



## COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483  
[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



### RELAZIONE URBANISTICA SPECIFICA SUB. 1

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni

Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci

Elisabetta Sordi

Catia Materozzi





Servizio Gestione del Territorio

**VARIANTE n. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
SUB. 1 - UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi.**

**Premessa.**

Il presente punto della 12 Variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcuni aspetti di dettaglio relativamente alla Zona IUR6C in seguito a specifica richiesta avanzata dall'attuale proprietario dell'area. Infatti con nota del 21.01.2019 prot. 1271 la Vannucchi s.r.l. ha richiesto l'attivazione di un procedimento per la variazione della disciplina relativa alla zona in oggetto. In relazione alla natura delle modifiche richieste la suddetta variante riveste il carattere di variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti, in relazione a quanto suddetto risulta necessaria una sola revisione delle specifiche di cui alla scheda di intervento presente nell'allegato B al R.U.

**Obiettivi e oggetto delle modifiche introdotte al R.U.**

La variante ha preso avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Delib. n. 26 del 27.02.2019, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente all'intervento in oggetto, e come meglio descritto di seguito, sulla base della richiesta pervenuta.

In particolare con la presente si intende procedere a variare il Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativa alla zona di seguito indicata:

UTOE 3 – Capoluogo, intervento IUR6C;

Zona IUR6C - L'obiettivo della variante, di cui al presente punto, è connessa ad una precedente attività che si poneva come finalità l'avvio delle operazioni di riqualificazione dell'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini. La specifica scheda del R.U. prevedeva, per la presente zona di intervento, la necessità di redazione di un piano di recupero complessivo dell'area finalizzato ad una rilocalizzazione delle volumetrie, anche con delocalizzazione di porzione delle stesse, in altri siti di proprietà comunale. In conseguenza ad alcune richieste pervenute, si era reso necessario rivedere la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali, quali la formazione di parcheggi e posti auto, per far fronte alle necessità manifestate. A tale proposito si specifica che l'area risulta individuata come sito soggetto a necessità di attività di bonifica e pertanto l'esecuzione di una operazione di natura complessiva sarebbe risultata oltremodo onerosa e complessa. Con la precedente variante, attivata nel 2016, era stato individuato pertanto un settore marginale del complesso, da poter incorporare dal contesto generale, in modo da permettere l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consentisse la riqualificazione dell'area più in vista posta a ridosso degli edifici di





altra proprietà. Tale settore è stato in parte alienato all'impresa Vannucchi, che ha provveduto ad effettuare le attività di bonifica del sito ed alla parziale edificazione dello stesso. Nell'ambito delle attività di edificazione è stata richiesta una diversa modulazione della potenzialità edificatoria per far fronte a specifiche necessità senza che ciò comporti alcun tipo di incremento nella consistenza del sito ma solo una diversa composizione del fabbricato. Tali necessità risultano sostanzialmente coerenti con le motivazioni di fondo che avevano portato alla redazione della precedente variante.

In particolare, al fine di qualificare maggiormente la soluzione d'angolo tra Via Masini e Piazza Berlinguer, viene prevista la possibilità di insediamento di destinazioni commerciali direzionali o di servizio, anche al piano terra, in abbinamento con antistante loggiato. Detta possibilità potrà essere utilizzata solo per il settore di edificio in angolo a più piani e quindi, la conseguente riduzione della possibilità di parcheggio, avrà una valenza estremamente limitata. Infatti il settore a piano terra, da destinare a parcheggio, si sviluppa principalmente fuori dalla proiezione dell'edificio più alto e quindi lo stesso non risulterà interessato dalla presente modifica. Oltre a quanto suddetto, viene richiesta la possibilità di incrementare l'altezza del fabbricato di due piani, fino ad un massimo di quattro, al fine di migliorare il rapporto con il contesto di riferimento, ed in particolare, con l'adiacente edificio di nuova realizzazione avente sette piani fuori terra.

Si ribadisce altresì che la modifica richiesta non comporterà comunque alcun incremento della volumetria prevista ma solo una diversa articolazione della stessa mediante riduzione della superficie coperta del settore di fabbricato previsto in angolo.

Si ritiene pertanto che la soluzione proposta possa essere recepita in quanto presenta spunti migliorativi sia per la qualificazione dell'edificio in progetto che per la caratterizzazione della antistante piazza pubblica. Infine, si rileva che, la iniziale scheda di progetto allegata al R.U. era stata redatta su una ipotesi di massima finalizzata alla alienazione dell'area di proprietà comunale, invece, la presente modifica, risulta conseguente ad uno studio specifico e di dettaglio commissionato dall'attuale proprietario in seguito all'aggiudicazione del lotto.

### **Indicazione puntuale delle variazioni introdotte**

In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati oggetto di variazione con una descrizione dei principali elementi oggetto di modifica.

Norme Tecniche – art. 82 – UTOE 3/Settore Nord in riva destra. – Viene citato ma si tratta di uno specifico rinvio alle specifiche disposizioni di cui alla scheda di intervento contenuta nell'allegato B al R.U e pertanto lo stesso non subisce alcuna modifica.

Allegato B – UTOE 3/Settore Nord in riva destra - IUR 6C. Revisione della specifica scheda progetto in funzione delle volontà manifestata in merito alla necessità di riedificazione del sito. In particolare viene prevista la possibilità di inserimento di funzioni commerciali/direzionali anche al piano terra che comunque comporteranno una riqualificazione funzionale con rivitalizzazione della zona. Altro aspetto





risulta relativo alla richiesta di rivedere l'altezza massima del fabbricato in funzione del contesto di riferimento senza comunque che ciò possa comportare alcuna modifica alla volumetria prevista.

Cartografia - Non risulta necessaria alcuna modifica o integrazione.

### **Ulteriori elementi significativi**

La variante in oggetto, al presente punto – sub. 1, costituisce elemento di precisazione puntuale di una precedente variante approvata nell'anno 2016 che ha stralciato tale settore da un interventi di riqualificazione esteso all'intero complesso edilizio.

Già all'epoca furono effettuate specifiche considerazioni e fu rilevato che in relazione alle caratteristiche delle modifiche da introdurre, sostanzialmente di carattere normativo, non risultava necessaria la previsione di modifiche alle infrastrutture pubbliche o alle dotazioni di opere di urbanizzazione. A maggior ragione tali considerazioni risultano ulteriormente confermate dalle modifiche da introdurre con la presente variante.

In considerazione del fatto che tale attività prevedeva una modifica alla normativa del R.U. di carattere procedurale e tempistica sulle modalità di recupero del complesso edilizio, venne avviata la procedura di assoggettabilità a VAS ma il Nucleo Tecnico di Valutazione ritenne di escludere l'intervento da tale procedura. A maggior ragione tale considerazione è stata effettuata anche in relazione al presente procedimento avente un carattere minimale.

Restano altresì invariate le considerazioni sulla coerenza delle modifiche introdotte alla disciplina sovraordinata con particolare riferimento al PIT, al PTCP ed al PS unite al fatto che l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, ecc.

Si rileva altresì che gli interventi in oggetto erano già inseriti nelle trasformazioni previste dal vigente R.U. e che la variante si rende necessaria solamente per modifiche di carattere normativo e che non incidono sulla consistenza delle costruzioni in progetto ma dettano ulteriori specificazioni ed articolazioni sulle destinazione d'uso del fabbricato. Pertanto non si ritiene che i contenuti delle suddetta variante possano concorrere ad incrementare il valore delle aree o degli immobili e quindi non si ritengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 in materia di contributi straordinari.

Sotto il profilo delle verifiche geologiche si rileva che gli elaborati della precedente Variante, redatta nell'anno 2016, erano stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze ma che le modifiche in oggetto non determinano variazioni che rendano necessaria la redazione di ulteriori approfondimenti. Anche sotto il profilo della partecipazione si rileva che l'attività di trasformazione iniziale era stata adeguatamente pubblicizzata, come peraltro la successiva attività di alienazione dell'area, e pertanto l'operazione in corso di realizzazione risulta estremamente nota, visibile e di dominio pubblico.

### **Iter procedurale della Variante al Regolamento Urbanistico**

In considerazione delle caratteristiche della zona descritta in precedenza e del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante risulta ricompresa nelle ipotesi di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 e quindi





potrà essere attivata con la specifica procedura semplificata. In particolare rilevato che le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato, che le stesse non comportano variante al piano strutturale, che non introducono previsioni di cui all'art. 26 comma 1 (grandi strutture di vendita) e che oltretutto non incidono sul dimensionamento, potrà essere attivato l'iter semplificato di approvazione delle varianti indicato all'art. 32 come segue:

- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- Espletamento procedure inerenti l'informazione e la partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014;
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Acquisizione parere della Commissione Consiliare Urbanistica;
- Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione ad essi dei relativi atti;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento;
- Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni;
- Decorsi i termini sopra citati si provvederà all'approvazione definitiva. In presenza di osservazioni si provvederà ad effettuare specifiche considerazioni con espressione di specifiche motivazione per le determinazioni conseguenti;
- Approvazione della Variante con controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

#### **Elenco elaborati modificati con la presente Variante al R.U.**

In considerazione della natura ricognitiva della normativa di piano gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti suddivisi in elaborati a carattere generale per la 12 Variante al R.U. ed elaborati relativi allo specifico punto della 12 Variante al R.U.

Elaborati generali a comune di tutti i punti della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica generale;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (generale);
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;

Elaborati specifici di cui al Sub. 1 della 12 Variante al R.U.





- Relazione urbanistica specifica di cui al Sub. 1;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Norme Tecniche – estratto – stato sovrapposto;
- Allegato B) Schede degli interventi con destinazione residenziale – estratto – stato sovrapposto;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

