



Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, depositato con P.G. n. 3969 del 10/03/2016 – PE 197/2016

Proponenti: Immobiliare il Piano srl, Solange sas, Petri Fiorenzo.

Proprietà interessate : Immobiliare il Piano srl, Solange sas, Petri Fiorenzo, Delfo sr, Comune di Castelfiorentino, Bal-danzi Lido ed altri.

Ubicazione: via Pertini e via Alicata – Castelfiorentino Firenze

Intervento di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla realizzazione di un complesso residenziale tra via Pertini e via Alicata. Intervento IUA1 – UTOE 6 – Richiesta di attuazione del 1 subcomparto.

Progettisti: Ing. Manrico Padovani - Castelfiorentino Firenze

Dati tecnici

UTOE – 6 settore sud in riva sinistra

Sistema – sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale

Denominazione area d'intervento – aree di completamento edilizio IUA1

Tipo d'intervento – nuova costruzione

Volumetria max – 40.200 mc

Indirizzi progettuali:

- **UBICAZIONE**

Intervento Unitario di ampliamento fra via Profeti, la traversa che da Via Profeti porta all'attuale Centro operativo della Provincia (di seguito via "traversa"), via Alicata e le aree agricole a ridosso della circonvallazione ovest. Individuazione con la sigla IUA1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del RU.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano attuativo esteso a tutta l'area individuata dal Regolamento urbanistico.

- **VIABILITA' CARRABILE**

Viabilità carrabile di servizio impernata su via "traversa" e su una viabilità interna che dovrà essere collegata anche con via Alicata, collegamento di via "traversa" con via Pistelli; divieto assoluto di collegamenti viari e di accessi carrabili diretti ai singoli lotti da via Profeti e dalla circonvallazione ovest.

- **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Aree pubbliche (verde, piazze, parcheggi) disposte secondo un asse centrale perpendicolare a via "traversa" ed allineamento con l'asse analogo previsto per l'I.U.C.1 di Completamento sul lato opposto di via "traversa". Aree di verde pubblico anche come separazione con l'area dell'acquedotto ed a formare un terminale sud per la fascia di verde pubblico lungo la circonvallazione ovest, aree per servizi pubblici disposte lungo l'asse centrale indicato al punto precedente o destinate ad un eventuale ulteriore ampliamento dell'area della centrale dell'acquedotto. Previsione di un collegamento pedonale fra l'asse centrale delle aree pubbliche e le aree agricole a ridosso della circonvallazione ovest, da utilizzare come punto di partenza di percorsi pedonali o ciclabili verso la direttrice "via delle Vecchiarelle, pista ciclabile in riva sinistra dell'Elsa fra Castelnuovo e Certaldo o verso la direttrice" via Profeti, via Montaionese Vecchia.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Servizi	5.000 mq
Parcheggi residenziali	1.050 mq
Verde elementare, verde a parco, piazze	3.750 mq
Spazi di sosta e di relazione	78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche



- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre, alti e a torre dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali per una SUL pari al 25%.

- **VOLUMETRIA:**

Mc 40.200.

Nuovi appartamenti : orientativamente n. 88

Abitanti insediabili: orientativamente n. 414

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici di tipologia "in linea 3" disposti lungo via traversa e lungo l'asse delle aree per servizi pubblici; edifici alti e a torre in posizione significativa lungo l'asse delle aree per servizi pubblici; per il resto edifici a schiera con giardini privati. Tipologie speciali per gli edifici destinati a servizi pubblici.

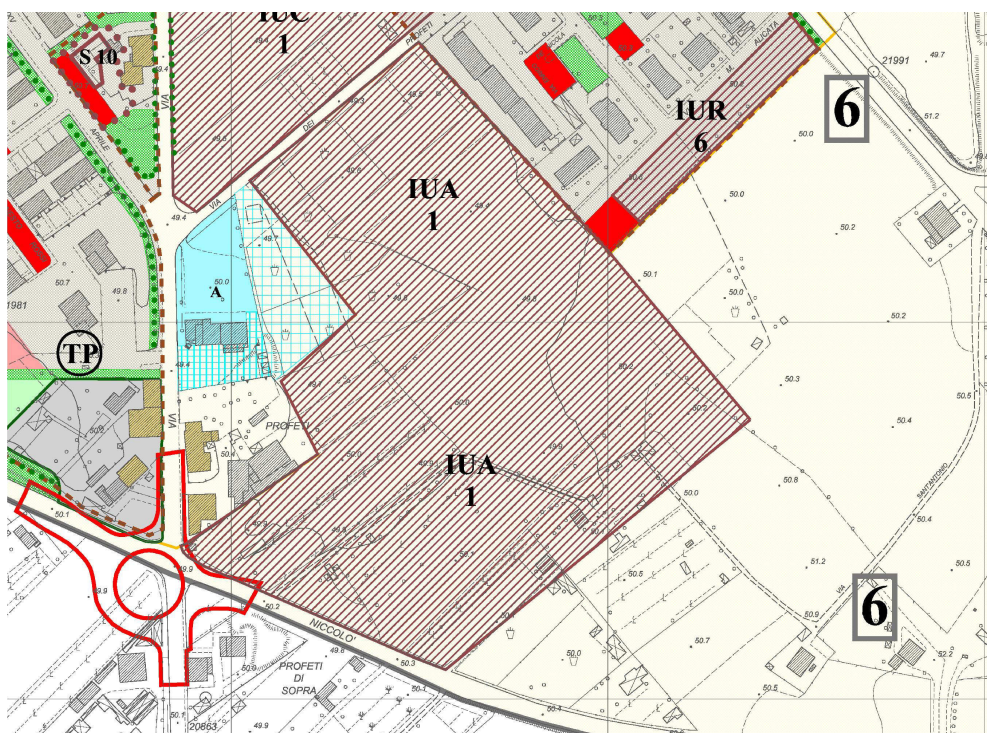
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale e copertura a tetto per le tipologie a schiera ed in linea 3; possibilità di maggiore caratterizzazione per gli edifici alti e a torre. Caratterizzazione in base alle funzioni specifiche per gli edifici destinati a servizi pubblici. Comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.

Zona omogenea (DM 1444/1968) – C

Parcheggi pubblici – art. 78 delle NTA del RU. In particolare dovranno essere reperiti almeno: Servizi 5.000 mq; Parcheggi residenziali 1.050 mq; Verde elementare, verde a parco, piazze 3.750 mq

Destinazioni d'uso: residenza, commercio e direzionale



Gli inter-
proposti
ressano

venti
inter-
im-



mobili soggetti a vincoli o limitazioni, e precisamente:

- Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni paesaggistici e ambientali)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni tutelati per legge - art. 142)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Parte II - Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni culturali)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Edifici ed aree di rilevante valore	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Rispetto ferroviario (DPR n. 753 del 11/07/1980)	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Rispetto dei corsi d'acqua TUAP	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Fasce di rispetto cimiteriali	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Compatibilità ambientale dell'area	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Elettrodotti	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (D. 1/12/2015 n. 84)	<input checked="" type="checkbox"/> PI1 <input type="checkbox"/> PI2 <input type="checkbox"/> PI3
- Fattibilità geologica (dalla relazione geologica di fattibilità)	FG01 - (senza particolari limitazioni)
- Fattibilità Idraulica (dalla relazione geologica di fattibilità)	FI02 – (fattibilità con normali vincoli)
- Vincolo idrogeologico	si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
- Permeabilità dei suoli (DPGR n. 2/R/ 2007, art. 30.5 NTA del RU)	si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>
- Piano di zonizzazione acustica	classe III

In data 24/10/2008 la Commissione Edilizia aveva già espresso un parere favorevole alla proposta di progetto di lottizzazione presentato dai richiedenti in data 25/08/2008 (pratica 2008/376). Il procedimento amministrativo non ha poi proceduto nel suo iter a causa della decadenza di efficacia, in data 18/02/2009, delle previsioni urbanistiche riferite agli interventi di cui all'art.55, c.4, della L.R. 1/2005, per la decorrenza di cinque anni dall'approvazione del R.U.. La variante urbanistica al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 40 del 13/11/2012 ha confermato le originarie previsioni urbanistiche relativamente all'IUA1 in oggetto.

Il presente intervento Unitario di Espansione (IUA1) comprende anche terreni di proprietà del Comune di Castelfiorentino e precisamente un terreno di superficie complessiva di mq. 8.025,03, contraddistinto al catasto terreni al Foglio di mappa 59 porzione delle particelle n.77 e n.773, per una percentuale del 16,12% del totale ed una potenzialità edificatoria di mc. 6480,86.

Tenuto conto del fatto che il bando di vendita dei terreni di proprietà comunale ricadenti in tale zona IUA1 – via Profeti, pubblicato dal Comune di Castelfiorentino in data 03/02/2014 è andato deserto e preso atto che, nella fattispecie, non risulta possibile procedere alla approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (lottizzazione), ma occorre procedere necessariamente ad un Piano Attuativo di iniziativa Pubblica, come peraltro già fatto per il comparto adiacente Intervento Unitario di Completamento - I.U.C.1/UTOE6, vedi delibera di Consiglio Comunale n.44 in data 31/12/2007, da parte dei soggetti proponenti sopraindicati è stato presentato, in data 10/03/2016 prot.n. 3969, un Piano Attuativo esteso all'intera zona IUA6 chiedendo al Comune di Castelfiorentino di farlo proprio e procedere alla approvazione dello stesso come Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica. Con la stessa domanda è stato richiesto l'attuazione del 1° subcomparto. I soggetti proponenti risultano proprietari dei terreni ricadenti nella zona IUA1 di una quota di circa il 61,80% mentre la superficie complessiva dei terreni di proprietà dei proponenti e dei terreni di proprietà del Comune di Castelfiorentino è di mq. 38.807 ca. pari a circa il 78% della superficie totale dell'area IUA 1.

La soluzione progettuale proposta tiene conto di quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale in merito alla introduzione di alcune modifiche all'assetto urbanistico proposto nella prima soluzione progettuale del 25/08/2010, ed in particolare una diversa ubicazione dell'area destinata a servizi al fine di consentire l'accorpamento di tale area pubblica all'area individuata come spazio a verde pubblico.

Nel merito del piano attuativo proposto e mediante una analisi congiunta della proposta da parte dei servizi tecnici di questo ente, emergono le presenti considerazioni.

La soluzione planimetrica propone uno schema semplice, ricalcando la traccia degli impianti urbani presenti nella zona proponendo una soluzione progettuale che risulta in linea generale condivisibile, ma date le dimensioni considerevoli del futuro insediamento residenziale, rischia di divenire notevolmente esteso ed indistinto.

A tale fine si prende atto che da parte dei proponenti è stata condivisa anche la nostra proposta di suddividere l'intervento in sub comparti funzionali, da attuare in tempi diversi e consecutivi. Ciò consente da un lato l'attuazione in tempi ragionevoli della prima parte di esso con un impegno dei soggetti attuatori rapportato all'entità



dell'intervento, dall'altro consente di mantenere confermata l'intera potenzialità edificatoria che potrà essere utilizzata nell'arco temporale della valenza giuridica del piano attuativo.

La suddivisione in più subcomparti consente anche, nell'ambito del progetto urbano, la possibilità di favorire lo stacco tra le due porzioni della lottizzazione che si attueranno in tempo differenti, evitando quindi l'effetto della notevole estensione indifferenziata del nuovo insediamento, prima accennato.

Anche la proposta del prolungamento di via Alicata, seppure introducendo una modesta inclinazione al fine di consentire un parallelismo con l'attuale via Pertini, fino ad arrivare in prossimità dell'area a verde, appare condivisibile in quanto oltre a dare un senso maggiormente compiuto alla porzione dell'insediamento che nasce da via Pertini, consente appunto di interrompere e riprendere in un secondo tempo, il prosieguo dell'insediamento fino al suo compimento.

