



**RELAZIONE TECNICA  
INQUADRAMENTO INTERVENTO CON ESTRATTO ARTICOLI R.U. DA MODIFICARE**

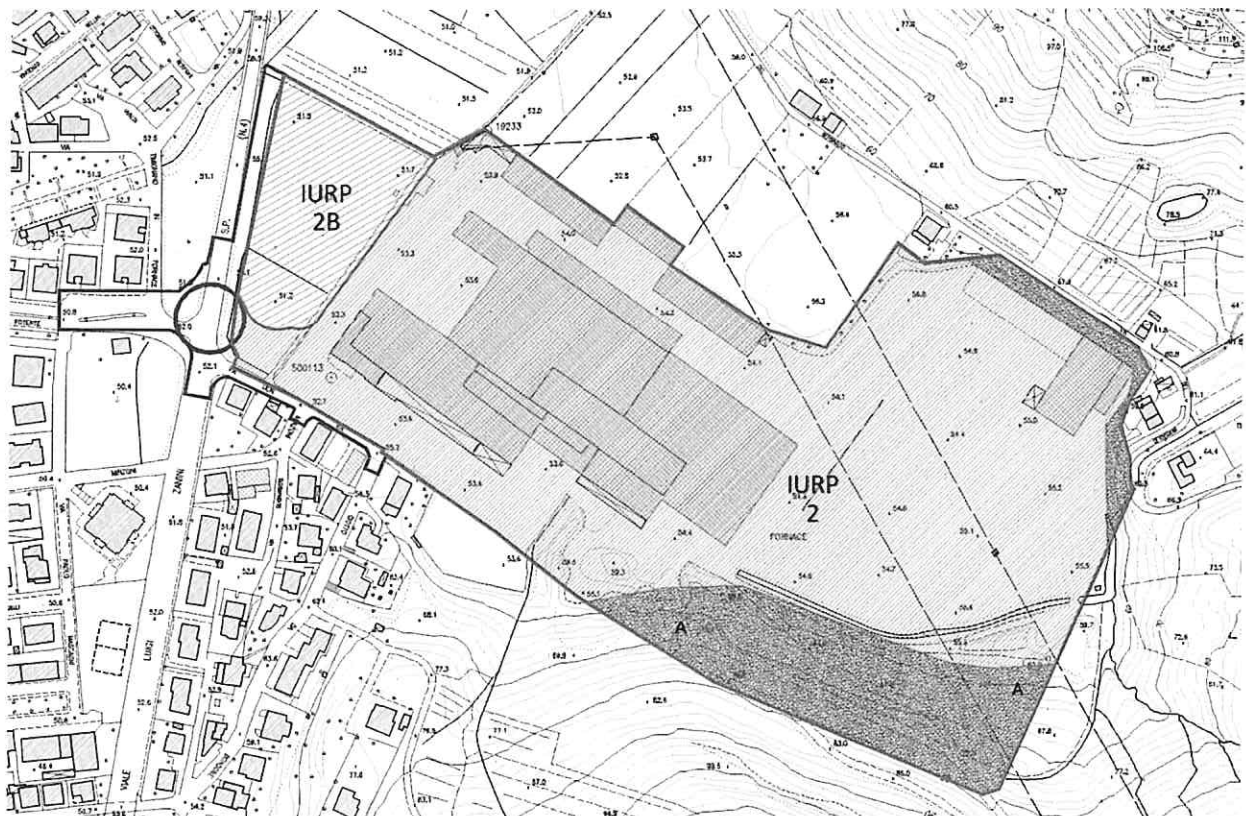
**OGGETTO : PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVAMENTE ALL'INSEDIAMENTO IURP2 - UTOE 7 - SAN MARTINO ALLE FONTI PRESENTATO DA CASTELLO 23 S.R.L. E PERTICI INDUSTRIES S.P.A. - ART. 252 TER DELLA L.R. 65/2014.**

UBICAZIONE: Via Don Minzoni - Via Giotto da Bondone

INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 7 San Martino alle Fonti – Intervento Unitario di Recupero Produttivo IURP2

RICHIEDENTE : CASTELLO 23 s.r.l. - PERTICI INDUSTRIES s.p.a.

PROGETTISTI: Ing. Massimo Toni





## INDICE

- VINCOLI
- PREMESSA
- INQUADRAMENTO URBANISTICO/EDILIZIO DELLA PROPOSTA
- SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI
- RELAZIONE TRA PROPOSTA E STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
- MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE NORME GENERALI
- PIANO STRUTTURALE
- REGOLAMENTO URBANISTICO  
Norme Tecniche (estratto articolo da modificare)  
Allegato C (estratto articolo da modificare)
- PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - IURP2PIANO ATTUATIVO  
Descrizione intervento
- CONTRIBUTI STRAORDINARI E MAGGIOR VALORE
- FATTIBILITA' GEOLOGICA-IDRAULICA DELLA VARIANTE
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DELLA VARIANTE
- LA PARTECIPAZIONE
- COERENZA DELLA VARIANTE CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI NATURA SOVRAORDINATA
- PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO CON VARIANTE CONTESTUALE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA COMUNALI
- CERTIFICAZIONE APPLICAZIONE PROCEDIMENTO ART. 32 I.R. 65/2014
- CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE



**APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.**  
**Ai sensi Art. 242 ter – Procedura Art. 32 e Art. 111 della L.R. 65/2014**

**VINCOLI**

**Gli interventi proposti interessano immobili soggetti a vincoli o limitazioni, e precisamente:**

Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni paesaggistici e ambientali)	si [ ] no [X]
Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni tutelati per legge - art. 142)	si [ ] no [X]
Parte II - Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni culturali)	si [ ] no [X]
Edifici ed aree di rilevante valore	si [ ] no [X]
Rispetto ferroviario (DPR n. 753 del 11/07/1980)	si [ ] no [X]
Rispetto dei corsi d'acqua TUAP	si [ ] no [X]
Fasce di rispetto cimiteriali	si [ ] no [X]
Rispetto pozzi (D.lgs 152/2006)	si [ ] no [X]
Elettrodotti	si [ ] no [X]
Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	si [X] P.I. 1- 3 no [ ]
Carta guida aree allagate	si [X ] no [ ]
Pericolosità geologica ed idraulica da PS	B3b e B3a - Classe 3 – pericolosità media Classe 2 - pericolosità bassa
Fattibilità geologica, idraulica e sismica da RU	“FG 1-2-3” - Fattibilità geomorfologica “FI 1-1-1” – Fattibilità idraulica “FS 1-2-3” – Fattibilità sismica
Vincolo idrogeologico	si [ ] no [X]
Permeabilità dei suoli	si [X] no [ ]
Piano di zonizzazione acustica	classe IV e V
Ambiti di reperimento parchi	si [ ] no [X]
Rispetto stradale	si [ ] no [X]



## PREMESSA

Con istanza pervenuta in data 30.05.2024 prot. 10921, che ha assunto presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata il numero di pratica edilizia 316/2024, la Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries s.p.a. hanno presentato una richiesta per l'approvazione di un Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero di un ex insediamento produttivo.

Il suddetto insediamento produttivo si caratterizza come un ampio complesso immobiliare posto a ridosso dell'abitato del capoluogo nell'ambito del quale sono stati edificati, a partire dal secondo dopoguerra, vari edifici impiegati per la produzione di laterizi, fino alla dismissione dell'attività avvenuta verso la fine degli anni '90.

Successivamente, a partire dai primi anni 2000, il predetto stabilimento è stato riconvertito in industria 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 una procedura fallimentare a carico dell'azienda.

In conseguenza delle 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, come da atto di compravendita a rogito Notaio Favilli in data 13.03.2024 rep 5836-5837-5838, oltre ai terreni adiacenti acquisiti successivamente con atto a rogito Notaio Favilli in data 04.04.2023 rep. 5058.

Stante il lungo periodo di inutilizzo dello stabilimento, lo stesso versa attualmente 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.

Il progetto dell'opera è finalizzato alla riconversione di un ex complesso produttivo con insediamento di attività artigianali, commerciali, direzionali, ecc. oltre ad una riorganizzazione delle infrastrutture esistenti (viabilità e servizi a rete) con estensione degli stessi anche all'interno dell'insediamento medesimo mediante formazione di nuovi spazi a standard pubblici (parcheggi e verde).

A tale scopo risulta necessario ricorrere alle disposizioni previste dall'art. 252 ter della L.R. 65/2014 in modo che, contestualmente alla approvazione del piano di recupero dell'insediamento, si possa procedere ad apportare una variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del comune, in coerenza con la proposta presentata, al fine di consentire la reiterazione alla specifica scheda di intervento IURP2, settori A e B, di cui all'allegato C del R.U., oltre all'inserimento di alcune precisazioni nell'ambito delle norme tecniche generali.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO/EDILIZIO DELLA PROPOSTA

L'immobile in oggetto risulta ubicato in zona periferica nell'immediata adiacenza del centro abitato, in fregio alla circonvallazione del capoluogo denominata Viale Zanini (S.P. 4 Volterrana), ed avente accesso da una strada secondaria di penetrazione denominata Via Don Minzoni – Via Giotto da Bondone.

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 di 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 corrispondente al settore A, per la esecuzione di nuovi edifici con possibilità di estensione dell'inter-



vento anche al settore B in caso di necessità. Tale scheda consente anche la possibilità di poter eseguire interventi diretti ma limitati alla sola esecuzione di opere di riorganizzazione/ristrutturazione edilizia o di modesti ampliamenti funzionali allo svolgimento dell'attività insediata.

La proposta presentata risulta invece finalizzata alla riorganizzazione dell'insediamento mediante demolizione di porzione dei fabbricati esistenti, ricostruzione di alcuni edifici in posizione diversa con individuazione di specifici lotti funzionali e 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 trasformazione risulta assimilabile ad intervento di ristrutturazione urbanistica, come definito dall'art. 3 del DPR 380/2001, quindi lo stesso è comunque subordinato alla preventiva approvazione di uno specifico Piano Attuativo con valenza di Piano di Recupero esteso all'intero insediamento.

In relazione a quanto disposto dall'art. 95 della L.R. 65/2014, E 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 data della 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 risulta istituita da epoca abbondantemente superiore ai cinque anni, quindi la stessa risulta decaduta per decorrenza dei termini temporali previsti dalla legge regionale.

Oltretutto la proposta di Piano di Recupero inoltrata presenta alcuni elementi di innovazione rispetto alle indicazioni contenute nella scheda di intervento IURP2 di cui all'Allegato C del R.U. e quindi, per poter procedere alla approvazione di quanto richiesto, si rende comunque necessaria una variazione al R.U. per la revisione della predetta scheda di intervento.

Pertanto, indipendentemente dalla ridetta decadenza quinquennale della scheda IURP2, si determina comunque la necessità di apportare una modifica alla normativa di riferimento poichè la proposta prevede la suddivisione dell'ampio corpo di fabbrica esistente in più settori indipendenti da utilizzare in maniera autonoma ed anche con destinazioni differenziate.

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 finalizzate all'insediamento di attività produttive, commerciali, ecc., o comunque pertinenti alle stesse, risulta possibile ricorrere alle disposizioni previste dall'art. 252 ter della L.R. 65/2014.

Il ricorso a tale disposizione consentirà di poter procedere alla contestuale approvazione di una specifica variante al R.U. anche in deroga alle salvaguardie introdotte dall'art. 222 della L.R. 65/2014 per i comuni che alla data di entrata in vigore della predetta legge risultavano dotati di R.U. come nel caso di Castelfiorentino.

Invece, per quanto riguarda il profilo prettamente procedurale, si ritiene di poter ricorrere al combinato disposto dell'art. 111, in modo da poter procedere all'approvazione del Piano di Recupero contestualmente alla approvazione della necessaria Variante agli strumenti urbanistici comunali, e dell'art. 32, finalizzato alla reiterazione della scheda di intervento ad oggi decaduta e per l'inserimento di alcune precisazioni e specifiche di dettaglio normative necessarie per consentire il pieno accoglimento della proposta presentata (assimilazione alle casistiche delle varianti semplificate – art. 30).

L'area di intervento, come indicato in precedenza, risulta ubicata nell'ambito del R.U. all'interno dell'Intervento Unitario di Recupero Produttivo di Montemaggiori - San Martino alle Fonti e risulta contraddistinta dalla sigla



IURP2 nella quale è prevista la possibilità di insediamento di attività produttive, commerciali, direzionali, ecc. Pertanto la presente previsione relativa alla realizzazione di un intervento di recupero finalizzato all'insediamento di laboratori, negozi, servizi, ecc. risulta coerente e compatibile, in linea di principio, con le vigenti disposizioni del R.U., anche ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 135 delle N.T. per la stazione di rifornimento.

Si ribadisce che l'area in questione è attualmente nella disponibilità dei proponenti, ovvero della Castello 23 s.r.l. e della Pertici Industries s.p.a. come da atto di compravendita del complesso produttivo a rogito Notaio Favilli in data 13.03.2024 rep 5836-5837-5838, oltre che dei terreni adiacenti antistanti la viabilità di scorrimento acquisiti con successivo atto a rogito Notaio Favilli in data 04.04.2023 rep. 5058.

Sotto il profilo urbanistico, l'iniziativa permetterà l'attuazione di un intervento finalizzato al recupero di un complesso dismesso ed in condizioni di degrado, volto a consentire lo sviluppo delle attività produttive e di servizio e facilitare l'occupazione con la creazione di nuovi posti di lavoro.

Diversamente, anche a causa della congiuntura economica che ha colpito in particolare il settore dell'edilizia residenziale, un ipotetico intervento di lottizzazione con destinazione residenziale, si ritiene che rischierebbe di rimanere incompiuto o comunque con attuazione mediante tempi di esecuzione estremamente lunghi e quindi con una conseguente permanenza di una condizione di mancata definizione dell'insediamento e con lavori protratti per un periodo di tempo indeterminato.

Invece le funzioni previste di carattere produttivo e soprattutto commerciali e direzionali sono finalizzate ad offrire servizi a corredo della destinazione prevalentemente residenziale della zona e quindi a soddisfare esigenze contingenti che determinano la sussistenza di maggiori garanzie per una rapida attuazione dell'intervento. Al riguardo si specifica altresì che la ubicazione dell'insediamento, data la sua posizione defilata a margine della zona edificata, indipendentemente dalle funzioni da insediare, presenta una discreta indipendenza e quindi una scarsa conflittualità con il contesto abitato circostante.

Oltretutto la posizione del sito consente una agevole connessione dell'area con la viabilità principale data la vicinanza ad una strada di scorrimento principale (Circonvallazione capoluogo denominata Viale Zanini) e quindi l'insediamento in progetto potrà essere comodamente fruito dalla comunità ed integrarsi con gli altri servizi pubblici locali senza determinare aggravii di sorta.

Si ribadisce che sotto il profilo urbanistico/edilizio e di opportunità per il territorio, l'iniziativa permetterà la riqualificazione di un complesso produttivo di notevoli dimensioni dismesso da anni che versa in condizioni di degrado e l'insediamento di funzioni qualificate a servizio dell'adiacente centro abitato del capoluogo oltre all'adeguamento delle infrastrutture esistenti anche a servizio e beneficio delle aree circostanti.

Oltretutto, indipendentemente dal recupero di aree dismesse o degradate, con lo sviluppo dell'attività produttive e di servizio, si determineranno nuove occasioni di occupazione con la creazione di nuovi posti di lavoro in quanto l'intervento risulterà foriero di un indotto lavorativo per il territorio, sia per i fornitori locali di beni e servizi che saranno affidatari di commesse nel corso dell'attività di edificazione, sia per l'occupazione che verrà generata dal nuovo complesso edilizio una volta a regime.

Quindi, considerata la sostanziale conformità dell'opera con il contesto di riferimento, si rende conveniente introdurre alcune precisazioni ai fini di un corretto allineamento dell'intervento proposto con la specifica scheda di intervento relativamente all'insediamento individuato dal R.U. con la sigla IURP2. Per quanto sopra risulta pertanto necessario procedere approvando, contestualmente a Piano Attuativo con valenza di Piano di Recupero, una specifica Variante al R.U., ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 - Varianti semplificate, ricorrendo al riguardo le condizioni previste dall'art. 30.



## **SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

Al riguardo si precisa che il Comune di Castelfiorentino è provvisto del Piano Strutturale, approvato con Delib. C.C. 53 del 17.07.2001 e del Regolamento Urbanistico, approvato con Delib. C.C. 56 del 30.12.2003.

Con successiva variante generale al R.U., approvata con Delib. C.C. 40 del 13.11.2012, è stato provveduto alla reiterazione della previsioni decadute a seguito della decorrenza del quinquennio della individuazione delle medesime previsioni non ancora approvate e/o convenzionate.

Il Comune si trova pertanto attualmente nella ipotesi di salvaguardia prevista dall'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.

Pertanto, con la Delib. C.C. 22 del 09.04.2019, è stato provveduto all'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) per i comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla L.R. 65/2014.

Successivamente, a seguito dell'avvenuto svolgimento delle necessarie attività propedeutiche, con Delib. C.C. 16 del 23.04.2024, è stato provveduto alla adozione del PSI ed attualmente sono in corso le procedure connesse alla valutazione delle osservazioni e dei contributi pervenuti.

Pertanto, 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 Piano Operativo Comunale (POC) in sostituzione del vigente Regolamento Urbanistico (RU) come previsto dal ridetto art. 252 ter.

Infatti l'art. 252 ter, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, consente comunque l'attivazione delle procedure per la redazione di varianti agli strumenti urbanistici comunali all'interno delle aree a destinazione produttiva finalizzate all'insediamento di funzioni quali attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc.

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

Il progetto è finalizzato alla esecuzione di un intervento di recupero di un insediamento dismesso, senza attuazione di alcuna espansione verso il territorio rurale, pertanto essendo la zona di interventi ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, così come individuato sia dal R.U. vigente che dal PSI in fase di adozione, non risulterà necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 mediante convocazione della conferenza di copianificazione regionale.

Si specifica invece che, in relazione a quanto disposto sia dalla L.R. 65/2014 che dalla L.R. 10/2010, la proposta di variante agli strumenti urbanistici comunali risulta assoggettata a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS.

## **RELAZIONE TRA PROPOSTA E STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Si ribadisce che l'intervento in oggetto è finalizzato alla riconversione dell'ex complesso produttivo, con una riorganizzazione delle infrastrutture esistenti (viabilità e servizi a rete), con estensione delle stesse anche



all'interno dell'insediamento medesimo, con la formazione di nuovi spazi a standard pubblici (parcheggi e verde) e pertanto con attuazione di una operazione di ristrutturazione urbanistica.

Per quanto sopra risulta necessaria la riattivazione delle previsioni connesse al sito in oggetto e delle disposizioni ad esso collegate e quindi con necessità di una specifica e puntuale Variante al R.U. per la quale si rimanda alla proposta redatta dall'Ing. Massimo Toni per conto della Castello 23 s.r.l. e della Peticci Industries s.p.a.

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è rappresentato dalla necessità di reiterare una previsione decaduta con introduzione di alcune specificazioni di dettaglio nell'ambito di una zona già edificata sulla quale risultava possibile la esecuzione di una attività di trasformazione con ampliamenti consistenti della volumetria esistente mediante un piano attuativo di iniziativa privata.

La Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici poiché con la presente proposta si prevede la sola riedificazione della volumetria esistente, oltretutto con una modesta riduzione della medesima nell'ambito del Piano Attuativo, a favore della realizzazione di un insediamento qualificabile come produttivo e di servizio all'abitato esistente.

Al riguardo non si prevede la introduzione di attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle previste in precedenza poiché nella versione originaria della normativa di riferimento risultava già contemplata la possibilità per insediamento di funzioni produttive, commerciali, direzionali, ecc.

Non sono richieste particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche, rispetto a quanto previsto in origine anche in virtù della consistente riduzione della volumetria di previsione. Al riguardo comunque, al fine di migliorare il collegamento e la penetrazione con l'abitato esistente, viene proposta una riorganizzazione dell'innesto della viabilità secondaria (Via Don Minzoni – Via Giotto da Bondone) sulla circonvallazione urbana (Viale Zanini).

