



Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO IURP2 UTOE7 - SAN MARTINO ALLE FONTI - INTEGRAZIONE CON RETTIFICA DELLA DELIB. C.C. 37/2025.

Facendo seguito a quanto in oggetto si specifica che con la Delib. C.C. 78/2024 è stato provveduto all'adozione del provvedimento per l'attuazione del predetto intervento di riqualificazione di un sito in stato di abbandono, come da progetto redatto dall'Ing. Massimo Toni per conto della CASTELLO 23 s.r.l. e della PERTICI INDUSTRIES s.p.a.

Il complesso immobiliare in oggetto risulta ubicato all'interno della zona individuata dal vigente R.U., nell'ambito della UTOE 7 di San Martino alle Fonti, come intervento IURP2 posto a margine del centro abitato del capoluogo in un'area ricompresa tra Viale Zanini e Via Giotto da Bondone.

La predetta previsione, di cui all'intervento IURP2, risulta decaduta per decorrenza del quinquennio dalla introduzione della medesima, avvenuta con la approvazione della Variante Generale al R.U. di cui alla Delib. C.C. 40/2012.

Al riguardo si specifica pertanto che l'attuazione della suddetta previsione ha comportato la necessità di una contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali, con l'esigenza di rivedere la normativa di riferimento con particolare riguardo alla specifica scheda di intervento contenuta nell'Allegato C al R.U.

Nello specifico si rileva che il comma 3 dell'art. 107 della L.R. 65/2014 dispone la possibilità di poter approvare contestualmente sia il piano attuativo che la correlata variante agli atti di governo del territorio di competenza comunale.

La casistica della presente Variante al R.U. risulta ricompresa tra le ipotesi di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014, sono state attivate le procedure di cui al combinato disposto degli art. 32 e 111 della ridetta legge regionale.

In tali casistiche viene data la possibilità agli interessati di poter presentare le osservazioni nei 30 giorni successivi all'avvenuta pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione del Piano Attuativo e della contestuale Variante agli strumenti urbanistici.

Come indicato dai predetti art. 32 e 111, a seguito dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale con la contestuale Variante agli strumenti di pianificazione comunali, è stato pubblicato il relativo avviso sul BURT del 02/01/2025 n. 1/2025 e gli atti relativi sono stati trasmessi alla Regione ed alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza.



In relazione alla previsione in oggetto, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello specifico avviso, sono pervenute presso gli Uffici Comunali due osservazioni al provvedimento adottato oltre ad un contributo e ad una richiesta di integrazione, come di seguito specificatamente elencato:

A) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 prot. 1871 presentata da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino articolata in quattro punti;

B) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 (acquisita dal sistema 03.02.2025) prot. 1896 presentata da parte di UniCoop Firenze articolata in sette punti;

C) Comunicazione pervenuta in data 03.02.2025 prot. 1957 presentata da parte del Settore Pianificazione del Territorio e del Settore Viabilità della Regione Toscana che riveste un carattere di contributo articolato in quattro punti;

D) Richiesta di integrazione pervenuta in data 06.02.2025 prot. 2263 da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana articolata in due punti.

Il Servizio Gestione del Territorio con relazione redatta in data 22.05.2025 ha argomentato le motivazioni che risultavano finalizzate all'accoglimento della Osservazione A, al parziale accoglimento della Osservazione B, al recepimento dei contributi della Comunicazione C ed al recepimento delle richieste di integrazioni della Comunicazione D.

La relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi pervenuti con i relativi elaborati modificati sono stati posti all'attenzione del consiglio comunale che con la Delib. C.C. 37/2025 ha provveduto a far proprie le controdeduzioni sulle osservazioni ed ha approvato il piano di recupero con la relativa variante al R.U.

Tale provvedimento con i relativi elaborati sono stati trasmessi agli enti competenti, in particolare alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze, per gli adempimenti di competenza ed in seguito all'inoltro della documentazione il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, con nota pervenuta in data 04.07.2025 prot. 13195, ha comunicato l'esito favorevole del controllo effettuato sulla pratica in oggetto con talune prescrizioni finalizzate all'incremento del livello di messa in sicurezza del parcheggio antistante l'insediamento.

In particolare nella medesima nota viene disposto che *"Per quanto concerne la realizzazione del parcheggio ai fini del raggiungimento del rischio medio R2, oltre a quanto già riportato nella relazione idraulica, si prescrive di vietarne l'utilizzo con codice di allerta meteo arancione o rosso secondo il bollettino di allerta meteorologico, emesso dal Centro Funzionale della Regione Toscana Dovranno essere installati cartelli monitori che richiamino espressamente il rischio di allagamento a causa di forte pioggia ed il divieto di utilizzo in caso di allerta arancione o rossa di rischio idraulico."*

Sempre nella predetta nota viene disposto, in conseguenza delle suddette prescrizioni, di aggiornare il Piano di Protezione Civile Comunale oltre all'acquisizione dello studio idrologico-idraulico all'interno del PSI in fase di adozione e di verificare con l'Autorità di Bacino Distrettuale la necessità di proporre una modifica al PAI in relazione alle variazioni geomorfologiche apportate nelle integrazioni prodotte.

Quindi nella sostanza, nell'ambito della nota pervenuta da parte dell'Ufficio del Genio Civile, viene specificata la necessità di procedere con l'adozione di interventi per la messa in atto di attività di infor-



mazione con inibizione all'utilizzo del parcheggio pubblico antistante l'insediamento in condizioni di allerta meteo che potrebbero determinare criticità per gli utilizzatori.

Pertanto, per quanto sopra, si rileva che il recepimento delle suddette prescrizioni risulta finalizzato ad incrementare la sicurezza dei futuri utilizzatori del parcheggio e che quindi sussista un concreto interesse pubblico al recepimento delle medesime.

Inoltre viene indicato al Comune la necessità di procedere alla adozione di attività specifiche per il recepimento delle suddette prescrizioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale e di acquisizione degli studi idrologici-idraulici nell'ambito degli strumenti urbanistici in fase di formazione e di verificare la necessità di aggiornamento del PAI, per gli aspetti di tipo geomorfologico, sulla base degli approfondimenti condotti.

Anche in relazione alle predette indicazioni si ritiene che le medesime siano volte ad implementare la salvaguardia delle attività future nell'ambito dell'insediamento in oggetto e quindi le stesse abbiano un concreto risvolto nella tutela dell'interesse collettivo. Pertanto sarà provveduto, nella fasi successive, all'aggiornamento del Piano di protezione civile comunale ed alla acquisizione degli studi idrologici-idraulici nell'ambito del PSI in fase di adozione mentre con nota in data 23.07.2025 sono già stati trasmessi gli elaborati integrativi sugli aspetti di natura geomorfologica e sulla pericolosità geologica all'Autorità di Bacino Distrettuale per gli specifici riscontri con il PAI in fase di adeguamento.

Si rende pertanto necessario procedere alla assunzione di un provvedimento di integrazione con rettifica della Delib. C.C. 37/2025 relativa all'approvazione del Piano di Recupero con Variante agli strumenti della pianificazione comunali per il recepimento delle suddette prescrizioni formulate dal Settore del Genio Civile.

Inoltre, ai fini dell'accoglimento di quanto sopra, è stato provveduto alla integrazione con rettifica degli elaborati tecnici di supporto con particolare riferimento alla Scheda Norma IURP2 che è stata modificata di conseguenza inserendo l'obbligo, in fase di redazione del progetto esecutivo, alla previsione di adeguati accorgimenti per l'inibizione all'utilizzo del parcheggio in caso di allerta meteo (arancione o rossa) per rischio idraulico con il conseguente aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale.

Per quanto suddetto si propone di prendere atto della nota del Settore del Genio Civile con la conseguente integrazione con rettifica degli elaborati relativamente alla Scheda Norma IURP2 di cui all'Allegato C al RU (elaborato con evidenziate le modifiche introdotte).

Si specifica altresì che in virtù delle modifiche da apportare al progetto originario, che sono finalizzate al solo recepimento di talune prescrizioni impartite dal Settore del Genio Civile, non si è ritenuto necessario procedere all'espletamento di ulteriori attività di informazione e comunicazione rispetto a quanto già attuato in precedenza.

Inoltre in conseguenze del recepimento delle predette prescrizioni non risulta necessario procedere anche alla modifica dello schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2.



Si specifica altresì che successivamente alla avvenuta approvazione del presente provvedimento, 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, nell'ambito delle rispettive competenze.

La proposta dell'Ufficio è stata illustrata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 24.07.2025 nell'ambito della quale non sono emerse problematiche particolari per l'accoglimento delle suddette prescrizioni, come rappresentato nell'ambito della presente relazione.

Si trasmette la presente all'attenzione del Consiglio Comunale per l'espressione del parere di competenza ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 34 della L.R. 65/2014.

Castelfiorentino, lì 24.07.2025

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi