comunale,**

al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza finalizzati a consentire le attività di recupero e riqualificazione del predetto insediamento IURP2 dismesso ed in condizioni di degrado.

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge:

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL approvato con D.Lgs 267/2000 e smi.



# Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Deliberazione n. 78 del 20/12/2024