

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

unicoop
firenze

Prot. 73 MP/EM/sl

Scandicci lì 31/01/2025

Al Sindaco
Comune Castelfiorentino
Piazza del Popolo 1
50051 - Castelfiorentino (FI)

Epc
Arch. Daniela Angelini
Città Metropolitana di Firenze
Palazzo Medici Riccardi
Via Cavour 1
50129 – Firenze (FI)

Inviata via PEC:

comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

daniela.angelini@cittametropolitana.fi.it

Oggetto: D.C.C. n. 78 del 20.12.2024 pubblicata sul Burt n.1 del 02.01.2025 – “Adozione del piano di recupero di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. relativo all'insediamento IURP2 UTOE 7 - San Martino alle fonti presentato da Castello 23 s.r.l. e Pertici Industries s.p.a. - art. 252 ter della l.r. 65/2014” – OSSERVAZIONI

Unicoop Firenze Società Cooperativa con sede in Firenze Via S. Reparata n. 43 rappresentata dal Direttore del Settore Patrimonio e Sviluppo e legale rappresentante pro tempore Sig. Marco Pandinelli, giusta di procura institoria ai rogiti Notaio Meucci di Scandicci del 13.02.2019 rep. 5565 racc. 4028.

Premette

A.- Unicoop Firenze Società Cooperativa è una cooperativa fra consumatori, con oltre un milione di soci, ed è proprietaria in Castelfiorentino di un immobile nel quale ha insediato



una grande struttura di vendita per la vendita al dettaglio in sede fissa di generi alimentari e non alimentari in via Leonardo Da Vinci n.c. 13. L'esercizio commerciale in questione dista meno di 5 (cinque) minuti d'auto dall'area oggetto della presente osservazione (che ricade quindi nello stesso bacino primario).

B. Nel vigente R.U. la definizione "IURP" rimanda agli "Interventi Unitari" di "ristrutturazione" (si veda elaborato "Quadro Conoscitivo AE 1.00u") e l'area oggetto di variante è disciplinata dalla scheda norma, "IURP 2 (Ex Silap, ristrutturazione e completamento produttivo)", che la suddivide in due "comparti":

- (i) il comparto "IURP 2" comprendente capannoni esistenti, piazzali e pendici collinari;
- (ii) il comparto "IURP 2B" comprendente parcheggi pubblici e verde di schermatura.

C. Con la variante adottata s'intende consentire nei due comparti (tramite ristrutturazione dell'esistente e anche nuova edificazione) la realizzazione di un polo commerciale con annesse funzioni accessorie (distributore carburante e ristorazione) e attività produttiva. Lo strumento d'intervento è il "Piano di Recupero".

Tanto premesso

Osserva

1. La Vas

ok

Con atto dirigenziale n. 2892 del 19.11.2024 la variante al Regolamento Urbanistico è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica nel "rispetto delle raccomandazioni indicate". Dall'esame del "Rapporto Tecnico" del 18.11.2024 a detta determina, emerge come l'esclusione alla VAS sia stata prevista a "condizione che i contenuti della scheda norma siano aggiornati esplicitando chiaramente l'ottemperanza del progetto alle prescrizioni" e di come (si veda punti C e D) fosse "necessario che la scheda norma indichi al soggetto attuatore una serie di aspetti da approfondire".

Nonostante quanto sopra, una volta ottenuta la non assoggettabilità, contrariamente a quanto prescritto, la scheda norma adottata non prevede alcun approfondimento.

*

2. Le aree sottoposte a tutela

La relazione illustrativa a pagina 28 precisa *"la variante proposta è coerente con le altre direttive e gli altri obiettivi, in quanto non produce elementi di contrasto e non ha interazioni con gli ambiti sottoposti a tutela."*

Tale affermazione risulta in contrasto con le evidenze cartografiche del Piano Adottato in quanto l'area perimetrata dalla scheda è intersecata:

- per una parte importante dalla perimetrazione di colore verde *"parchi, riserve e aree naturali di interesse locale"* rappresentata all'elaborato *"AE 1.01u"*;
- in misura ancora maggiore dalla retinatura *"Aree di verde privato da tutelare"* con subrubricazione *"A-verde alberato"* (elaborato AE 1.00u);
- in misura ancora maggiore dalla perimetrazione *"Area pedecollinare"* di cui al PIT della Regione Toscana (elaborato *"AR 2.01u"*).

La mancata rilevazione, in sede di formazione, valutazione ed adozione del Piano di Recupero, dell'esistenza dei vincoli sull'area oggetto di intervento non ha all'evidenza consentito una adeguata valutazione degli interventi previsti.