Il Piano Attuativo in oggetto, in applicazione all'art.7 delle NTA del RU, pur mantenendo le stesse tipologie edilizie previste nella scheda di intervento, a seguito di una diversa dislocazione dei lotti ed ubicazione dell'area a servizi, propone alcune modifiche riguardo principalmente alla localizzazione delle stesse ed individuando per qualche lotto la possibilità di scelta tra due tipi di tipologie (edifici linea 3-edifici a schiera o edifici in linea 3-edifici alti).

Il Piano attuativo in questione prevede l'intervento suddiviso in n.5 sub comparti funzionali, con l'individuazione di n. 20 lotti edificabili oltre un'area destinata a servizi pubblici.

Nella tavola n.5 del Piano attuativo in oggetto oltre alla individuazione dei sub comparti e dei lotti edificabili con i relativi dati urbanistici (SUL e Volume) e la indicazione delle tipologie edilizie consentite, si è proceduto anche alla assegnazione dei lotti edificabili (anche in quota) ai singoli proprietari dei terreni ricadenti nell'area IUA1.

Coerenza con normativa sovraordinata. Trattandosi di una trasformazione da eseguire all'interno del perimetro delle UTOE del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U. (UTOE 6 del Capoluogo), l'intervento risulta coerente con le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e non si rende 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 coopianificazione).

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).

Invarianti strutturali di cui al punto 3 della scheda d'ambito:

- 1) "Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" – Si rileva che l'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto l'avvenuta esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Castelfiorentino con la realizzazione della Cassa di espansione di Madonna della Tosse ha determinato il superamento della problematiche di natura idraulica.
- 2) "Caratteri ecosistemici del paesaggio" - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto il suolo su cui è prevista l'esecuzione dell'intervento è ricompreso all'interno del Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale di cui costituisce una naturale espansione andando a colmare una lacuna presente all'interno della UTOE 6 del Capoluogo. Pertanto non si interviene su suolo a destinazione prettamente rurale ma si tratta di intervenire su di una zona sottoutilizzata o comunque impiegata per funzioni marginali o accessorie della residenza quali orti urbani, depositi materiali e similari. Oltretutto come specificato in precedenza l'area pur essendo ubicata nel fondovalle non risulta ubicata in prossimità del fiume e pertanto l'utilizzazione della stessa a fini edificabili non comporterà modifiche al sistema di pertinenza fluviale né alterazioni dell'ecosistema fluviale.
- 3) "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" - L'intervento non rientra nelle criticità di cui alla citata invariante in quanto l'area in oggetto è situata nel fondovalle a ridosso del centro abitato di cui costituisce la naturale espansione essendo posta sulle direttrici viarie e infrastrutturali che si dipartono dall'edificato esistente. Tale intervento comunque non determina fenomeni di saldatura fra due insediamenti esistenti e pertanto non comporta occlusione di varchi ambientali significativi e non occlude in alcun modo l'accesso a varchi per il collegamento con vallini minori. Come specificato in precedenza l'area non risulta in alcun modo in relazione con l'ambito fluviale del fiume Elsa o di alcun affluente



- minore e non sussistono problematiche significative di natura idraulica anche in relazione all'avvenuta esecuzione degli interventi di messa in sicurezza.
- 4) "Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali" - Si ribadiscono le stesse considerazioni di cui ai punti 1 e 2 delle citate invarianti con particolare riferimento alle problematiche inerenti il carattere marginale dell'area sotto il profilo dell'utilizzazione (orti urbani, deposito materiali, ecc.).

In sintesi, l'intervento è situato in prossimità di un insediamento residenziale esistente di cui costituisce la naturale espansione, non interessa infrastrutture viarie storiche e comunque di interesse rilevante e non determina saldatura fra gli insediamenti esistenti. 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 la ubicazione non determinerà occlusione visiva di varchi ambientali o panoramici di particolare interesse e non comporterà la chiusura di accessi a vallini minori degli affluenti del fiume Elsa.

Obiettivi di cui al punto 6 della scheda d'ambito – sistema di fondovalle:

- 1) L'intervento non risulta in contrasto con le direttive correlate. In particolare, il nuovo insediamento, non determinerà l'utilizzo di nuovo suolo lungo gli assi infrastrutturali principali e non determinerà fenomeni di saldatura con occlusione di varchi ambientali e panoramici. In relazione alla ubicazione del sito non si avranno conflittualità o comunque alterazioni o limitazioni per l'ecosistema fluviale di cui al punto 1.1 di tale obiettivo. Il nuovo insediamento, sarà coerente per tipi edilizi, materiali, colori e altezze con il contesto paesaggistico di riferimento senza determinare una alterazione significativa della qualità morfologica e percettiva di cui punto 1.2 di tale obiettivo.
- 2) 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 in adiacenza all'abitato del capoluogo, sarà comunque posta particolare attenzione alle attività di regimazione delle acque superficiali ed alla impermeabilizzazione dell'area.
- 3) L'area di intervento si trova in posizione defilata e distante rispetto al tracciato della Via Francigena e rispetto ai nuclei storici e pertanto le opere in progetto non determineranno alterazioni all'integrità morfologica e percettiva di tali zone da salvaguardare. La progettazione degli edifici risulta in linea e compatibile con la morfologia dei luoghi e con l'edificazione circostante non determinerà la formazione di "effetti fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Standard - Gli standard richiesti dalla scheda di intervento risultano 9.800 mq suddivisi tra parcheggi (mq 1.050), verde elementare, verde a parco, piazze (mq 3.750) e Servizi pubblici (mq. 5.000).

A fronte di tale richiesta il piano attuativo propone 19.990,43 mq di standard suddivisi come segue:

- aree a verde elementare, verde a parco, piazze per mq 12.575,58;
- parcheggi per mq 2.158,64;
- area per servizi pubblici per mq. 5.256,21.

Opere di Urbanizzazione primaria - Viene allegato uno schema progettuale delle opere di urbanizzazione che sostanzialmente ricalca le caratteristiche costruttive di analoghe opere di urbanizzazione realizzate nel Comune di Castelfiorentino per lottizzazioni di tipo residenziale. Su tale schema progettuale l'Ufficio LL.PP. del comune ha espresso un parere sostanzialmente favorevole. In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori, secondo quanto previsto anche dalla bozza di convenzione, questi dovranno richiedere il permesso a costruire mediante presentazione del progetto esecutivo. Su tale progetto dovrà essere acquisito anche uno specifico parere da parte degli enti gestori dei servizi.

Valutazione previsionale del clima acustico -

Il comune di Castelfiorentino ha adottato un "piano comunale di classificazione acustica (L.R. 89/98)" - PCCA – secondo le zone riportate nel decreto del presidente del consiglio dei ministri del 14/11/97. La superficie edificabile in oggetto risulta essere ubicata in area definita "classe III – di tipo misto". Come è evidente dal PCCA l'area oggetto della



verifica acustica si trova parzialmente interessata delle fasce di rispetto definite strade urbane di scorrimento ai sensi del DPR 142/04 e "Inquinamento acustico da traffico veicolare" e del D.L. 285/92 "Nuovo codice della strada" per cui valgono i limiti di cui al DPCM 14/11/97.

La valutazione previsionale del clima acustico è stata redatta dal in data Da tale valutazione risulta che per l'intervento edilizio in oggetto si possano ritenere soddisfatti i requisiti richiesti dalla Legge 447/95, dalla Legge Regionale 89/98 e dal D.G.R. n. 857 del 21/10/2013, seppure utilizzando tecnologie costruttive appropriate al fine di consentire il rispetto dell'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata, secondo quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997;

Conclusioni

Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica in esame prevede un assetto urbano complessivo condivisibile ed una conformazione ed ubicazione corretta degli spazi pubblici, da essere fruiti con facilità anche ai portatori di handicap e risulta conforme alle previsioni del regolamento urbanistico rispettandone sia l'intento proposto che i parametri urbanistici ed edilizi.

Il deposito al genio civile dell'atto è stato effettuato in data e pertanto in sintonia con il DPGR n. 53/R del 25/10/2011 prima della adozione.

Prima dell'adozione il provvedimento verrà sottoposto all'esame della Commissione Comunale Edilizia e della Commissione Consiliare Urbanistica e pubblicato in forma digitale sul sito web dell'ente, ai sensi del D.L. n. 83/2012.

Castelfiorentino, 17/07/2016

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi