



Servizio Gestione del Territorio

ALLEGATO B

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO : VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO. S.R.L. - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014.

UBICAZIONE: Via dei Profeti - Via S. Pertini – Via M. Alicata

INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 6 – Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA1

RICHIEDENTE : BAR.TE.CO. s.r.l.

PROGETTISTI: Ing. Maurizio Fontanelli

Premessa

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione individuato dal R.U. come Intervento Unitario di Ampliamento IUA1 ubicato nell'ambito della UTOE 6 del centro abitato del capoluogo, Settore sud in riva sinistra, tale area risulta ricompresa tra Via Profeti, Via Pertini e Via Alicata.

In considerazione del fatto che nell'ambito della ridetta area individuata con la sigla IUA1 figuravano anche degli appezzamenti di terreno di proprietà comunale, tale insediamento ha seguito un iter procedurale specifico per i piani attuativi di iniziativa pubblica.

Quindi si precisa che con la Delib. C.C. 54 del 28/7/2016 è stato adottato lo specifico Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e lo stesso è stato definitivamente approvato con Delib. C.C. 77 del 13/12/2016.

Per il ridetto piano attuativo la normativa di riferimento disponeva la possibilità di poter realizzare gli interventi anche in più fasi distinte e successive mediante suddivisione dell'insediamento in più comparti edificatori.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione del Comparto 1 della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 6/3/2017 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 8558 racc. 7455).

Durante il corso dei lavori si è resa necessaria la redazione di una variante al suddetto Piano Attuativo approvata con Delib. C.C. 29 del 22/4/2021, mediante procedura semplificata con atto unico stante la scarsa rilevanza delle modifiche apportate al progetto originario relativamente al ridetto Comparto 1.

Si precisa altresì che in seguito, con la Delib. C.C. 59 del 29/9/2021, venne adottato il progetto per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità (RSA) con contestuale variante agli strumenti di



pianificazione comunali tra i quali il predetto Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e tale variante venne approvata definitivamente con Delib. C.C. 80 del 22/12/2021.

La prima variante, nella sostanza, non ha inciso radicalmente su quanto previsto in origine per la realizzazione del Comparto 1, invece la seconda variante ha previsto la esecuzione di modifiche sostanziali per quanto concerne l'attuazione dei Comparti 2-3 di cui al progetto iniziale.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione delle previsioni del Comparto 2-3 modificati della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 21/6/2022 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 14239 racc. 12284).

In termini generali si specifica che l'ipotesi progettuale per l'organizzazione dell'insediamento prevedeva il potenziamento della strada esistente denominata Via Pertini con la esecuzione di adeguati impianti ed infrastrutture, la formazione di una nuova viabilità di penetrazione, denominata Via N. Iotti, la prosecuzione di Via Alicata e la formazione di una nuova viabilità perpendicolare alla ridetta Via Alicata per il raggiungimento dei lotti posti a confine con la zona agricola.

Le superfici da destinare a standard pubblici per verde e parcheggi risultano distribuite in maniera diffusa lungo le predette viabilità pubbliche ed a confine con la circonvallazione urbana in quantità sufficienti atte a garantire il rispetto dei valori richiesti dalla specifica scheda di cui all'Allegato B del R.U.

Ai fini dello sfruttamento edilizio, a seguito della approvazione delle suddette varianti, viene prevista la formazione di 10 lotti di intervento per il Comparto 1, la formazione di un unico lotto per il Comparto 2-3 e la formazione di 4 lotti per il Comparto 4.

Si ribadisce che rispetto alla ipotesi originaria sono intervenute variazioni sostanziali nella attuazione dell'intervento principalmente per quanto concerne il comparto 2-3 che ha portato alla formazione di un'opera di pubblica utilità (RSA) con fusione delle relative previsioni progettuali in un lotto unitario di notevoli dimensioni.

Variante al progetto di lottizzazione in oggetto

Tale variante prende origine dalla necessità di rivedere la distribuzione dei lotti in funzione delle mutate esigenze dei promotori e dei potenziali fruitori finali degli alloggi da realizzare senza tuttavia apportare modifiche alle tipologie edilizie previste.

In particolare tale richiesta risulta finalizzata a dare attuazione al Comparto 4 con traslazione di uno dei lotti in una diversa collocazione in modo da riempire un vuoto presente a confine con il nuovo parcheggio realizzato in prossimità dell'accesso alla RSA mentre per gli altri 3 lotti viene sostanzialmente confermata la ubicazione sul fronte posteriore della ridetta RSA a confine con il fronte prospiciente la zona agricola di margine.

Al riguardo si specifica altresì che, rispetto alla previsione originaria, è stato ritenuto maggiormente funzionale lo spostamento della viabilità sul fronte esterno dell'insediamento invece che sul



confine tra i lotti residenziali ed il resede della RSA per disimpegnare meglio le nuove abitazioni in progetto rispetto alla suddetta struttura di pubblica utilità.

Si specifica che le tipologie edilizie indicate non si discostano da quanto previsto in origine e quindi sarà possibile la realizzazione di edifici a schiera di due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato (tipologia B) o edifici in linea di 3 piani fuori terra (tipologia C).

Per quanto sopra, prevedendo il solo spostamento nella ubicazione di uno dei lotti oltre alla traslazione della strada, non sono previsti implementazione dei parametri urbanistici di riferimenti che restano coerenti con la previsione progettuale precedente. Pertanto, per quanto sopra, si rileva che l'introduzione della presente modifica distributiva alla disciplina di lottizzazione non risulti in contrasto con le specifiche disposizioni del R.U.

Per gli aspetti di dettaglio si rimanda agli specifici elaborati progettuali redatti dall'Ing. Fontanelli specificando che nella sostanza vengono confermate le precedenti previsioni anche per quanto concerne le caratteristiche degli impianti e delle infrastrutture pubbliche.

Al riguardo si specifica che con la presente soluzione si andranno a modificare leggermente taluni quantitativi delle aree a standard pubblici (verde e parcheggi) che comunque avranno una consistenza di gran lunga superiore rispetto a quanto richiesto dalla specifica scheda del R.U.

Comunque, si ribadisce, che la modifica proposta riveste un carattere prettamente distributivo ed incide in maniera limitata sulla organizzazione dell'insediamento rispetto alla precedente previsione perseguendo le finalità e la logica di una diversa organizzazione dell'insediamento solo in termini di ottimizzazione delle quantità edificabili residue.

In seguito alle richieste degli Uffici gli elaborati sono stati integrati con tavole progettuali di maggior dettaglio contenenti le indicazioni specifiche, nel rispetto dei limiti quantitativi imposti dalle disposizioni del R.U..

In proposito si rileva che in relazione a quanto disposto dall'art. 66 del D.P.G.R. 38-r/2018 le nuove modalità di determinazione dei parametri urbanistici (calcolo S.U.L., calcolo del Volume, ecc.) non potranno essere applicate ai piani attuativi già approvati che pertanto dovranno essere gestiti con la regolamentazione previgente.

Per quanto suddetto complessivamente il Piano di Lottizzazione resta in linea con il progetto già approvato in precedenza rimanendo invariata anche la volumetria prevista, fatti salvi alcuni modesti spostamenti di valori tra i vari lotti di intervento, e restando inalterati gli altri parametri di riferimento quali, distanze, altezze, ecc.

Tempistiche per completamento degli interventi

Si ritiene inoltre opportuno rilevare che, sulla base di quanto disposto dalla normativa di riferimento, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il presente piano attuativo, dovevano essere completata entro un periodo massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e quindi entro il termine del mese di marzo 2027.



Invece, in seguito alla sottoscrizione della convenzione, sono intervenute alcune modifiche normative che hanno inciso anche sui termini di validità per l'inizio ed il termine dei lavori connessi alla esecuzione dei piani attuativi.

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 4 bis del Decreto 76/2020 (Decreto semplificazioni), è stata introdotta una proroga di 3 anni, sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 31.12.2020.

Per quanto sopra, il termine di validità della convenzione viene posticipato e quindi il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risultava individuato al mese di marzo 2030.

In seguito, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 10 septies comma 1 lett. b del D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina), è stata introdotta una ulteriore proroga di 30 mesi (anche in seguito all'uscita del D.L. 198/2022 e del D.L. 181/2023 di conversione con modifiche), sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 30.06.2024.

Infine per effetto delle disposizioni di cui al D.L. 202/2024 (milleproroghe), è stata introdotta una ulteriore proroga di 6 mesi (anche in seguito alla conversione con L. 15/2025), sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 30.06.2024

Per quanto suddetto il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi, alla data odierna, il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al mese di marzo 2033 e quindi i richiedenti risultano ancora legittimati al completamento degli interventi.

Geologia ed Idraulica

Per il resto si rileva che l'area non risulta interessata, nemmeno in parte, da vincoli di natura sovraordinata quali paesaggistico, idrogeologico, ecc. e quindi non si rende necessaria l'acquisizione di pareri da parte di enti esterni.

Anche per ciò che riguarda gli aspetti geologici le modifiche introdotte non comporteranno necessità di studi e approfondimenti in merito ai quali si rimanda alle indagini redatte in occasione dell'approvazione del piano originario (deposito effettuato all'Ufficio del Genio Civile in data 27.06.2016 n. 3298 e del successivo deposito per la variante in data 01.10.2021 n. 3697).

Infatti, al riguardo, le recenti disposizioni regionali di cui al DPGR 5R/2020 ed in particolare l'art. 3 comma 2 lett. b) dispone che non necessita il deposito di nuove indagini in presenza di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportino incremento dei parametri urbanistici di riferimento.



Per le motivazioni di cui sopra il caso in oggetto risulta rispondente alla predetta ipotesi di legge ed al riguardo il predetto DPCR 5R/2020 all'art. 3 comma 3 precisa altresì che nei casi di esclusione devono essere citati, in fase di formazione dei provvedimenti, gli estremi del deposito e l'esito del controllo effettuato da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Con l'attribuzione del numero di deposito veniva attestato l'esito positivo relativo al controllo formale e la non assoggettabilità della pratica a controllo di merito come da successivo verbale in atti.

Per quanto riguarda il PGRA si riscontra che l'area risulta inquadrata come soggetta a P.I. 1 ovvero a pericolosità idraulica bassa e comunque le modifiche introdotte non determinano in alcun modo incremento del rischio rispetto alla precedente soluzione.

Valutazione Ambientale Strategica e Vincoli sovraordinati

In relazione alle caratteristiche della variante il piano di lottizzazione non risulta da sottoporre a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla L.R. 10/2010 poichè la stessa non determina modifica allo strumento sovraordinato già sottoposto a verifica.

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

Iter di approvazione della variante

Stante il carattere prettamente distributivo della variante non sono previste modifiche sostanziali alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate in sostanziale conformità con le precedenti indicazioni progettuali.

Per quanto suddetto non si ritiene necessaria acquisizione di ulteriori nulla-osta da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi come si ritiene superflua la redazione di nuova dichiarazione in merito al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione si ritiene necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo per dare attuazione al ridetto Comparto 4 tenendo comunque fermi i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria che non risultano modificati.

Per gli aspetti procedurali si ribadisce che la presente proposta verrà esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 23 luglio 2026.

Si propone il seguente progetto all'attenzione del Consiglio Comunale ai fini dell'approvazione dello stesso, infatti in relazione alla natura dell'intervento previsto che, per le motivazioni suddette, risulta conforme alle disposizioni del R.U. ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014.



In tale circostanza, a seguito dell'adozione del provvedimento da parte del comune, deve essere pubblicato il relativo avviso sul BURT, il provvedimento è trasmesso alla Città Metropolitana ed è reso accessibile sul sito istituzionale dell'ente. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT chiunque può prendere visione del provvedimento e presentare osservazioni.

Decorso il periodo delle osservazioni il Comune approva il provvedimento motivando le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate. Il provvedimento diventa efficace dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione oppure, in assenza di osservazioni, dell'avviso che ne dà atto.

Conclusioni

Come indicato in precedenza tale variante prende origine dalla necessità di rivedere taluni aspetti connessi alla organizzazione dell'insediamento in funzione delle mutate esigenze anche alla luce del fatto che il presente progetto di lottizzazione è stato approvato da circa 10 anni.

La presente proposta di variante riguarda sostanzialmente il Comparto 4 e prevede:

- la formazione di un settore unitario nella parte tergale della RSA con contestuale spostamento della strada nella parte terminale sul confine dell'inserimento;
- in considerazione della richiesta dei lottizzanti si prevede la realizzazione di una parte della volumetria residua lungo la Via Alicata in allineamento con il lotto 8 del Comparto 1. Tale modifica determina un maggiore equilibrio all'insediamento in modo che tutti i nuovi edifici potranno fruire da maggiori spazi pertinenziali esterni;
- per l'attuazione del ridetto comparto dovrà essere provveduto alla preventiva sottoscrizione della specifica convenzione con obbligo al completamento delle relative opere di urbanizzazione primaria con le stesse modalità già individuate per gli altri comparti.

Castelfiorentino, li 22.07.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi