



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ALLEGATO B

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO : PIANO DI RECUPERO “FINVIOLA S.A.S.” UTOE 2 – ZONA IUR 12
MODIFICA DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 19.12.2017.

UBICAZIONE: Via B. Gozzoli angolo con Viale F.D. Roosevelt
INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 2 – Intervento Unitario di Recupero IUR 12
RICHIEDENTE : Finviola s.a.s. di Violanti Susanna
PROGETTISTI: Arch. Stefano Campatelli

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Recupero denominato “ex Confezione Violanti”, convenzionato con Atto Notaio Riccardo Frediani in data 19.12.2017 rep. 34278 racc. 18230.

Si specifica che rispetto alla soluzione originaria, adottata con Delib. C.C. 22/2017 ed approvata definitivamente con Det. 698/2017, viene richiesta la rettifica di alcune clausole contrattuali contenute nella convenzione allegata al suddetto progetto di piano di recupero ma senza alcuna modifica o ripercussione diretta rispetto alla soluzione progettuale approvata.

In particolare si rileva che la proposta progettuale approvata, in coerenza con specifica scheda del R.U., individua un settore di edificio avente caratteristiche di incompatibilità che dovrà essere demolito per la riqualificazione dell’area (ex edificio produttivo) e che, sempre nell’ambito della suddetta scheda, viene evidenziata l’esistenza di un fabbricato residenziale (villa) che nell’ambito del progetto di recupero dovrà essere mantenuto e valorizzato.

Complessivamente l’intervento previsto dalla scheda di R.U. potrà portare alla realizzazione di nuovi fabbricati e/o al mantenimento di edifici esistenti, all’interno dell’area interessata, per una consistenza massima in termini di volumetria pari a 7000 mc.

Si specifica altresì che l’approvazione del piano di recupero ha determinato la necessità di approvazione di una contestuale variante normativa alla specifica scheda del R.U. per un modesto adeguamento delle altezze di un settore di fabbricato in progetto.

Pagina 1di 4



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività
Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355
www.comune.castelfiorentino.fi.it
PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



In merito al progetto si rileva che viene prevista la quasi completa demolizione del fabbricato incompatibile, salvo il mantenimento di settori notevolmente ridimensionati, con la contestuale conservazione dell'edificio definito come "villa" mentre sul retro del complesso edilizio è prevista la distribuzione carrabile ed i parcheggi con accesso da Via B. Gozzoli.

Si specifica altresì che l'operazione di demolizione del fabbricato esistente determinerà un notevole miglioramento dei parametri igienici del fronte posteriore del fabbricato posto in fregio alla Via B. Gozzoli con una adeguata sistemazione degli spazi di risulta.

Non si prevede all'interno dell'insediamento la realizzazione di aree pubbliche mentre verrà attuata una sistemazione degli spazi condominiali e privati per offrire un effetto continuo rispetto al livello della strada pubblica.

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 delle N.T. del R.U. e per le considerazioni sopra esposte si rileva che per l'esecuzione di interventi di tale specie non risulta necessario il reperimento di standard urbanistici ma risulta sufficiente la sola monetizzazione degli stessi.

Su tale aspetto si precisa che la soluzione iniziale prevedeva il reperimento di un piccolo spazio interno all'isolato da impiegare come utilizzo pubblico per standard quali parcheggi e verde ma tale soluzione è stata ritenuta inappropriata e non sono state trovate alternative valide.

In proposito si specifica che anche la relativa scheda di R.U. non prevede la realizzazione di ulteriori aree o spazi pubblici ma fornisce indicazioni circa la possibilità di effettuare interventi di sistemazione dei marciapiedi e degli impianti immediatamente adiacenti.

Pertanto è stata prevista l'utilizzazione delle risorse economiche afferenti i contributi per le opere di urbanizzazione primaria per migliorare l'efficienza ed effettuare adeguati interventi di manutenzione alle infrastrutture esistenti.

Nello specifico vennero individuati come plausibili gli interventi di riqualificazione del ponte sul fiume Elsa e la sistemazione della piazzetta in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt ed in merito alla attuazione di tali interventi sono state previste specifiche disposizioni nell'ambito della specifica convenzione.

Per dare attuazione al suddetto Piano di Recupero in data 19.12.2017 con rogito Notaio Frediani rep. 34278 racc. 18230 è stata sottoscritta la bozza di convenzione precedentemente contenuta negli elaborati progettuali portati all'attenzione del Consiglio Comunale con la Delib. 22/2017.

Successivamente è stata manifestata da parte del promotore una difficoltà alla attuazione di alcuni degli adempimenti accessori previsti nella citata convenzione, con particolare riferimento alla attuazione degli





interventi di riqualificazione del ponte sul fiume Elsa a parziale svincolo degli importi dovuti come contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia afferenti le opere di urbanizzazione primaria.

L'Ufficio ha ritenuto pertinente tale richiesta in considerazione del fatto che il promotore non è costituito da una impresa o da una azienda operante nel campo dell'edilizia e che quindi le difficoltà manifestate sulla effettiva difficoltà a commissionare gli interventi di riqualificazione del ponte risultano plausibili.

In virtù di quanto suddetto è stata rielaborata la bozza di convenzione prevedendo un diverso meccanismo di corresponsione dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia afferenti alle opere di urbanizzazione primaria ed alla monetizzazione degli standard urbanistici.

Pertanto è stato previsto il pagamento immediato degli importi afferenti il mancato reperimento degli standard in modo da consentire comunque all'Amministrazione Comunale di procedere autonomamente alla esecuzione degli interventi di riqualificazione previsti a carico dell'interessato e senza che ciò comportasse alcun beneficio o danno per entrambi i componenti.

Comunque preme precisare che in tale contesto l'interessato, quale ristoro per la redazione degli elaborati di variante urbanistica e degli atti conseguenti effettuati dal comune si è reso disponibile a commissionare un progetto necessario alla riqualificazione del ponte sul fiume Elsa di collegamento di Via B. Gozzoli con Piazza Cavour da devolvere al comune per consentire l'effettuazione dell'intervento.

Per quanto concerne le altre attività di riqualificazione della piazzetta e dei marciapiedi adiacenti è stata comunque mantenuta la possibilità di successiva attuazione di tali interventi anche da parte degli interessati trattandosi di operazioni di minor difficoltà tecnica e quindi di possibile attuazione anche da parte del promotore.

In virtù di quanto sopra l'attuale richiesta di modifica della bozza di convenzione approvata e sottoscritta in precedenza costituisce un mero elemento di precisazione degli interventi da scomputare senza comportare alcuna modifica al progetto di piano di recupero già approvato.

Stante il carattere prettamente normativo/contrattuale della variante non sono previste modifiche alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza dell'insediamento e delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard non risulta necessaria l'acquisizione di alcun parere o nulla-osta da parte di enti esterni e non risulta necessaria alcuna verifica in merito alla normativa sovraordinata (P.I.T, P.T.C.P, ecc.).

Si renderà comunque necessaria la sottoscrizione di una nuova convenzione di modifica degli accordi precedenti in merito alle attività di pagamento e di scomputo dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia ed urbanistica senza comunque che vi siano da effettuare rettifiche sul periodo di validità del Piano di Recupero che resta invariato rispetto a quanto stabilito in precedenza.





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 non determina incremento della superficie utile lorda, né incremento del volume degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione degli standard e non comporta modifiche delle altezze, ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 112 della L.R. 65/2014.

Si specifica che in merito alla attivazione della presente procedura si è già espressa favorevolmente la Giunta Comunale con Delib./2018 dando mandato agli uffici di procedere alla elaborazione degli adempimenti connessi e conseguenti.

Castelfiorentino, li 08.06.2018

Il Responsabile
del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

