

SETTORE II  
Servizi Tecnico Manutentivi  
e Gestione del Territorio

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO - DEMOLIZIONI**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AREA DEL SITO PRODUTTIVO DI PROPRIETA' COMUNALE EX MONTECATINI CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 65/2014. ANTICIPAZIONE SUL PIANO DI RECUPERO GENERALE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA, COME DA AVVIO DEL PROCEDIMENTO - D.C.C. N. 58 DEL 30/11/2022.**

**INTERVENTO CONNESSO ALLA "RIGENERAZIONE URBANA DELL'EX COMPLESSO INDUSTRIALE MONTECATINI - REALIZZAZIONE DI 8 APPARTAMENTI SOCIAL HOUSING E CONTESTUALE BONIFICA DELL'AREA" - PNRR - M5 C2 I2.3: PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQuA) - CUP C33D21002960005**

La presente variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico è contestuale all'approvazione del progetto definitivo relativo alla demolizione di alcuni dei fabbricati presenti all'interno dell'area di proprietà comunale denominata Ex Montecatini ubicata in Castelfiorentino e ricompresa tra Piazza E. Berlinguer, Via G. Masini, Via L. da Vinci e la linea ferroviaria.

Il presente documento si compone di una relazione di accompagnamento con la quale vengono precisate le motivazioni circa la necessità di tale contestuale variante contenente:

- la descrizione della vigente strumentazione urbanistica;
- le modifiche proposte;
- un estratto delle normative di attuazione con le modifiche introdotte;
- un estratto della carta D del Regolamento Urbanistico;
- la indicazione delle procedure necessarie per l'approvazione del progetto in oggetto e della variante contestuale al P.S. e al R.U.

**Premessa**

Con l'approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento di demolizione degli immobili, non caratterizzati dalla presenza di vincoli conservativi, presenti nell'ambito

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

dell'area Ex Montecatini di proprietà comunale, si renderà necessaria la contestuale approvazione di una specifica variante agli strumenti urbanistici comunali (P.S. e R.U.). Tale procedura trova la sua giustificazione nei disposti di cui all'art. 34 (varianti mediante approvazione del progetto) della L.R. 65/2014.

In proposito si specifica che tale intervento risulta inquadrato in un contesto più generale che si pone l'obiettivo di una riqualificazione complessiva di un'area urbana attualmente degradata ed oltretutto inserita nell'ambito del Sistema Informativo Siti Interessati da Procedimento di Bonifica (S.I.S.BON.) poiché trattasi di un complesso industriale dismesso, un tempo impiegato per la produzione di fertilizzanti.

Come indicato in precedenza, il complesso edilizio, per la porzione di proprietà del Comune di Castelfiorentino, è costituito da vari corpi di fabbrica alcuni dei quali aventi notevoli dimensioni e caratterizzati da tipologie costruttive diverse e presenta una volumetria complessiva di circa 68.400 mc. Tali edifici insistono su di un'area di vaste dimensioni, ubicata nell'ambito del centro urbano del capoluogo, avente giacitura pianeggiante, della superficie complessiva di circa 28.000 mq.

Il tutto (edifici ed aree) versa in un avanzato stato di degrado e solo un settore dell'area medesima risulta utilizzato a seguito di un intervento di sistemazione sommaria, mediante pavimentazione della superficie con asfalto, viene impiegato come parcheggio a servizio dell'Ufficio Postale e dell'abitato delle zone limitrofe.

In virtù di quanto sopra, nell'ambito del Piano Strutturale vigente l'area è ricompresa nella UTOE 1C - Settore Nord del capoluogo ed è individuata come intervento unitario da assoggettare a piano di recupero, mentre nel Regolamento Urbanistico, tale area risulta ricompresa, nella UTOE 3 – Settore Nord in riva destra ed è contraddistinta con la sigla IUR6 e quindi soggetta ad Intervento Unitario di Recupero da attuarsi previa approvazione di specifico piano attuativo (Piano di Recupero).

In relazione a quanto disposto dal previgente art. 55 della L.R. 1/2005 e dall'attuale art. 95 della L.R. 65/2014, gli interventi che si realizzano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla approvazione della previsione che li contempla i relativi piani attuativi o progetti non siano stati approvati.

Considerato che la Variante Generale al R.U., con reiterazione della predetta previsione, venne definitivamente approvata nell'anno 2012, si ravvisa l'avvenuta decadenza della previsione medesima per decorrenza del quinquennio dall'approvazione della stessa.

Per quanto sopra risulta in corso di redazione una proposta di piano di recupero per l'intera area IUR6 ed al riguardo è già stato provveduto a dare un formale Avvio del procedimento alla suddetta proposta, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, come da Delib. C.C. 58/2022.

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

L'esigenza di attuare le attività di bonifica ambientale del complesso edilizio, l'avanzato stato di degrado delle strutture, le tempistiche stringenti per l'attuazione degli interventi per i quali sono stati concessi finanziamenti nell'ambito del PNRR, portano alla necessità di anticipare talune attività rispetto all'approvazione del predetto Piano di Recupero.

Si specifica comunque che le ipotesi di intervento contemplate nel presente progetto risultano coerenti con le previsioni del PS e del R.U. decadute e con le previsioni della proposta di Avvio del procedimento per la redazione di un Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area.

### **Strumentazione urbanistica vigente**

A completamento dell'inquadramento generale dell'intervento proposto si ritiene opportuno effettuare una sintesi sullo stato della strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti sulla base della L.R. 5/95 mentre alcune varianti al R.U. sono state elaborate sulla base delle successive disposizioni normative ed in particolare con la L.R. 1/2005 e con la L.R. 65/2014.

Il Piano Strutturale è stato approvato con Delib. C.C. 53/2001 tuttora vigente. In epoca recente, con Delib. C.C. 22/2019, è stato provveduto ad avviare il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni della valdelsa fiorentina comprendenti Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato in data 30/12/2003 con Delibera C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT avvenuta il 18/02/2004. In seguito è stata approvata una variante di carattere generale, avvenuta con Delibera C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul BURT in data 19/12/2012, che ha riconfermato e reiterato alcune delle previsioni non attuate.

In relazione a quanto disposto dalla normativa vigente alcune delle previsioni del R.U. non ancora avviate hanno nuovamente perso efficacia alla decorrenza dei cinque anni dall'approvazione della predetta variante e precisamente dalla data del 19/12/2017.

Indipendentemente da tale considerazione si specifica altresì che risultano di recente approvazione ulteriori varianti al R.U. consistenti nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta modifica del quadro normativo regionale di riferimento oltre alla avvenuta redazione di varianti di carattere puntuale finalizzate a dare attuazione ad interventi specifici.

Tra le predette varianti puntuali figurano anche alcune modifiche alla zona in oggetto rispettivamente per individuazione di un'area da destinare a parcheggio, autorimesse ed altre funzioni come da Delib. C.C. 53/2016, con successiva presa d'atto di cui alla Det. 408/2016,

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

oltre ad una ulteriore variante di precisazione come da Delib. C.C. 18/2019, con successiva presa d'atto di cui alla Det. 478/2019.

Sempre in relazione al presente intervento si ribadisce che tale area risulta individuata nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico nella UTOE 3 – Settore Nord in riva destra come Intervento Unitario di Recupero IUR6 e la predetta ipotesi determina la necessità di apportare una contestuale Variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale quale il Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il progetto definitivo da cui scaturisce la necessità di apportare una variante al P.S. e al R.U. risulta finalizzato al recupero del predetto complesso edilizio con anticipazione di talune attività (demolizione edifici non compatibili) che renderanno più agevole lo svolgimento delle operazioni di bonifica dell'area oltre a consentire l'esecuzione di una preliminare sistemazione provvisoria della stessa. Tale operazione, oltre a favorire i rilievi e gli approfondimenti tecnici necessari, consentiranno di scongiurare il crollo delle medesime strutture che potrebbero determinare problematiche sia per la stabilità che per la conservazione del fabbricato con copertura parabolica (edificio vincolato e quindi da conservare) oltre far venire meno eventuali criticità anche nei confronti della viabilità ferroviaria, stante la estrema vicinanza della stessa ad alcuni settori di edifici di notevoli altezza.

Con tale intervento viene pertanto prevista la demolizione dei fabbricati pericolanti o comunque fortemente compromessi con la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta e con una successiva sistemazione provvisoria delle aree di sedime, dei medesimi fabbricati, finalizzata ad una preparazione delle stesse per i successivi interventi.

La presente variante viene redatta dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino con il coordinamento dell'Ing. Manrico Padovani in qualità di Dirigente del Settore II - Servizi Tecnico Manutentivi e Gestione del Territorio di questa Amministrazione Comunale e con la collaborazione dell'Arch. Simona Ciubini in qualità di tecnico incaricato della redazione del progetto in questione e del Piano di Recupero dell'intera area.

### **La struttura degli strumenti urbanistici comunali**

Ai fini di quanto sopra e data la estrema evidenza della previsione da reiterare non si ravvisa la necessità di effettuare un excursus generale sulla struttura del P.S e del R.U. nemmeno riportando una sintesi degli elementi più significativi. In proposito, considerato che tale variante costituisce una modifica puntuale a quanto riproposto con la Variante Generale al R.U. approvata con Delib. C.C. 40/2012, si rimanda integralmente a quanto già illustrato a suo tempo.

Inoltre, in considerazione del fatto che la presente variante agisce esclusivamente su alcuni aspetti normativi del P.S. e del R.U. e non introduce nuove previsioni, gli elaborati oggetto di

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

modifica saranno limitati ad alcune modeste precisazioni nell'ambito di taluni articoli delle Schede delle UTOE del P.S. e delle Norme Tecniche e dell'Allegato B del R.U.

### **Le modifiche introdotte alle Norme Tecniche**

Con la Delib. C.C. n. 78 del 22/12/2021, esecutiva sensi di legge, è stato approvato il programma triennale dei LL.PP. relativi agli anni 2022-2023-2024 e le modifiche approvate con successive Delib. C.C. n. 34 del 28/07/2022 e n. 59 del 30/11/2022 dalle quali risulta che per l'area Ex Montecatini è previsto un intervento di rigenerazione urbana nell'annualità 2023 (codice CUI 00441780483202200002 e codice CUP: C33D21002960005).

Si intende pertanto procedere all'approvazione del progetto definitivo di un'opera pubblica e contestualmente variare il proprio Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, che comunque costituisce riconferma delle previsioni decadute, con l'introduzione di alcune piccole modifiche normative relative a precisazione in merito agli interventi previsti.

Di seguito viene riportata una estrapolazione degli estratti dalle Schede delle UTOE del P.S. e delle Norme Tecniche del R.U. con la redazione della versione vigente in cui vengono indicate le modifiche da introdurre con la presente variante contestualmente con l'approvazione del progetto (introduzione dei periodi con colorazione in rosso aggiunte e in giallo eliminazioni).

**Normativa Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico (estratto articoli vigenti con evidenziate modifiche da introdurre) :**

### ***PIANO STRUTTURALE - SCHEDE DELLE UTOE***

#### ***PIANO DI RECUPERO PER LE AREE ED I FABBRICATI DELLA EX MONTECATINI***

*Intervento di recupero e di valorizzazione funzionale e d'immagine delle aree e dei fabbricati della ex Montecatini e di alcune aree urbane adiacenti.*

*Il Regolamento urbanistico determinerà in dettaglio le caratteristiche qualitative e quantitative dell'intervento sulla base del Piano Particolareggiato De Carlo, approvato dal Consiglio Comunale nell'88, e delle esigenze costruttive e funzionali emerse successivamente.*

*Il Piano strutturale richiama in proposito i criteri elencati di seguito:*

- si dovrà prendere atto in modo rigoroso dei confini con la proprietà delle Ferrovie, come risulta a seguito dei lavori di raddoppio della linea ferroviaria effettuati nella seconda metà degli anni 80;*
- intervento di ristrutturazione nei limiti della volumetria e della superficie coperta attuali;*

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

- ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti con mantenimento delle caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici attuali. Potranno essere demoliti e ricostruiti, sulla base di criteri di miglioramento funzionale per l'intera area, i fabbricati ~~minori e il fabbricato disposto trasversalmente alla linea ferroviaria~~ *non esplicitamente soggetti a vicolo conservativo*. Si dovrà prendere atto della ~~pressoché totale~~ *rovina o comunque della notevole compromissione* delle strutture ~~in legno del fabbricato più vicino a via Masini~~ *edilizie esistenti*, che potranno essere ricostruite *anche* con materiali *e caratteristiche diversi* ~~(strutture in profilati di acciaio) ma rispettando le caratteristiche tipologiche fondamentali degli edifici attuali;~~

- la viabilità automobilistica all'interno dell'area dovrà essere realizzata con strade di penetrazione a fondo cieco fino ai parcheggi pubblici ed agli edifici, escludendo soluzioni di completo attraversamento;

- l'attraversamento completo dell'area dovrà essere previsto per i percorsi alternativi (pedonali e ciclabili) lungo la direttrice interna da via Masini e via Piave fino al supermercato COOP; tali percorsi dovranno toccare le aree pedonali significative ed i parcheggi pubblici;

- dovrà essere prevista una piazza pedonale, con accesso da via Masini, in asse all'edificio attualmente in legno; in generale dovrà essere privilegiato il rapporto visivo fra le zone pedonali pubbliche dell'area e l'asse viario di via Piave, che all'altra estremità si rapporta visivamente con piazza Gramsci;

.....

## **REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE**

### **Art. 82 UTOE 3 / SETTORE NORD IN RIVA DESTRA**

#### **Tessuti edilizi esistenti**

**TP** l'insediamento di recente realizzazione a seguito di lottizzazione nella zona della "Porticciola"

**TN (4)** Gli altri isolati e nuclei della UTOE

Con l'eccezione del tessuto TP e del tessuto TS tutta l'UTOE si caratterizza dunque per la presenza di una edilizia poco ordinata, che determina una immagine urbana poco definita e di bassa qualità.

**TS** L'area della ex Montecatini

#### **Norme specifiche per gli interventi sugli edifici**

Nei tessuti TN in caso di intervento di ristrutturazione in categoria DPI e superiore dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine;

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati.

Per gli edifici realizzati in epoca recente e non compatibili con il tessuto edilizio valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.9 delle presenti NTA, ultimo capoverso.

### **Piani attuativi in fase di realizzazione**

Lottizzazione Porticciola in via C. Marx e via B. Croce

### **Interventi di totale ristrutturazione**

IUR6, 6B e 6C: riguardano il complesso della ex Montecatini attualmente quasi del tutto inutilizzato ed in avanzato degrado; la ristrutturazione avrà un ruolo fondamentale per tutto l'assetto urbano del capoluogo. La scheda relativa dell'allegato B prevede la salvaguardia delle caratteristiche planimetriche e di finitura degli edifici attuali **vincolati**, l'inserimento di funzioni qualificanti a scala urbana ed intercomunale, la realizzazione di un sistema di spazi interni che costituisca, fra l'altro, un elemento di collegamento fra il centro commerciale attuale e l'area del Supermercato COOP, attraverso Via Piave e Via Masini. La previsione comprende anche 3 aree all'interno dell'UTOE 6 destinate a ricevere parte della volumetria di progetto oltre alla possibilità di effettuare una anticipazione delle attività di sistemazione ambientale mediante lo stralcio di un settore ricompreso tra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria (IUR6 C) per la formazione di parcheggi, autorimesse e la realizzazione di un piccolo fabbricato con funzione di quinta visiva. **Nelle more della redazione del piano di recupero esteso all'intero intervento unitario potranno essere attuate le attività di messa in sicurezza mediante demolizione degli edifici pericolanti e la ristrutturazione edilizia per la salvaguardia degli edifici vincolati.**

IUR 7: riguarda l'isolato in angolo fra via Galilei e via Marconi; la ristrutturazione è finalizzata alla riutilizzazione di una volumetria attualmente in abbandono ed al recupero di immagine.

IUR 11: riguarda un isolato fra via Masini, via D'Orso ed il rio Lama; la ristrutturazione è finalizzata al recupero funzionale e di immagine.

### **Interventi di saturazione edilizia**

S3 su Via Masini, finalizzato a completare la cortina edilizia sulla strada, eliminando una anomalia tipologica.

S4 su via Carlo Marx, utilizzazione di un "vuoto" e completamento di isolato

S5 ubicata in via Antonio Labriola

S25 ubicata in via Gobetti

S36 ubicata su via De Santis

SOPRAELEVAZIONI: n. 1, finalizzata a completare la cortina edilizia su via Masini

### **Zone urbane a prevalente destinazione produttiva interne ai tessuti urbani**

L'isolato in angolo fra via L. da Vinci e Via Marconi.

### **Infrastrutture viarie**

La UTOE 3 è attraversata da un settore della circonvallazione est del capoluogo



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

### **Organizzazione del traffico e dei parcheggi pubblici**

*Per le direttrici di penetrazione urbana ed i parcheggi scambiatori e di margine si richiamano l'art. 42 e l'art. 49 del precedente titolo II. Il R.U. prevede l'allargamento del tratto finale di via Gobetti e la riorganizzazione dell'incrocio su Via Masini; tale intervento è necessario per migliorare l'accessibilità della zona della Porticciola, che è stata penalizzata dalla realizzazione della circonvallazione est e dalla conseguente chiusura del collegamento diretto fra via C. Marx e via Masini. Il R.U. prevede il potenziamento dei parcheggi di margine anche con la realizzazione del nuovo parcheggio oltre la linea ferroviaria, previsto nell'ambito dell'intervento IUR6B. Per il resto nell'UTOE 3 sono esistenti e previsti esclusivamente parcheggi a servizio della residenza.*

### **Sistema delle aree a verde e delle piazze pedonali, percorsi alternativi**

*Nella UTOE 3 rientrano un settore di verde pubblico lungo il rio Lama, alcune aree a monte di Via Goito e fra Via Goito e l'ospedale e altre aree a verde interne. Alcune delle aree a verde esistenti o di previsione sono in pendio; per tali aree il R.U. prescrive la sistemazione con alberature d'alto fusto, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria. Per i percorsi alternativi si richiama l'art. 45 del precedente Titolo II; i percorsi alternativi dovranno costituire un sistema continuo fra le aree a verde di quartiere (comprese le aree interne che verranno realizzate nella ex Montecatini) con collegamenti verso il centro e verso il territorio aperto. Il R.U. individua, con la scheda relativa all'allegato B, nella UTOE 3 una piazza pedonale da realizzare all'interno dell'area della ex Montecatini, preferibilmente in asse a via Piave e di fronte al nuovo Ufficio Postale. Il R.U. prevede il recupero funzionale e di immagine dello slargo all'incrocio fra via Masini e via Piave, mediante sistemazione a verde, cortine alberate e la valorizzazione dei coni visivi verso via Piave e verso gli edifici più significativi della ex Montecatini.*

### **Viali alberati**

*Il R.U. individua una serie di viali alberati nella carta D; saranno particolarmente importanti le cortine alberate sulla circonvallazione est e sulle strade di penetrazione urbana; la cortina alberata prevista di fronte alla cabina primaria dell'ENEL di via Masini dovrà essere realizzata con essenze sempreverdi e garantendo un effetto di schermatura visiva.*

### **Prescrizioni per l'arredo**

*Per l'IUR6 (ex Montecatini) dovranno applicarsi gli stessi criteri qualitativi utilizzati, sulla base delle prescrizioni dell'art. 78, per via Piave, al fine di accentuare la continuità dell'asse urbano da piazza Gramsci al supermercato COOP.*

### **Sistema delle attrezzature di interesse pubblico**

*Nella UTOE sono ubicati:*

- il complesso dei servizi amministrativi sociali e scolastici già realizzati in posizione marginale nel complesso della ex Montecatini (nuovo Ufficio Postale, comando dei Vigili urbani, CIAF, Scuola materna di via Masini)*
- la nuova chiesa di via Goito*



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

- il centro commerciale costituito dal Supermercato COOP di via Leonardo da Vinci
- la struttura ricreativa di via Masini

### **Impianti**

*La cabina primaria ENEL di via Masini*

### **Pertinenze urbane**

*Nella UTOE 3 il R.U. individua alcune aree di pertinenza urbana a monte di via Masini e di via Giordano Bruno. Su tali aree potranno essere realizzati giardini, orti privati, aree alberate.*

### **Aree agricole di margine**

*Sono ricomprese nella UTOE 3 come aree agricole di margine alcune aree intorno al rio Lama, in prossimità della linea ferroviaria e alla strada vicinale della Lama; tali aree sono assimilate, per quanto riguarda la normativa, alle aree della UTOE E1b del sottosistema delle aree di pianura, per quelle situate a valle della SRT 429 ed alle aree della UTOE E5a del sottosistema delle aree agricole periurbane ed ai corridoi biologici, per le restanti. All'interno delle zone agricole di margine sono ubicati 2 edifici con destinazione produttiva che vengono individuati come "non compatibili" con il contesto ambientale ai sensi dell'art. 58 del titolo 2. Per tali edifici potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica E2 con cambio di destinazione ad attività turistico-ricettiva, sulla base delle regole stabilite nel suddetto art. 56. In carenza di tale intervento potrà essere mantenuta l'attività produttiva e potranno essere effettuati interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione DP2. Non potranno essere effettuati cambi di destinazione a residenza; non potranno essere effettuati cambi di destinazione ad attività turistico-ricettiva senza lo spostamento dei fabbricati in base alle regole dell'art. 58.*

### **Aree con destinazioni particolari**

*Area per impianto di distribuzione carburanti (stazione di rifornimento) su via Niccoli.*

## **ALLEGATO B**

### **I.U.R. 6 recupero e completamento - UTOE 3 Settore Nord in Riva destra**

*In relazione a quanto di seguito indicato, con particolare riferimento al reperimento degli standard e delle aree pubbliche, si specifica che il dimensionamento delle stesse risulta effettuato ipotizzando l'inserimento di insediamenti a carattere esclusivo o prevalentemente residenziale. In caso di inserimento di attività avente diversa destinazione d'uso (commerciale, direzionale, artigianato di servizio, ecc.) il calcolo degli standard e delle aree pubbliche verrà effettuato individuando, di volta in volta, opportuni criteri di raccordo. Rimane comunque necessario il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 78 e 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU.*

*In sede di redazione dei piani attuativi dovranno essere investigate eventuali problematiche legate alla contaminazione dei siti utilizzati precedentemente per lo svolgimento di attività industriali/artigianali.*

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

*In riferimento all'individuazione delle tipologie edilizie relative agli interventi del presente allegato, dovrà essere osservato l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.*

*Per gli interventi già realizzati e in fase di realizzazione si precisa che eventuali varianti ai Piani Attuativi approvati potranno prevedere quote di commercio ai piani terra, negli edifici in linea tre, alti e a torre, per una percentuale minima del 20%. Detta verifica potrà essere effettuata globalmente sull'intero comparto e non necessariamente sui singoli edifici.*

*Per i nuovi interventi la superficie da destinare a commercio per i piani terra negli edifici in linea tre, alti e a torre, definita nelle singole schede potrà essere valutata sull'intero comparto sottoposto a piano attuativo e non necessariamente sui singoli edifici.*

### **I.U.R. 6 recupero e completamento**

#### **Note storiche**

*La fabbrica di concimi chimici viene realizzata dopo il '900 da Puccioni, successivamente cambia la proprietà fino all'acquisto, intorno al fine degli anni quaranta, da parte della Montecatini Edison. L'inaugurazione del complesso attuale risale al 1950, rimangono però alcuni dei manufatti già realizzati precedentemente. Alla fine degli anni '50 fu realizzato un ampliamento del capannone parabolico. Nel 1972 la proprietà passa alla concessionaria FIAT Scotti e nel marzo 1982 il complesso immobiliare viene acquistato dall'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino.*

#### **Ubicazione**

*Intervento unitario di recupero e completamento per l'area ed i fabbricati della "Ex Montecatini" compresi tra Via Masini, via Leonardo da Vinci, il rilevato del cavalcavia ferroviario, il sedime ferroviario e, sul margine sud, i fabbricati di proprietà privata su via Masini. L'intervento unitario di completamento potrà essere esteso anche all'area a ovest della linea ferroviaria, individuata con la sigla IUR 6B; tale area potrà essere utilizzata per la realizzazione di standard a servizio dell'insediamento. L'intervento comprende anche tre aree (secondarie) destinate ad accogliere parte della volumetria prevista, ubicate nella UTOE 6 del capoluogo e individuate con la sigla IUR6. Risulta stralciato da tale comparto l'area individuata dalla sigla IUR 6C, che costituisce una anticipazione all'intervento unitario, per la quale si potrà procedere autonomamente mediante interventi edilizi diretti di cui alla specifica scheda di intervento.*

*Individuazione con le sigle IUR 6 e IUR 6B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola del Capoluogo) del RU. In carenza o in caso di esclusione dal Piano attuativo le aree del Comparto B verranno classificate come pertinenza urbana.*

#### **Procedure di realizzazione**

*Riorganizzazione di tutta la zona mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica E2. Sull'area è stato approvato con D.C.C. n. 9 del 28/02/2007 un Piano Guida nel quale si illustra la strategia d'intervento per il recupero dell'area e che, assieme ad alcune innovazioni, viene riportato nelle pagine che seguono. Come stabilito dal Piano Guida l'intervento di riconversione della Ex Montecatini si attua mediante piano attuativo esteso a tutte le aree principali e secondarie.*

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

*Per far fronte a specifiche problematiche connesse alla messa in sicurezza dell'area o alla conservazione dei fabbricati esistenti oppure per agevolare le attività di caratterizzazione e bonifica ambientale del sito, in carenza del predetto piano attuativo, potranno essere effettuati interventi di demolizione parziale o totale degli edifici nonché la esecuzione di interventi di consolidamento, fino alla ristrutturazione conservativa.*

- Volume totale massimo 68.400 mc;
- Rc max 35%;
- H max area principale 21.50;
- H max aree secondarie 9.50;
- Rc max interrato 60%;
- Standard art. 78 e 78 bis Nta RU;
- Volume Residenziale max 24.400 mc;

### **Destinazioni d'uso**

*Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- Attività commerciali fino alla grande distribuzione di tipologia C;
- Attività direzionali;
- Attività artigianali, quali servizi all'abitazione e alla persona, artigianato di qualità, ecc., compatibili dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- Attività espositive;
- Attività ricettive e di somministrazione alimenti e bevande;
- Attività ludico-ricreative con esclusione di discoteche di grandi dimensioni, bowling, ecc. ed ogni altra attività consimile, incompatibile dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- Servizi pubblici e di interesse comune;
- Residenza;
- ERP;
- Parco urbano.

### **Contenuti del Piano Attuativo**

*Il Piano attuativo potrà attivarsi tramite specifiche Unità Minime d'Intervento (UMI) purché dotate di autonomia funzionale (infrastrutture e standard). Le unità minime di intervento non potranno riguardare le sole aree secondarie individuate e destinate ad accogliere parte della volumetria di progetto.*

### **Indicazione di carattere generale degli interventi di bonifica necessari**

*In data 23/07/2002 con atto dirigenziale n. 488 fu affidato alla Soc. Ambiente s.c.r.l. l'incarico di elaborare un Rapporto sullo stato di qualità ambientale per l'area in oggetto. A seguito delle indagini svolte in relazione a tali incarichi è emerso che l'area in oggetto necessita di un Piano di Bonifica, che dovrà essere calibrato sugli interventi edilizi e le funzioni che si insedieranno. I risultati delle suddette indagini sono parte integrante del presente Piano Guida prima citato. Le indagini ambientali sono state svolte per l'area attualmente recintata, della superficie di 19.000 mq circa.*

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

### ***Indicazioni progettuali***

#### ***Viabilità carrabile***

*Dovrà essere organizzata in modo da servire in modo diretto gli edifici del complesso senza consentire soluzioni di attraversamento "facile" dell'area che incoraggino un transito di semplice passaggio;*

#### ***Standard***

*All'interno del reperimento degli standard dovrà comunque essere individuata un'area destinata a verde della superficie minima di 5000 mq. Tale area dovrà essere concentrata per una quota significativa nella formazione di una piazza pedonale in asse a via Piave, per la piena valorizzazione dell'asse di collegamento fra il centro commerciale attuale (in particolare piazza Gramsci) e l'area della ex Montecatini. Dovranno essere realizzati percorsi pedonali e piste ciclabili che colleghino in modo diretto il fronte su Via Masini con le aree circostanti. In caso di utilizzazione del settore IUR 6B dovrà essere riqualificato come percorso pedonale il collegamento attraverso il sottopasso ferroviario vicino al nuovo cavalcaferrovia.*

#### ***Impianti***

*Nell'area dell'insediamento dovranno essere previsti tutti gli impianti necessari (acquedotto, fognature rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) che dovranno essere collegati alle reti urbane esistenti. Dovranno essere previste fognature separate per le acque meteoriche e reflue.*

#### ***Edifici pubblici o di uso pubblico***

*Il Piano attuativo potrà indicare, oltre alle aree pubbliche indicate in precedenza, anche aree da destinare alla realizzazione di edifici pubblici e/o quote di fabbricati ristrutturati da destinare ad uso pubblico.*

#### ***Criteri di interventi sugli edifici e controllo formale e di immagine***

*Gli interventi sul capannone parabolico dovranno tener conto delle disposizioni di cui al Decreto n. 142/2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.*

*Per gli altri edifici il Piano attuativo valuterà l'opportunità di effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica fino alla categoria E2 sulla base dello stato di conservazione, della necessità di interventi di bonifica, dei vincoli sulle possibili destinazioni derivanti dalla posizione attuale. L'eventuale ricostruzione degli edifici da assoggettare a ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire mantenendo la attuale differenziazione fra edifici "chiusi", con tamponamento prevalente (da caratterizzare anche tenendo conto dei tamponamenti, in laterizio faccia vista con elementi architettonici ripetuti, di alcuni degli edifici attuali) ed edifici "aperti" caratterizzati da una struttura leggera (negli edifici attuali la struttura in legno) non tamponata o con tamponamenti "trasparenti".*

*La eventuale rilocalizzazione degli edifici da assoggettare a ristrutturazione urbanistica E2 dovrà avvenire tenendo conto della opportunità di valorizzare gli spazi pubblici interni all'area (in particolare la piazza pedonale in asse a via Piave) e della opportunità di valorizzare l'immagine del complesso dall'esterno, in particolare dal cavalcaferrovia e da via Masini/via Piave; dovrà essere conservato in particolare un corpo di fabbrica "rilevante" per altezza e qualità architettonica in asse a via Piave, **denominato Paraboloid**, con*

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

*funzioni di "segnalazione" e di "richiamo" per l'intera area. La rilocalizzazione degli edifici dovrà avvenire anche con l'obiettivo di eliminare i vincoli sulle destinazioni derivanti dalla posizione attuale.*

### **Indicazioni puntuali delle variazioni introdotte con la presente variante**

Si ribadisce che la presente variante urbanistica, contestuale all'approvazione del progetto definitivo, risulta finalizzata ad una parziale riconferma di una previsione scaduta, per decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa, con l'introduzione di alcune piccole modifiche normative relative a precisazione in merito agli interventi previsti.

In particolare tali precisazioni, nello specifico, risultano finalizzate a consentire l'anticipazione delle operazioni di demolizione degli edifici degradati per dare seguito agli interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza dell'area.

Risulta pertanto evidente che tale ipotesi non comporta modificazioni alle previsioni originarie che confermano sia gli aspetti quantitativi che di destinazione d'uso previsti oltre che gli standard per la realizzazione di spazi pubblici.

Il tutto come meglio evidenziato nell'ambito della sintesi degli articoli delle Schede delle UTOE del P.S. e delle Norme Tecniche e dell'Allegato B al R.U. indicati al precedente paragrafo, limitatamente alla introduzione di alcune precisazioni esecutive, con una adeguata evidenziazione in colore rosso e giallo dei periodi oggetto di modifica.

Tali modifiche sono riferite alla ipotesi di Piano di Recupero per la Ex Montecatini di cui alle Schede delle UTOE del P.S., all'art. 82 delle N.T. del R.U. relativo alla UTOE 3 di appartenenza del complesso della Ex Montecatini ed alla scheda IUR6 dell'Allegato B relativa al dettaglio della disciplina per gli interventi previsti nell'ambito del predetto complesso edilizio.

Si ribadisce che trattasi di modifiche connesse ad introdurre specifiche precisazioni nell'ambito della specifica disciplina di riferimento al fine di consentire l'esecuzione delle predette attività di messa in sicurezza dell'area.

Per il resto non si ritiene necessario apportare alcuna modifica alla cartografia (Carta D - Capoluogo) se non di riconferma della previsione esistente.



## Comune di Castelfiorentino

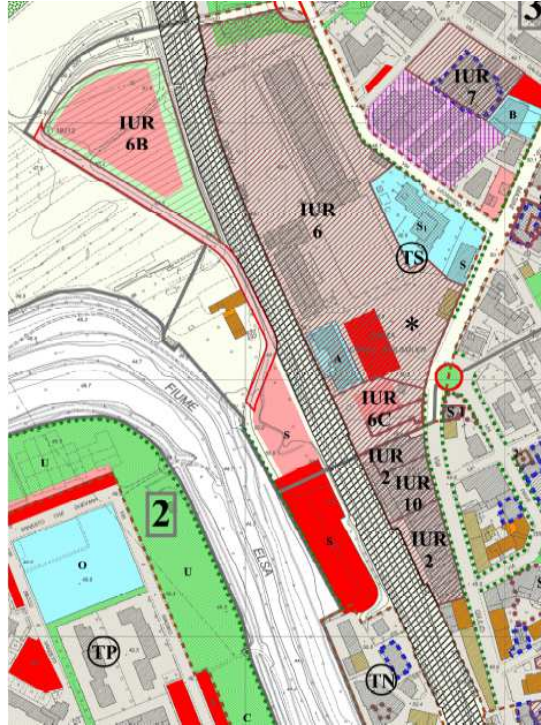
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

### Estratto carta D – Capoluogo



### Fattibilità geologica

In proposito si rimanda alle considerazioni già effettuate in occasione della redazione della precedente variante generale di reiterazione di alcune delle previsioni del R.U. decadute per la decorrenza del quinquennio dall'approvazione e di una successiva variante di anticipazione, approvata nell'anno 2016, che appunto apportava alcune variazioni anche all'area in oggetto (individuazione di un'area di saturazione da destinare a parcheggio, autorimesse ed altre funzioni nell'ambito della zona IUR6 come da Delib. C.C. 53/2016).

Nell'ambito della predetta variante, per l'introduzione delle modifiche anzidette, furono redatte specifiche indagini di supporto stilate in conformità con la normativa all'epoca vigente, tali indagini non evidenziarono problematiche particolari per la fattibilità dell'intervento nell'area in oggetto.

Inoltre, anche in relazione a quanto indicato nell'ambito del PGRA, si rileva che l'area in questione risulta individuata come zona a bassa pericolosità da alluvione in quanto contraddistinta dalla sigla P.I. 1.

Oltretutto le attività previste sono connesse ad una operazione di demolizione degli edifici esistenti e quindi trattasi di attività che non riveste alcuna rilevanza in relazione alle problematiche di natura idraulica eventualmente presenti.



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Pertanto la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede 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 già previsto.

Su tale aspetto si rileva quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 il quale precisa che *“il soggetto istituzionalmente competente non effettua le indagini nei casi di: .... b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici ...”*.

Il successivo comma 3 del predetto art. 3 dispone inoltre che nei casi di cui sopra, nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionalmente competente indica gli estremi del deposito e dell'esito dei controlli delle indagini precedentemente eseguite.

Si ritiene pertanto che la variante in oggetto risulti coerente con le ipotesi di cui alla lettera b) della normativa sopra riportata e che pertanto non si renda necessaria la trasmissione dei relativi atti all'Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile per i riscontri di competenza.

Si specifica comunque che anche nell'ambito della formazione dei precedenti strumenti urbanistici di carattere generale le indagini di supporto non hanno evidenziato problematiche di sorta per l'area oggetto di intervento. Di tale circostanza ne verrà dato atto nel provvedimento di approvazione della presente variante contestuale all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica in oggetto.

### **Assoggettabilità a VAS**

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.

Nel caso specifico comunque si riscontra 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 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.

Considerato che la variante in oggetto risulta connessa alla approvazione del progetto definitivo di una specifica opera pubblica (progetto relativo alla demolizione di alcuni dei fabbricati presenti all'interno dell'area di proprietà comunale denominata Ex Montecatini) e che la variante al P.S e al R.U. risulta finalizzata alla localizzazione del medesimo, oltretutto

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

riconfermando una previsione decaduta, si ritiene che il caso in questione risulti pertinente con l'ipotesi del predetto comma 1bis e che pertanto non risulti necessario procedere ad avviare nessun procedimento di VAS.

Per quanto occorrer possa si specifica comunque al riguardo che nell'ambito delle attività di Avvio del procedimento per la redazione del Piano di Recupero per la zona in questione è stato provveduto, ai sensi dell'art. 5 comma 3 bis (varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS), a richiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata.

Tale procedura risulta giustificata dal fatto che la proposta di piano attuativo non comporta una variazione sostanziale agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali ma solo una reiterazione di una previsione decaduta con un riallineamento della stessa alle norme di riferimento per le attuali esigenze manifestate da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Città Metropolitana di Firenze, investita del ruolo di autorità competente in materia di VAS a seguito di sottoscrizione di specifica convenzione tra le amministrazioni, con nota pervenuta in data 06.12.2022 prot. 22520 ha escluso l'assoggettabilità a VAS della predetta procedura per il recupero e la riqualificazione dell'area.

Resta inoltre inteso che in relazione all'entità dell'opera in questione non risulta necessario attivare alcuna verifica nemmeno in merito alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). Non risulta altresì necessario effettuare la Valutazione di Incidenza (V.I.), sia per i contenuti della Variante sia perchè all'interno del territorio comunale non risultano presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone Speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

### **La partecipazione**

Si ribadisce che il presente provvedimento risulta inquadrato dalla normativa vigente come variante allo strumento urbanistico conseguente all'approvazione del progetto e che tale attività risulta disciplinata dall'art. 34 della L.R. 65/2014.

Per tale considerazione si ritiene che l'istituto della partecipazione debba essere riferito alle specifiche disposizioni connesse alla approvazione delle opere pubbliche più che ad una vera e propria assimilazione della stessa alle procedure di formazione degli strumenti urbanistici.

Infatti per le motivazioni di cui sopra tale provvedimento risulta esplicitamente escluso dalla procedura di VAS ed oltretutto non risulta necessario attivare alcuna comunicazione a favore di terzi in quanto l'area e gli edifici in oggetto risultano già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e quindi non risulta necessaria nemmeno l'attivazione delle procedure per l'acquisizione degli immobili oggetto di intervento.

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Si ritiene pertanto che sotto il profilo formale, per le motivazioni sopra dette, non si renda necessario attivare le specifiche procedure connesse alla redazione della varianti urbanistiche con nomina del garante e redazione di specifici documenti di riscontro delle attività svolte.

Sotto il profilo sostanziale si ribadisce altresì che tale attività costituisce la reiterazione di una previsione già contemplata nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente e che nell'ambito della formazione o variazione degli strumenti urbanistici di carattere generale tale intervento era già stato portato all'attenzione del pubblico e che in merito non sono stati prodotti contributi o effettuate osservazioni al riguardo di tali previsioni.

Si specifica comunque che nell'ambito delle attività di Avvio del procedimento per la redazione del Piano di Recupero, di cui alla Delib. C.C. 58/2022 è già stato provveduto all'individuazione del Garante della comunicazione ed è stato provveduto ad attivare le relative procedure come per legge.

Nello specifico si provvederà comunque a dare informazione circa il provvedimento in oggetto mediante pubblicazione del materiale relativo alla presente Variante agli strumenti urbanistici comunali sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino.

Si ribadisce inoltre che il provvedimento di variante investe un ambito estremamente limitato per il fatto che lo stesso opera esclusivamente per l'esecuzione di una attività di anticipazione preparatoria alla successiva fase di recupero dell'area ed agisce su specificazioni di natura procedurale di previsioni già contemplate nell'attuale strumentazione urbanistica comunale e pertanto non prevede l'esecuzione di nuove previsioni rispetto a quanto contemplato dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Trattasi di un'area specialistica di proprietà dell'Amministrazione Comunale sulla quale insiste un ex sito industriale per la produzione di fertilizzanti che, per problematiche connesse al trasferimento dell'attività in altro sito, versa in stato di inutilizzo ed abbandono.

Il presente provvedimento risulta finalizzato ad anticipare le attività di recupero mediante demolizione dei fabbricati compromessi e lo sgombrò delle aree dai materiali di risulta attraverso la reiterazione di una specifica disposizione contenuta nel R.U. e non più operante per effetto della decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa.

Quindi la presente casistica non introduce alcuna nuova previsione e la stessa era già stata a suo tempo ampiamente divulgata con le attività ricognitive della precedente Variante Generale al R.U.

Per quanto suddetto si ribadisce che, indipendentemente dall'istituzione di un percorso formale, al riguardo l'oggetto della presente variante è stato portato a conoscenza della cittadinanza nell'ambito dei precedenti provvedimenti di formazione e variante dello strumento urbanistico.

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

### **Coerenza con Strumentazione urbanistica sovraordinata**

Come specificato in precedenza l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di confermare una previsione decaduta con l'introduzione di alcune piccole modifiche normative relative a precisazione in merito agli interventi previsti per la puntualizzazione di alcuni aspetti di dettaglio delle norme tecniche.

Pertanto la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche rispetto a quanto previsto.

In virtù di quanto suddetto si specifica che la variante non ha alcuna incidenza sul dimensionamento del P.S. e del R.U., ed è 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.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante introduce modifiche di dettaglio con aggiornamento della presente previsione e pertanto non vi è in alcun modo costituzione di innovazioni ma mero conferma di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U.

Trattandosi di modifiche riferite nell'ambito della UTOE ubicata all'interno del perimetro del Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale, così come disposto dal vigente R.U., non si rende necessaria neppure 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).

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 o comunque attività che potrebbero determinare occlusione visiva di varchi ambientali o

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

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 dell'abitato;
- L'area di intervento si trova all'interno del capoluogo ma la variante è finalizzata alla demolizione dei fabbricati incongrui al fine di migliorare la percepibilità dell'edificio di maggior pregio eliminando nel contempo l'effetto fuori scala di taluni edifici di notevole dimensione (soprattutto in altezza) e pertanto le opere in progetto determineranno alterazioni finalizzate al ripristino dell'integrità morfologica e percettiva di tale zona.

Per ciò che riguarda la coerenza con il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) e con il P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) si rimanda al paragrafo relativo alle verifiche di natura geologico idraulica della variante.

In relazione a quanto previsto dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio si rileva che l'area in oggetto risulta in parte ricompresa nella fascia di 150 mt dal piede dell'argine del fiume Elsa come disposto dal comma 1 lett. c) del predetto articolo.

La cartografia allegata alla vigente disciplina urbanistica comunale (carta C allegata al P.S. e carta C allegata al R.U.) esclude comunque la predetta area dall'applicazione della predetta tutela paesaggistica.

Infatti, sulla base dei riscontri effettuati, si ritiene che nel caso in questione operi la esclusione specificatamente individuata al comma 2 del ridetto art. 142 il quale specifica che la disposizione per i vincoli di cui al comma 1 .... *non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985: .... b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, come zone territoriali omogenee diversa dalle zona A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in P.P.A, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate ...*

L'area in oggetto, nell'ambito del PRG vigente nell'anno 1985, risultava ricompresa all'interno del centro edificato del capoluogo e la stessa era destinata ad impianti e servizi pubblici a seguito dell'acquisto operato nel 1982 da parte dell'Amministrazione Comunale.

A seguito di tale acquisizione l'area e gli immobili ivi presenti sono stati impiegati per la costruzione di una nuova scuola materna, per l'insediamento di una struttura sociale all'interno di un edificio esistente (Centro Infanzia Adolescenza Famiglia – CIAF), per l'insediamento degli uffici postali all'interno di uno degli edifici esistenti e tali strutture risultano tuttora operanti e funzionanti.

## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Invece altre funzioni, sono state insediate nell'ambito dei fabbricati esistenti e sono state operanti per diversi anni ma, a seguito del degrado e del progressivo decadimento delle strutture, sono state spostate in altra collocazione quali la sede della Depositeria comunale, la Rimessa di mezzi e veicoli comunali, la sede della Polizia Municipale e la sede della Protezione Civile locale.

Si ritiene pertanto di confermare quanto indicato nella cartografia allegata alla disciplina urbanistica comunale vigente circa la esclusione della sussistenza del vincolo paesaggistico nell'area dello stabilimento produttivo Ex Montecatini oggetto del presente intervento per le motivazioni sopra indicate.

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

### **Procedura per l'approvazione del Progetto con Variante Contestuale agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale (P.S e R.U.)**

Il Comune di Castelfiorentino si trova nelle condizioni di applicazione delle salvaguardie di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014 in quanto comune dotato di P.S. e R.U. vigenti all'entrata in vigore della presente legge. In conformità con quanto disposto dal predetto articolo il Comune ha comunque provveduto, prima della decorrenza dei 5 anni dall'entrata in vigore della legge, ad avviare la procedura per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Indipendentemente da quanto specificato in precedenza si rileva che l'art. 238 della L.R. 65/2014 consente la possibilità di approvare specifiche varianti per l'esecuzione di opere pubbliche in deroga da quanto disposto dal predetto art. 222. Inoltre le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato e quindi non risulta necessaria l'acquisizione di parere da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della predetta L.R. 65/2014.

Pertanto l'operazione in progetto, finalizzata ad una anticipazione sul recupero di un ex complesso produttivo e della relativa area pertinenziale mediante demolizione dei fabbricati incongrui di proprietà comunale, risulta conforme con tale ipotesi normativa.

In considerazione delle caratteristiche del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante potrà essere attivata con la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 connessa all'approvazione del progetto di opera pubblica con contestuale variante agli strumenti urbanistici.

In relazione a quanto indicato dai predetti articoli la procedura di approvazione del progetto con variante contestuale dovrà risultare la seguente:

- Approvazione del progetto di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale;



## **Comune di Castelfiorentino**

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. e P.I. 00441780483 - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

Piazza del Popolo, 1 - 50051 Castelfiorentino (FI)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

- Pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione del progetto ed accessibilità degli atti ai soggetti interessati (pubblicazione del provvedimento e degli elaborati sul sito web istituzionale dell'ente) con contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana;
- Possibilità per gli interessati di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT;
- Pronuncia dell'Amministrazione Comunale sulle eventuali osservazioni pervenute ed adeguamento degli atti ove necessario;
- Successiva pubblicazione sul BURT dell'avviso che dà atto delle decisioni sulle osservazioni o dell'assenza di osservazioni pervenute e pubblicazione del provvedimento definitivo e degli elaborati sul sito web istituzionale dell'ente.

La presente proposta è stata illustrata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 21.12.2022 ed alla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 22.12.2022, si provvede all'inoltro della stessa all'attenzione del Consiglio Comunale per gli adempimenti di competenza.

Castelfiorentino, lì 22/12/2022

Il Tecnico del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Gloria Bartaloni

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

Il Dirigente del Settore II  
Ing. Manrico Padovani