3. La conferenza di copianificazione

Dall'esame degli elaborati adottati emerge:

- dall'elaborato *"Ar 2.05u - Planimetria generale; comparti edificatori"* e dalle *"Norme Tecniche d'Attuazione"* è rilevabile come ci siano 4 (quattro) subcomparti (denominati A2-A4-A5-A6) nei quali è prevista la destinazione commerciale;
- dall'elaborato *"Ar 2.01u - 2 stato di progetto; graficizzazione superficie di riferimento"* risulta che i nuovi complessi immobiliari sono suddivisi tra loro *"da viabilità pubblica in area privata"* o da parcheggi privati su aree private;
- dall'elaborato *"All.8 - Relazione Trasportistica"* emerge che la superficie di vendita complessiva indicata è di 1.899 mq (1.499 mq + 400 mq). Sempre a tale elaborato *"relativamente all'area produttiva PR4, si precisa che nel caso di ipotetica e futura"*

variante con cambio di destinazione d'uso a commerciale con SV fino a max 1400 mq, le volumetrie di traffico non cambiano perché in tale condizione sono state effettuate le verifiche descritte nel documento".

Il piano adottato, finalizzato alla realizzazione di diversi nuovi lotti a destinazione commerciale idonei a ospitare medie strutture di vendita aggregate avrebbe dovuto essere preceduto dalla conferenza di copianificazione prevista dall'art. 26 lett. b) della l.r. 65/2014 secondo il quale *"Sono soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25:.. b) le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"*.

4. La progettazione viaria

Dall'esame dell'elaborato *"Relazione Trasportistica"*:

- (i) l'elaborato redatto a marzo 2024 non prende in esame e non è conforme alla disciplina regionale introdotta alla D.G.R. n.1162 del 21 dicembre 2024;
- (ii) non sono rilevabili pareri dell'ente proprietario/gestore (vedi *"All.03 - Relazione Pareri preventivi"*) della strada provinciale 4 che è *"condizione per la verifica di sostenibilità della previsione"* ai sensi della sopra citata D.G.R. n. 1162/2024;
- (iii) nella viabilità di progetto è rilevabile come - contrariamente a quanto prescritto dall'art. 119 del Regolamento del Testo unico delle norme sulla disciplina della circolazione stradale - i mezzi veicolari transitano sulle zebraure (si veda figure del file pag. 194, 195, 197 ecc.);
- (iv) l'adeguatezza della viabilità di progetto si basa su assunzioni non motivate nella parte in cui *"si ipotizza la tipologia di veicolo indicata in figura, assumendo remota la possibilità che accedano alla zona mezzi di dimensioni maggiori (autotreni/articolati)"*. Qualora la progettazione non possa prescindere dalla

previsione di veicoli "ridotti" è necessario imporre il divieto d'accesso a mezzi di dimensioni superiori in alcuni tratti della nuova viabilità: di tale ragionevole previsione non vi è traccia negli atti adottati con conseguente rischio per l'incolumità degli utenti della strada.

*

5. Le previsioni convenzionali

Il Piano adottato (si veda pag. 13 delle NTA e gli artt. 5 e 10 della convenzione) prevede che l'agibilità dei singoli edifici privati possa essere attestata prima della realizzazione di tutte le OOUU e difatti:

- (i) art. 10, comma 6: *"al momento della richiesta di agibilità dell'ultimo dei fabbricati dovranno essere state terminate le opere di urbanizzazione"*;
- (ii) art. 5, comma 2: *"entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del completamento dei lavori dell'ultimo lotto di cui al pre-sente Piano di Recupero dovranno essere completati gli interventi di esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione primaria. Il mancato completamento dei lavori di cui sopra costituirà motivo ostativo alla presentazione della certificazione di agibilità dell'ultimo lotto realizzato."*;
- (iii) NTA pag. 13 : *"Il rilascio dell'agibilità/abitabilità dei fabbricati è soggetto al vincolo di agibilità e collaudo delle opere di urbanizzazione strettamente afferenti o funzioni ai fabbricati stessi, compreso quota parte del parcheggio pubblico antistante l'insediamento"*

La disciplina del piano adottato potrà dunque condurre all'agibilità delle opere private prima della realizzazione delle opere pubbliche. Tale previsione è resa ancora più imprudente dalla previsione convenzionale per la quale il soggetto attuatore "*Pertici Industries spa*" non è "*soggetto responsabile delle opere di urbanizzazione*" che rimarranno in carico alla sola società "*Castello 23 Srl*".

*

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

unicoop
firenze

6. La Superficie Territoriale

In tutti gli elaborati adottati la Superficie Territoriale è perimetrata con linea rossa ricomprendente un'area di superficie pari a 116.395 mq. Tuttavia, da tale perimetrazione viene tolta un'area di 16.664 mq in quanto "area pedecolinnare" con conseguente perplessità nella individuazione della ST.

*

7. Il Piano di recupero

Il piano di Recupero così come disciplinato dalla variante contrasta all'evidenza con i presupposti e i contenuti dell'art.119 della legge regionale 65/2014 e con le norme ivi richiamate.

Confida

pertanto nell'accoglimento della presente osservazione e per l'effetto nel rigetto della proposta di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata con contestuale variante al RU.

Distinti saluti.

p. Unicoop Firenze sc
Direttore Area Sviluppo e
Patrimonio
(Marco Pandinelli)