Infine in relazione agli attuali assetti della proprietà viene prevista una modesta ridefinizione dei margini esterni dell'insediamento, soprattutto verso la scarpata a monte, con interessamento del settore B, corrispondente all'area ricompresa tra lo stabilimento e la circonvallazione, come già contemplato in precedenza per l'implementazione degli standard pubblici (parcheggi e verde).

In virtù di quanto suddetto si specifica che la variante non ha alcuna incidenza sul dimensionamento del P.S. e del R.U., e comunque la stessa risulta finalizzata al miglioramento della qualità dell'insediamento con la contestuale implementazione della dotazione di attrezzature e servizi di carattere collettivo come appunto la riorganizzazione della intersezione e della viabilità connessa.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che con la presente non necessitano aggiornamenti in quanto vengono introdotti solo elementi di precisazione rispetto alla previsione originaria nell'ambito delle possibilità demandate dallo stesso P.S. al R.U. In proposito, nell'ambito degli elaborati costituenti il P.S., lo Statuto dei Luoghi riportava alcune considerazioni anche in merito alla riutilizzazione dei fabbricati con possibilità di insediamento di funzioni produttive e di servizio (industriale, artigianale, commerciale, ecc.) oltre alla necessità di rivedere e potenziare l'accesso allo stabilimento dalla circonvallazione. Viene altresì indicata la possibilità di impiegare l'area ricompresa tra lo stabilimento e la circonvallazione per la formazione di parcheggi ed inserimento di verde e di piantumazioni nell'ambito dello stabilimento ed anche per la sistemazione della pendice collinare. Per quanto riguarda i parametri quantitativi vengono individuati dei parametri indicativi ma viene rinviata al RU la definizione esatta degli stessi anche in funzione dell'effettivo perimetro dell'area in proprietà e di studi più approfonditi in funzione di analisi di maggior dettaglio, come specificatamente riportato nell'ambito delle Norme del P.S.





Anche per quanto concerne il PSI in adozione la presente previsione non presenta elementi di contrasto in quanto si limita a prendere atto, rispetto alla situazione precedente, delle mutate condizioni di riferimento rispetto all'epoca di redazione del P.S. e che allo stato attuale risulta necessaria una riqualificazione dell'insediamento che versa da anni in condizioni di dismissione e di abbandono.

Si ribadisce altresì che l'area di intervento risulta ubicata all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U., non si rende pertanto necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 ai sensi di quanto indicato all'art. 4 comma 7 della stessa legge regionale (conferenza di copianificazione).

Ai fini di quanto sopra, data la estrema evidenza della previsione oggetto di modifica, non si ravvisa la necessità di effettuare ulteriori considerazioni generali sulla struttura del R.U. In proposito, considerato che tale variante costituisce una reiterazione puntuale a quanto riproposto con la Variante Generale approvata con Delib. C.C. 40/2012, si rimanda integralmente a quanto già illustrato nel merito a suo tempo.

Inoltre, in considerazione del fatto che la presente variante agisce esclusivamente su alcuni aspetti normativi del R.U. e non introduce nuove previsioni, gli elaborati oggetto di modifica saranno limitati ad alcune modeste precisazioni nell'ambito della specifica scheda relativa all'intervento IURP2 di cui all'allegato C e di un articolo delle Norme Tecniche di cui all'art. 135 – piano distributori carburanti.

Tale modifica all'art. 135 risulta finalizzata a consentire l'insediamento di una stazione di rifornimento per carburante in coerenza con quanto disposto dallo specifico piano comunale che individua appunto la direttrice della SP Volterrana, corrispondente in ambito urbano al settore di circoscrizione denominato Viale Zanini, per la possibile ubicazione di distributori.

Stante la particolare conformazione della ridetta SP Volterrana, nell'ambito urbano ed immediatamente adiacente ad esso, con presenza di viadotti, ponti, rilevati oltre alla estrema vicinanza del tessuto edilizio risulta di fatto una impossibilità materiale alla collocazione di una nuova stazione di rifornimento in diretta aderenza con tale viabilità.

Come indicato in precedenza l'insediamento si trova nella immediata adiacenza alla suddetta viabilità e quindi nella sostanza si tratta non di nuova previsione ma di semplice specificazione localizzativa in funzione di considerazioni puntuali ed elaborazioni di maggior dettaglio.

Oltretutto al riguardo, con tale proposta, non si verranno a determinare nuove immissioni sulla strada di scorrimento principale poiché il nuovo distributore risulterà servito dall'accesso esistente adeguatamente potenziato con formazione di una rotatoria in luogo della attuale intersezione e quindi non si determineranno nemmeno aggravii nei confronti della viabilità di accesso agli insediamenti esistenti.

Il tutto come specificatamente dettagliato e valutato nell'ambito della specifica relazione trasportistica allegata alla proposta di intervento.

La presente variante è stata redatta dal progettista dell'intervento Ing. Massimo Toni, coadiuvato dagli Uffici comunali ed in particolare dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, e risulta costituita dai seguenti elaborati:

- **All. A SCHEDA R.U. VARIATA** - Scheda "*UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI IURP2 - EX SILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO*";
- **All. B ART. 135 N.T. 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.



Si ribadisce altresì che, all'interno della UTOE 7 del capoluogo è presente la ridetta zona individuata come Intervento Unitario di Recupero Produttivo IURP2 per l'attuazione del quale risultava necessaria la redazione di un piano attuativo, tale previsione ad oggi risulta decaduta come ampiamente illustrato in precedenza.

Le specifiche disposizioni per la zona risultano riportate nell'Allegato C al R.U. nell'ambito della scheda di intervento per la zona IURP2 e tale scheda individua la necessità di reperire, nel predetto insediamento, una consistenza di standard pubblici per parcheggi pari al 5% della superficie territoriale. Al riguardo viene altresì precisato che il riferimento in termini di superficie territoriale è costituito dal sedime dei fabbricati e dai piazzali dell'insediamento in quanto viene escluso dal calcolo il comparto B (zona demandata al reperimento standard) e le pendici collinari (settore da riqualificare con verde alberato).

Come specificato in precedenza la proposta progettuale da cui scaturisce la necessità di apportare una variante al R.U. risulta finalizzata alla realizzazione, nell'ambito del predetto contesto, di un complesso produttivo, commerciale e di servizi distribuito su di un'area di circa 90.200 mq tra edifici, aree pertinenziali e spazi pubblici. A tale superficie deve essere aggiunta la consistenza della quota parte in proprietà delle pendici collinari da riqualificare mediante adeguate piantumazioni e la consistenza del comparto B, specificatamente individuato per la formazione di parcheggi e verde pubblici (standard).

Intervengono altresì una consistente riduzione della volumetria dell'insediamento da destinare alla costruzione di edifici produttivi con conferma sulla possibilità di differenziazione delle funzioni e con un contestuale trasferimento della consistenza edificatoria esistente a favore delle attività terziarie, comunque già contemplate anche in precedenza.

Risulta pertanto opportuno, oltre ad una attività di ricognizione e di precisazione della scheda di intervento in funzione del progetto presentato, come specificato in precedenza, la contestuale adozione dello specifico piano attuativo trattandosi di intervento volto alla riorganizzazione dell'insediamento con attività di ristrutturazione urbanistica e con formazioni di lotti e previsioni di infrastrutture e standard pubblici.

Al riguardo, in funzione della predetta previsione di piano attuativo di iniziativa privata, si rimanda alla specifica proposta redatta dall'Ing. Massimo Toni per conto dei proponenti Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries s.p.a.

## **MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE NORME GENERALI**

La variante prende avvio da una specifica richiesta di realizzazione di riqualificazione di un ex complesso produttivo dismesso, inoltrato da Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries s.p.a. e con la progettazione della proposta di piano attuativo di iniziativa privata in funzione delle mutate esigenze per la zona IURP2.

Su tale proposta la Giunta Comunale, con Delib. G.C. 95/2024, ha affidato agli Uffici il compito di procedere con l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali per addivenire alla attuazione della proposta.

Si intende pertanto procedere alla approvazione del progetto inerente il ridetta piano attuativo e provvedere contestualmente a modificare il vigente R.U. mediante introduzione delle specifiche di dettaglio che consentano l'attuazione della proposta avanzata.

Infatti l'attivazione della procedura prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014 consente, contestualmente alla approvazione del piano attuativo, di poter procedere ad apportare variante agli strumenti comunali di pianificazione territoriale, quali il R.U. ed anche il P.S. se necessario.



## PIANO STRUTTURALE

Come indicato in precedenza la proposta risulta sostanzialmente in linea con quanto indicato nell'ambito dello Statuto dei Luoghi sia in termini di individuazione della zona, sia in termini di destinazioni previste sia in termini di interventi collaterali e di infrastrutture ad uso collettivo. Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali e per i parametri di riferimento si ribadisce che le Norme del P.S. rimandano ad una elaborazione di dettaglio nell'ambito del R.U. sia in funzione della effettiva estensione della proprietà che in relazione alle funzioni da insediare.

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Si ribadisce che le modifiche introdotte alla disciplina del R.U. sono finalizzate alla attuazione della proposta di piano attuativo con valenza di piano di recupero relativamente all'insediamento in oggetto e sono limitate ad una reiterazione della scheda con talune precisazione e di una puntualizzazione localizzativa nell'ambito del piano comunale per i distributori di carburante.

Di seguito viene riportata pertanto una sintesi relativa alla estrapolazione degli estratti dalle disposizioni del R.U. allegata alla proposta di variante in cui vengono indicate le modifiche da introdurre contestualmente con l'approvazione del progetto di piano attuativo (introduzione dei periodi con colorazione in rosso eliminazione dei periodi colorati in giallo).

### Allegato C – Scheda intervento IURP2 (estratto articolo da modificare):

Sostanzialmente trattasi del rinnovo della previsione relativa alla specifica scheda di intervento scaduta per decorrenza del termine quinquennale della previsione operante a seguito della 4 Variante al R.U. approvata nell'anno 2012.

Rispetto alla precedente previsione viene inibita la possibilità di eseguire ampliamenti dei fabbricati esistenti ma l'attività edificatoria viene ridotta nei termini della volumetria e del rapporto di copertura esistenti.

Al riguardo vengono introdotte precisazione sulle destinazioni di progetto che sono finalizzate alla permanenza di attività produttive, industriali e artigianali, commerciali anche con somministrazione, direzionali e di servizio. Sono inoltre introdotte talune specificazioni in relazioni ad attività collaterali a tali funzioni principali (abitazioni di servizio, attività di formazione, ecc.). Tali destinazioni risultano coerenti con l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 252 ter della L.R. 65/2014 ed al riguardo non sono state rinnovate invece le funzioni di commercio all'ingrosso e turistiche ricettive in quanto non esplicitamente ricomprese in tale disposizione normativa che consente l'attivazione della variante in deroga ai principi generali contenuti nella legge regionale.

Infine vengono inserite prescrizioni finalizzate al miglioramento della qualità e l'immagine degli edifici mediante la messa in atto di opportuni accorgimenti per la mitigazione o la schermatura degli impianti.

### Norme Tecniche (estratto articolo da modificare):

Inoltre, come specificato in precedenza, viene apportata una modifica localizzativa nell'ambito dell'art. 135 delle N.T. Del R.U. riguardante il piano della distribuzione dei carburanti. Si ribadisce che tale disciplina contemplava già la possibilità di inserimento di stazioni di servizio lungo la viabilità principale costituita dalla SP 4 - Viale Zanini e con tale variante si individua anche la possibilità di inserire tale funzione all'interno dell'insediamento nel settore immediatamente prospiciente la ridetta viabilità principale. Tale aspetto consentirà di avere l'impianto in posizione più arretrata evitando anche la formazione di nuovi accessi sulla ridetta circonvallazione.

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - IURP2

Per quanto riguarda i contenuti del Piano Attuativo di iniziativa privata avente valenza di Piano di Recupero per la riqualificazione dell'insediamento in oggetto si rimanda alla specifica relazione ed agli elaborati redatti dall'Ing. Massimo Toni e costituiti da:



**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 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 RETEA 1:100
- 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

In proposito si precisa che tale piano riveste una valenza di piano di iniziativa privata suddiviso tra i due proponenti ossia la Castello 23 s.r.l. in qualità di proprietaria del settore di edifici antistanti e dell'area ricompresa tra il complesso produttivo e la circonvallazione, e la Pertici Industries s.p.a. proprietaria invece del settore di edifici retrostanti.

Nell'ambito dell'Allegato C al R.U. la scheda inerente alla predetta zona IURP2, nella versione variata, inserisce tali innovazioni rispetto alla versione precedente ed in particolare:

- rapporto di copertura, uguale all'esistente invece del 50% di copertura fondiaria;
- volumetria, uguale all'esistente mentre in precedenza non veniva fatta alcuna menzione;
- distanze minime dalle strade, anche in allineamento per quanto riguarda le strade interne;
- destinazioni ammissibili, precisazioni rispetto alle precedenti indicazioni;
- controllo formale di immagine, inserimento di prescrizioni per la mitigazione visiva di impianti ed attrezzature ed inserimento di manufatti pertinenziali a corredo delle attività commerciali e di somministrazione.

**Descrizione intervento**

La soluzione prevista propone uno schema che prevede la formazione di un asse viario principale perpendicolare a Viale Zaninini, mediante riorganizzazione dell'accesso esistente, ed in prosecuzione allo stesso viene prevista la nuova strada di lottizzazione con un percorso ad anello interno all'ambito dell'insediamento IURP2. Sul predetto asse viario principale, con sviluppo ad anello, si inseriscono due nuove rotonde in modo da rendere più fluida la circolazione stradale in corrispondenza delle intersezioni e facilitare la manovra da parte dei mezzi pesanti.



Tale nuova viabilità risulta distinta dalla viabilità di accesso all'insediamento residenziale esistente, denominata Via Giotto da Bondone, in modo da non determinare conflittualità tra i flussi di traffico indirizzati all'insediamento in progetto rispetto alla viabilità di quartiere.

La presente proposta risulta avere un contenuto organico anche con l'intorno in quanto gli interventi previsti non sono limitati al solo settore IURP2 ma contemplano anche migliorie alla viabilità direttamente connessa quale la intersezione sul Viale Zanini ed il potenziamento di Via Giotto da Bondone.

A tale proposito si ritiene opportuno ribadire che i promotori risultano avere la completa disponibilità dell'area in oggetto e che la proprietà risulta suddivisa nel modo che la Castello 23 s.r.l. risulta proprietaria del antistante la circonvallazione mentre la Peticci Industries s.p.a. risulta proprietaria del settore posteriore a seguito di acquisto dell'immobile dalla procedura fallimentare.

Si specifica altresì che nell'ambito del predetto progetto di recupero è stata operata una suddivisione dell'insediamento in due comparti A e B e di ulteriori sub-comparti con attribuzione di specifiche disposizioni di carattere dimensionale, funzionale, di finitura, ecc. come segue:

#### **Comparto A – Comparto funzionale**

- Sub Comparto A0 - Sub Comparto della viabilità pubblica esterna al perimetro del piano;

- Sub Comparto A1 - Sub Comparto della viabilità pubblica interna al perimetro del piano;

Superficie Edificabile/edificata	Se	0,00 mq
Superficie Coperta	Sc	0,00 mq
Volume edificabile	Ve	0,00 mc

- Sub Comparto A2 - Sub Comparto commerciale con superficie fino alla media superficie di vendita;

Superficie Edificabile/edificata	Se	2.660,00 mq
Superficie Coperta	Sc	2.520,00 mq
Volume edificabile	Ve	11.350,50 mc

- Sub Comparto A3 - Sub Comparto produttivo;

Superficie Edificabile/edificata	Se	2.160,00 mq
Superficie Coperta	Sc	2.035,00 mq
Volume edificabile	Ve	9.188,50 mc

- Sub Comparto A4 - Sub Comparto commerciale – area somministrazione cibo e bevande;

Superficie Edificabile/edificata	Se	550,00 mq
Superficie Coperta	Sc	615,00 mq
Volume edificabile	Ve	2.250,00 mc

- Sub Comparto A5 - Sub Comparto commerciale – distributore carburanti;

Superficie Edificabile/edificata	Se	550,00 mq
Superficie Coperta	Sc	615,00 mq
Volume edificabile	Ve	2.250,00 mc

- Sub Comparto A6 - Sub Comparto commerciale/servizi – area somministrazione cibo e bevande e uffici di pertinenza alle attività produttive;

Superficie Edificabile/edificata	Se	1.480,00 mq
Superficie Coperta	Sc	741,00 mq
Volume edificabile	Ve	4.690,00 mc



- Sub Comparto A7 - Sub Comparto produttivo;

Superficie Edificabile/edificata	Se	22.337,00 mq
Superficie Coperta	Sc	22.803,00 mq
Volume edificabile	Ve	195.843,00 mc

**Comparto B - Comparto degli pertinenze urbane**

Superficie Edificabile/edificata	Se	0,00 mq
Superficie Coperta	Sc	0,00 mq
Volume edificabile	Ve	0,00 mc

Come specificato in precedenza i parametri quantitativi e le funzioni dei singoli comparti o sub-comparti sono specificatamente individuati ed attribuiti nell'ambito della disciplina di piano di cui alla Norme Tecniche di Attuazione.

In conseguenza della predetta soluzione è stata sviluppata la organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e nell'ambito della soluzione definitiva risultano ampiamente rispettate le dotazioni minime di standard pubblici previste nella specifica scheda del R.U. sia per ciò che concerne le dotazioni di parcheggi che per quanto riguarda le dotazioni di verde pubblico.

Si ribadisce inoltre che nell'ambito delle pertinenze esterne dei fabbricati verranno reperite le necessarie superfici per il rispetto della dotazione di parcheggi, verde privato oltre alla collocazione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici necessari per il funzionamento delle strutture. Al riguardo sono state previste specifiche disposizioni ed accorgimenti al fine di limitare la percezione all'esterno delle stesse e per conferire un assetto organico e decoroso alle facciate esterne.

Mentre, per quanto concerne le dotazioni di spazi pubblici, si rileva che con la nuova configurazione gli stessi, all'interno dell'insediamento, risulteranno avere una consistenza pari a 4.939 mq per parcheggi e 4.863 mq per verde pubblico e quindi per una consistenza superiore rispetto a quanto richiesto dalla scheda del R.U.

Per il resto la proposta risulta coerente con le ulteriori prescrizioni indicate nella scheda di R.U., oltre che per il reperimento di una superficie a parcheggio superiore alla 5% della St, in quanto la proposta risulta elaborata anche nel rispetto del D.M. 1444/68 poichè le superfici reperite per standard (parcheggi+verde) risultano superiori al 10% della St da determinare come specificatamente indicato. Si ritiene opportuno specificare comunque che, indipendentemente da quanto sopra indicato, nella attuale configurazione non sono previsti ampliamenti e che pertanto si opera in un ambito di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e pertanto tale reperimento di superfici per standard risultano cautelative.

Per il resto l'intervento risulta conforme con la normativa di natura sovraordinata con particolare riferimento al PIT ed al PTCP in quanto trattasi sostanzialmente di attività di riqualificazione del tessuto edilizio a margine dell'abitato del capoluogo.

Nell'ambito della relazione geologica sono state date specifiche indicazioni in modo da limitare le problematiche connesse alla sicurezza idraulica per l'area a parcheggio e relativamente a eventuali aspetti di carattere idrogeologico a carico della soprastante pendice.

Ai fini della esecuzione dell'intervento la specifica scheda dispone la necessità di redazione di un Piano Attuativo come indicato nell'ambito delle N.T. del R.U. relativamente alla disciplina di carattere generale e nello specifico si ribadisce che l'approvazione del piano attuativo in oggetto determinerà la necessità di una contestuale variante normativa alla specifica scheda del R.U. per alcune precisazioni.



Vista la Valutazione Previsionale di Clima Acustico presentata si ritiene che l'intervento risulti compatibile con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica L'area ricade in classe IV e V del PCCA e non risulta interessata da particolari fenomeni o infrastrutture che possano determinare problematiche specifiche. Si riscontra quindi che non sussista la necessità di realizzazione di interventi per il contenimento della rumorosità. Pertanto si ritiene che il clima acustico della zona debba risultare compatibile con la realizzazione dei nuovi edifici che oltre tutto risultano ubicati in arretramento rispetto alla direttrici principali della viabilità pubblica.

L'area di intervento risulta adeguata a garantire il limite di permeabilità previsto per legge, come riportato nella specifica tavola grafica allegata al progetto. Verifiche di dettaglio saranno comunque effettuate in occasione della presentazione dei progetti relativi ai singoli lotti.

Per gli interventi in oggetto al presente provvedimento non sono state indicate criticità da parte degli enti erogatori dei servizi. Infatti gli enti interpellati hanno espresso parere favorevole alla esecuzione delle opere di allacciamento per l'insediamento in oggetto senza alcuna necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti.

In riferimento all'attività valutativa si rimanda per la sua trattazione alla relazione urbanistica e agli atti allegati alla variante urbanistica contestuale al presente provvedimento. In relazione ai contenuti del Piano Attuativo si rileva che lo stesso era stato oggetto di valutazione nell'ambito della variante generale al R.U. con reiterazione delle previsioni approvata nel Dic. 2012. Si specifica altresì che anche in tale occasione la procedura di assoggettabilità si concluse con l'espressione di un parere che prevedeva l'esclusione dell'intervento dalla procedura di VAS.

Il piano di recupero risulta accompagnato da specifiche indagini geologiche ed idrauliche riferite alle specifiche classi di fattibilità individuate dagli studi allegati al R.U. che in relazione alle disposizioni dettate dalla normativa sovraordinata. In funzione delle verifiche effettuate è stata evidenziata la sostanziale coerenza dell'intervento in progetto con il quadro normativo di riferimento. Si rendono comunque necessari specifici accorgimenti al fine di garantire la mitigazione del rischio idraulico. Ai sensi e con le modalità indicate dalle specifiche disposizioni normative prima dell'adozione del piano di recupero dovrà essere effettuato il deposito dello stesso corredato dalla specifica documentazione sulla fattibilità geologica ed idraulica al competente Ufficio Regionale del Genio Civile.

### **CONTRIBUTI STRAORDINARI**

Rilevato che l'intervento in oggetto era già inserito nelle trasformazioni previste dal vigente R.U. e che la contestuale variante allo stesso si rende necessaria solamente per una modifica di carattere normativo che non incide sulla consistenza delle costruzioni in progetto, non modifica la destinazione d'uso dell'area e pertanto non si ritiene che i contenuti della suddetta variante possano concorrere ad incrementare il valore dell'area o degli immobili. Per quanto suddetto non si ritengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 in materia di contributi straordinari a favore del comune.

Si ribadisce comunque al riguardo che nella proposta risulta comunque contemplata la esecuzione di alcuni interventi sulla viabilità esterni all'insediamento che comunque andranno a beneficio ed a servizio degli insediamenti residenziali circostanti.

### **FATTIBILITA' GEOLOGICA-IDRAULICA DELLA VARIANTE**

In proposito, si riscontra che in occasione della redazione della Variante Generale al R.U. con la reiterazione delle previsioni, era stato effettuato il deposito delle indagini fra le quali anche quelle relative alla zona in oggetto. Nell'ambito del presente studio era emersa una sostanziale fattibilità positiva dell'insediamento nel rispetto di talune prescrizioni.





Come già specificato, la Variante in oggetto nella sostanza non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni in concreto diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, ma risulta finalizzata alla reiterazione dell'intervento decaduto con la introduzione di specificazioni di carattere normativo nell'ambito della scheda di riferimento dell'intervento in oggetto con una ripermimetrazione della zona in funzione dell'assetto della proprietà rispetto a quanto già previsto.

Per quanto concerne la suddetta Variante al R.U. ed in funzione alla organizzazione del Piano Attuativo di iniziativa privata inerente la ridetta zona IURP2 sono stati effettuati ulteriori studi e approfondimenti in merito, da parte del tecnico incaricato Geol. Simone Fiaschi.

Pertanto nell'ambito della relazione geologica in relazione a quanto in oggetto è stata effettuata una nota ricognitiva delle attività svolte corredate di ulteriori indagini anche in relazione alla recenti disposizioni regionali in materia, con particolare riferimento al DPGR 5R/2020.

In virtù di quanto disposto dall'art. 3 del DPGR 5r/2020 prima dell'adozione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale deve essere provveduto ad effettuare il deposito degli elaborati presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze nel rispetto delle specifiche disposizioni normative di riferimento. Tale aspetto è già stato ottemperato in quanto l'Ufficio ha già provveduto all'inoltro della ridetta documentazione all'ufficio preposto in data 13/12/2024 con protocollo n. 22938.

#### **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DELLA VARIANTE**

In proposito si rileva che nell'ambito dell'attività di predisposizione della Variante Generale al R.U., di reiterazione delle previsioni decadute, erano state attivate le procedure per la verifica di assoggettabilità della stessa a procedura di VAS. I riscontri effettuati avevano portato alla esclusione del provvedimento dalla procedura di VAS, come da documentazione presente in atti.

Si riscontra altresì che il comma 1bis dell'art. 6 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di VAS, VIA, AIA e AUA" dispone che per le modifiche a piani di pianificazione territoriale urbanistica conseguenti a provvedimenti di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani non è necessario procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la localizzazione delle singole opere. La variante in oggetto risulta connessa alla approvazione di un Piano Attuativo direttamente conseguente ad una previsione di R.U. che è già stata soggetta a valutazione la cui variante ha il solo scopo di reiterare la previsione decaduta e quindi potrebbe essere assimilata alla predetta ipotesi.

Il proponente, anche in virtù del tempo intercorso, ha comunque ritenuto opportuno effettuare una verifica al riguardo mediante redazione di un Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. Tale documento è stato posto all'attenzione della Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità Competente in materia di V.A.S. a seguito di convenzione sottoscritta con il Comune. Sulla base della dell'Atto Dirigenziale 2892 del 19/11/2024 l'Autorità Competente in materia di VAS 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.

#### **LA PARTECIPAZIONE**

Si ribadisce che il presente provvedimento risulta inquadrato dalla normativa vigente come variante semplificata allo strumento urbanistico contestuale alla approvazione del piano attuativo e che tale attività risulta disciplinata dall'art. 32 della L.R. 65/2014.

Per tale considerazione si ritiene che l'istituto della partecipazione debba essere riferito alle sole specifiche disposizioni connesse alla introduzione della variante più che ad una vera e propria assimilazione della stessa alle procedure di formazione degli strumenti urbanistici. In proposito si ritiene opportuno specificare che nel caso in questione la normativa non prevede la procedura di avvio del procedimento e pertanto l'attività di informazione sarà effettuata tra la fase di adozione e la fase di approvazione della ridetta variante.



Si provvederà pertanto successivamente ad effettuare la nomina del garante con la redazione di specifici documenti di riscontro delle attività svolte oltre a dare informazione circa il provvedimento in oggetto mediante pubblicazione del materiale relativo alla presente procedura sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino.

## **COERENZA DELLA VARIANTE CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA**

La presente variante si ritiene in linea con la normativa del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e della relativa implementazione paesaggistica e con la Variante al P.T.C.P. In proposito si rileva che tale conformità con la strumentazione sovraordinata era già stata valutata e verificata in fase di redazione della Variante Generale al R.U. approvata nel 2012.

La proposta di modifica risulta coerente con la normativa sovraordinata di riferimento in quanto, come indicato in precedenza, le innovazioni significative rispetto alla previsione originaria sono finalizzate ad una riduzione delle volumetrie in progetto. Né si introducono variazioni in termini di percepibilità in quanto anche le altezze risultano contenute e coerenti con quelle delle tipologie edilizie previste in origine. 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.

Il progetto non risulta in contrasto anche in relazione ai contenuti della scheda di Ambito 9 – Val d'Elsa del P.P.R. del P.I.T. di cui alle invarianti strutturali ed agli obiettivi della disciplina d'uso (sistema di fondovalle). In particolare con le invarianti strutturali di cui al punto 3 della scheda d'ambito relativamente a: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, Caratteri ecosistemici del paesaggio, Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali e Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In sintesi, l'area interessata è situata all'interno del centro edificato e non determina alterazioni delle infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante. L'area è situata in posizione defilata rispetto al sistema fluviale e pertanto non si verranno a determinare alterazioni al sistema fluviale stesso sia per ciò che concerne gli aspetti ambientali, che eco sistemici, che idraulici. Oltretutto non sono previste nuove edificazioni rispetto alle previsioni originarie o comunque attività che potrebbero determinare occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse o la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

In merito agli obiettivi di cui al punto 6 della scheda d'ambito – sistema di fondovalle si rileva che:

- Gli ambiti di intervento non risultano in contrasto con le direttive correlate;
- Non sussistono forme erosive in atto e non si rileva la presenza di elementi significativi ai fini del presente obiettivo, anche in relazione alla ubicazione del sito posto all'interno, o comunque in zona contermina, del centro abitato del capoluogo;
- L'area di intervento non si trovano all'interno del nucleo storico del capoluogo e pertanto le opere in progetto non determineranno alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tale zona. Le caratteristiche dell'insediamento in progetto risulta in linea e compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante e pertanto non sussiste la presenza di "effetti fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

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, per la quale si rimanda al paragrafo relativo alle verifiche di natura geologico idraulica della variante.

Per tutto quanto suddetto si ribadisce la coerenza dell'intervento proposto con la normativa sovraordinata.



## **PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CON VARIANTE CONTESTUALE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI**

Si ribadisce che, in considerazione delle caratteristiche del tipo di attività prevista e della destinazione produttiva dell'area interessata, la ridetta variante al R.U. potrà essere attivata con le procedure di cui all'art. 252 ter della L.R. 65/201.

In considerazione del fatto che la variante non determinerà incremento al dimensionamento, né diminuzione della quantità degli standard, che la zona di intervento risulta ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che comunque non risulta prevista la formazione di grandi strutture di vendita la ridetta procedura risulta riconducibile alle ipotesi di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 (varianti semplificate).

Pertanto, in tale circostanza, per l'adozione e l'approvazione della variante agli strumenti urbanistici comunali risulta necessario seguire le procedure indicate dall'art. 32, come di seguito riportate:

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale per l'affidamento dell'incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio scrivente;
- Attivazione procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con trasmissione del documento preliminare all'Autorità Competente;
- Eventuale trasmissione, da parte dell'autorità competente per la VAS, del documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere (art. 22 della L.R. 10/2010);
- Trasmissione delle dichiarazioni e certificazione per consentire il deposito degli atti e delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio del Genio Civile;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sulla riconducibilità della variante ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014;
- Verifica da parte dell'Autorità competente di assoggettabilità o di esclusione della variante dal procedimento di VAS;
- Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS o eventuale attivazione delle procedure ai sensi della L.R. 10/2010;
- Pubblicazione sul sito Web dell'Amministrazione Comunale delle conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e della bozza del provvedimento di adozione da parte del Consiglio Comunale;
- Acquisizione del parere da parte della Commissione Comunale Urbanistica;
- Adozione della Variante al R.U. da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione dei relativi atti. Tali soggetti possono presentare contributi ed osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso sul BURT;
- Pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento sul BURT della Regione Toscana e deposito del provvedimento e dei relativi allegati presso gli uffici preposti;
- Possibilità per chiunque di prenderne visione del provvedimento e degli allegati e possibilità di presentazione le relative osservazioni entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT;
- Decorsi i termini sopra citati l'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione definitiva. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate;
- La documentazione approvata verrà trasmessa alla Regione Toscana;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante con contestuale acquisizione di efficacia dello stesso;
- Sottoscrizione della convenzione per l'attuazione dell'intervento.



Per quanto concerne 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.

#### **CERTIFICAZIONE ART. 32 L.R. 65/2014**

Richiamato quanto sopra indicato e quindi preso atto che con la presente Variante al Regolamento Urbanistico contestuale all'approvazione del Piano Attuativo non comporta modifiche alla disciplina del Piano Strutturale vigente ed al Piano Strutturale Intercomunale adottato che la stessa interessa una zona ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che nell'ambito della zona interessata non è prevista la realizzazione di una grande struttura di vendita o di medie strutture aggregate con la presente si attesta la sostanziale rispondenza della variante in oggetto alle casistiche indicate all'art. 30 della L.R. 65/2014.

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

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

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. Come disposto dalla scheda di intervento relativa alla predetta zona IURP2 l'insediamento risulta soggetto alla redazione di piano attuativo ma la previsione risulta decaduta per decorrenza del quinquennio dalla individuazione della medesima e pertanto si rende necessaria la redazione di specifica variante che consenta la reiterazione con modifica della previsione.

Si dovrà pertanto procedere alla attivazione della procedura di cui all'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.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio e di opportunità per il territorio, l'iniziativa permetterà la riqualificazione di un complesso produttivo di notevoli dimensioni dismesso da anni che versa in condizioni di degrado, l'inserimento di funzioni qualificate a servizio dell'adiacente centro abitato del capoluogo oltre all'adeguamento delle infrastrutture esistenti anche a servizio e beneficio delle aree circostanti.

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, lì 16.12.2024



Il Responsabile  
Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi