



Servizio Gestione del Territorio

Al Servizio Gestione del Territorio
del Comune di Castelfiorentino

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE
VARIANTE AL R.U. RELATIVAMENTE ALL'INSEDIAMENTO IURP2 - UTOE 7 - SAN
MARTINO ALLE FONTI.**

**OSSERVAZIONE AL PROVVEDIMENTO DI ADOZIONE DI CUI ALLA DELIB. C.C.
78/2024.**

In relazione a quanto in oggetto si rileva che con Delib. C.C. 78 del 20.12.2024 è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata, con contestuale variante al R.U., relativamente all'insediamento IURP2 - UTOE 7 - San Martino alle Fonti in Castelfiorentino.

Il suddetto insediamento produttivo si caratterizza come un ampio complesso immobiliare posto a ridosso dell'abitato del capoluogo nell'ambito del quale sono stati edificati, a partire dal secondo dopoguerra, vari edifici impiegati per la produzione di laterizi, fino alla dismissione dell'attività avvenuta verso la fine degli anni '90. Successivamente tale complesso produttivo è stato impiegato per lo svolgimento di attività di carattere metalmeccanico connessa alla produzione di monoblocchi, fino alla definitiva chiusura.

Il progetto dell'opera è finalizzato alla riconversione dell'ex complesso produttivo con insediamento di attività artigianali, commerciali, direzionali, ecc. oltre ad una riorganizzazione delle infrastrutture esistenti (viabilità e servizi a rete) con estensione degli stessi anche all'interno dell'insediamento medesimo mediante formazione di nuovi spazi a standard pubblici (parcheggi e verde).

Tale insediamento produttivo risulta contraddistinto, nell'ambito della cartografia del R.U., come Intervento Unitario Produttivo di Recupero IURP 2 all'interno della Unità Territoriale Omogenea Elementare - UTOE 7 denominata di San Martino alle Fonti.

La proposta presentata risulta finalizzata alla riorganizzazione dell'insediamento mediante demolizione di porzione dei fabbricati esistenti, ricostruzione di alcuni edifici in posizione diversa con individuazione di specifici lotti funzionali e relative pertinenze, modifiche della destinazione d'uso dei fabbricati, realizzazione di nuovi spazi pubblici e rifunzionalizzazione delle infrastrutture di servizio, tra le quali la viabilità di penetrazione e di collegamento con l'abitato adiacente.

La soluzione prevista propone uno schema che prevede la formazione di un asse viario principale perpendicolare a Viale Zaninini, mediante riorganizzazione dell'accesso esistente, ed in prosecuzione allo stesso viene prevista la nuova strada di lottizzazione con un percorso ad anello interno all'ambito dell'insediamento IURP2.

La presente proposta risulta avere un contenuto organico anche con l'intorno in quanto gli interventi previsti non sono limitati al solo settore IURP2 ma contemplano anche migliorie alla viabilità direttamente connessa quale la intersezione sul Viale Zanini ed il potenziamento di Via Giotto da Bondone.



Si specifica altresì che nell'ambito del predetto progetto di recupero è stata operata una suddivisione dell'insediamento in due comparti: il comparto A, destinato allo sfruttamento edilizio, ulteriormente suddiviso in sub-comparti con attribuzione di specifiche disposizioni di carattere dimensionale, funzionale, di finitura, ecc. ed il comparto B, destinato al reperimento di standard pubblici, per formazione di verde e parcheggi.

Si precisa che l'attuale area di pertinenza dell'insediamento produttivo è costituito da un ampio piazzale confinante sul lato sud con una pendice collinare risultante dalle attività di escavazione a favore della ex fornace, mentre sul lato ovest tale piazzale risulta delimitato da un muro di contenimento che si eleva di circa 1,50/2,00 mt rispetto al sottostante piano di campagna.

Nell'ambito della relazione geologica, sulla base delle indagini condotte, sono state formulate specifiche prescrizioni in modo da limitare le problematiche connesse alla sicurezza del sito sia sotto il profilo geomorfologico che idraulico.

In particolare sono state formulate puntuali indicazioni al fine di scongiurare eventuali conseguenze da fenomeni di smottamento derivanti dalla pendice di escavazione imponendo il rispetto di specifiche fasce di rispetto per le costruzioni alla base della scarpata. Invece per l'area ribassata, posta nelle vicinanze del rio Vallone, è stata prevista una destinazione ed un impiego compatibili con la sussistenza di un eventuale rischio di esondazione dell'area con la contestuale messa in atto di specifici accorgimenti al fine di garantire la mitigazione del rischio idraulico.

Sulla base di ulteriori affinamenti delle problematiche connesse alle aree in questione si osserva quanto segue:

- Con nota pervenuta in data 22.01.2025 (prot. 1177) l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha inoltrato la proposta di modifica della mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica del PAI per il territorio comunale di Castelfiorentino nell'ambito della procedura di formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Si ritiene pertanto necessario che venga effettuata una ricognizione della carta geomorfologica allegata al Piano di Recupero, preferibilmente in coerenza con la proposizione dei poligoni geomorfologici di pericolosità geologica proposto dall'A.d.B., con particolare riferimento alla pendice dell'ex area di cava, in modo che lo studio di dettaglio risulti perfettamente rispondente con la futura cartografia del PAI in fase di revisione e con il conseguente adeguamento della scheda di pericolosità e fattibilità di carattere geomorfologico.

- Nell'ambito delle indagini allegati alla proposta di Piano di Recupero con contestuale variante al R.U. sono state redatte specifiche indagini di carattere idrologico - idraulico estese alla zona di intervento ed al contorno di riferimento.

Da una più attenta analisi emergono alcune incongruenze nella cartografia dei battenti con TR 30 e TR 200 poichè, in taluni degli ambiti posti a ridosso del muro di contenimento ubicato a valle dell'insediamento a confine con l'attuale zona agricola, la cartografia delle zone allagate sembra non tener conto dell'effettiva morfologia dello stato dei luoghi. In sostanza l'altezza del battente non tiene in considerazione l'effettivo salto di quota presente tra la zona agricola ed il soprastante piazzale della zona produttiva. Risulta pertanto necessaria una revisione di tale cartografia in modo che la scheda di pericolosità e fattibilità di carattere idraulico risultino rispondenti all'effettivo contesto di riferimento.



Indipendentemente da quanto evidenziato in precedenza per gli aspetti di carattere geologico ed idraulico si ritiene inoltre opportuno osservare anche quanto di seguito indicato:

- Ai fini della attuazione della proposta di Piano di Recupero è stata elaborata una bozza di convenzione da sottoscrivere tra Comune e soggetti attuatori dell'intervento sulla base di interventi simili effettuati in epoca relativamente recente nel comune di Castelfiorentino.

Al riguardo si rende necessaria una revisione della stessa poichè alcuni degli articoli della predetta bozza di convenzione trovano giustificazione con specifici riferimenti normativi attualmente abrogati. Si ritiene pertanto necessaria una riorganizzazione del suddetto testo alla luce dei nuovi dettami normativi con adeguamento dei relativi contenuti.

- Nell'ambito degli adempimenti preliminari connessi alla adozione del Piano di Recupero sono state espletate le procedure di verifica circa la assoggettabilità a VAS della contestuale variante al R.U. Con provvedimento conclusivo dell'Autorità Competente, ovvero con Atto Dirigenziale 2892 del 19.11.2024 della Città Metropolitana di Firenze, la presente proposta è stata esclusa dalla procedura di VAS nel rispetto di talune raccomandazioni.

Al riguardo si rileva che nella sostanza la proposta risulti coerente con tali raccomandazioni ma si ritiene necessario che talune delle stesse siano inserite nell'ambito della normativa di riferimento come specificatamente indicato nell'ambito del parere finale di esclusione.

Castelfiorentino, lì 31.01.2025

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

