

Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVAMENTE ALL'INSEDIAMENTO IURP2 - UTOE 7 - SAN MARTINO ALLE FONTI. CONSIDERAZIONI SULLE OSSERVAZIONI AL PROVVEDIMENTO DI ADOZIONE DI CUI ALLA DELIB. C.C. 78/2024.

INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 7 – Intervento Unitario di Recupero Produttivo IURP2

RICHIEDENTE : CASTELLO 23 s.r.l. e PERTICI INDUSTRIES s.p.a.

UBICAZIONE: Via Don Minzoni - Via Giotto da Bondone

PROGETTISTA: Ing. Massimo Toni

INTERVENTO: Piano di recupero di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. finalizzato alla riconversione di un ex complesso produttivo con insediamento di attività artigianali, commerciali, direzionali, ecc. oltre ad una ristrutturazione delle infrastrutture esistenti con estensione delle stesse anche all'interno dell'insediamento stesso.

Premessa

Facendo seguito a quanto in oggetto si specifica che con la Delib. C.C. 78/2024 è stato provveduto all'adozione del provvedimento per l'attuazione del predetto intervento di riqualificazione di un sito in stato di abbandono, come da progetto redatto dall'Ing. Massimo Toni per conto della CASTELLO 23 s.r.l. e della PERTICI INDUSTRIES s.p.a.

Il complesso immobiliare in oggetto risulta ubicato all'interno della zona individuata dal vigente R.U., nell'ambito della UTOE 7 di San Martino alle Fonti, come intervento IURP2 posto a margine del centro abitato del capoluogo in un'area ricompresa tra Viale Zanini e Via Giotto da Bondone.

La predetta previsione, di cui all'intervento IURP2, risulta decaduta per decorrenza del quinquennio dalla introduzione della medesima, avvenuta con la approvazione della Variante Generale al R.U. di cui alla Delib. C.C. 40/2012.

Al riguardo si specifica pertanto che l'attuazione della suddetta previsione ha comportato la necessità di una contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali, con l'esigenza di rivedere la normativa di riferimento con particolare riguardo alla specifica scheda di intervento contenuta nell'Allegato C al R.U.

Nello specifico si rileva che il comma 3 dell'art. 107 della L.R. 65/2014 dispone la possibilità di poter approvare contestualmente sia il piano attuativo che la correlata variante agli atti di governo del territorio di competenza comunale.

Come da certificazione allegata alla documentazione adottata, considerato che la casistica della presente Variante al R.U. risulta ricompresa tra le ipotesi di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014, sono state attivate le procedure di cui al combinato disposto degli art. 32 e 111 della ridetta legge regionale.

In tali casistiche viene data la possibilità agli interessati di poter presentare le osservazioni nei 30 giorni successivi all'avvenuta pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione del Piano Attuativo e della contestuale Variante agli strumenti urbanistici.

Come indicato dai predetti art. 32 e 111, a seguito dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale con la contestuale Variante agli strumenti di pianificazione comunali, è stato pubblicato il relativo avviso sul BURT del 02/01/2025 n. 1/2025 e gli atti relativi sono stati trasmessi alla Regione ed alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza.

In relazione alla previsione in oggetto, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello specifico avviso, sono pervenute presso gli Uffici Comunali due osservazioni al provvedimento adottato oltre ad un contributo e ad una richiesta di integrazione, come di seguito specificatamente elencato:

A) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 prot. 1871 presentata da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, di seguito si riporta in sintesi il contenuto della predetta osservazione articolata in quattro punti.

- 1) adeguamento delle indagini alla proposta della mappa della pericolosità dei dissesti di natura geomorfologica del PAI nell'ambito della procedura di formazione del PSI in fase di adozione;
- 2) rettifica delle incongruenze presenti nella cartografia dei battenti con TR 30 e TR 200 non coerenti con l'effettiva morfologia dei luoghi;
- 3) revisione della bozza di convenzione con eliminazione di taluni refusi relativi a riferimenti normativi superati con conseguente riorganizzazione del testo;
- 4) esplicitazione, nell'ambito della normativa di riferimento, del recepimento o comunque dell'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni impartite in fase di verifica della assoggettabilità a VAS.

B) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 (acquisita dal sistema 03.02.2025) prot. 1896 presentata da parte di UniCoop Firenze, di seguito si riporta in sintesi il contenuto della predetta osservazione articolata in sette punti.

- 1) La esclusione da VAS risultava subordinata al fatto che i contenuti della scheda norma venissero aggiornati esplicitando chiaramente l'ottemperanza del progetto alle prescrizioni con indicazione degli aspetti soggetti ad approfondimento;
- 2) Presenza di Aree sottoposte a tutela come parchi e riserve e aree naturali di interesse, aree a verde privato da tutelare, area pedecollinare;

- 3) Necessità di passaggio in Conferenza di copianificazione per sussistenza di strutture commerciali aggregate;
- 4) Progettazione viaria che non ha tenuto conto delle recenti innovazioni normative, del parere dell'ente proprietario della strada ed altri aspetti sulle caratteristiche geometriche ed esecutive della strada stessa;
- 5) Previsioni convenzionali che portano alla possibilità di utilizzazione degli edifici prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- 6) Superficie territoriale con individuazione incerta sulla consistenza da prendere a riferimento;
- 7) Piano di recupero in contrasto con i contenuti di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014.

C) Comunicazione pervenuta in data 03.02.2025 prot. 1957 presentata da parte del Settore Pianificazione del Territorio e del Settore Viabilità della Regione Toscana, di seguito si riporta in sintesi il contenuto del predetto documento che riveste un carattere di contributo più che di una vera e propria formale osservazione che comunque risulta articolato in quattro punti.

- 1) introduzione nella scheda norma della prescrizione per il piano di recupero di predisporre uno studio delle visuali;
- 2) mantenere, per quanto possibile, la massima permeabilità del suolo;
- 3) richiamo alle linee guida regionali APEA come riferimento progettuale;
- 4) idonea documentazione coerente con quanto indicato nella D.G.R. 1162 del 21.10.2024.

D) Richiesta di integrazione pervenuta in data 06.02.2025 prot. 2263 da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, di seguito si riporta in sintesi il contenuto del predetto documento che riveste un carattere di richiesta di integrazioni più che di una vera e propria formale osservazione che comunque risulta articolato in due punti.

- 1) sia modificata la carta Geomorfologica e, conseguentemente, quella di Pericolosità Geologica, riportando i fenomeni attivi presenti nell'area;
- 2) nella relazione geologica siano individuati con maggior dettaglio gli interventi di messa in sicurezza e sia definita cartograficamente la loro ubicazione.

Considerazioni nel merito delle comunicazioni sopra richiamate.

In seguito si effettuano specifiche considerazioni sulla opportunità o meno di accoglimento delle osservazioni e delle comunicazioni pervenute.

A) Osservazione prot. 1871

Osservazione A punto 1 - Carta della pericolosità geomorfologica

Si specifica che nell'ambito della redazione del PSI, in fase di adozione, sono state condotte specifiche indagini di carattere geomorfologico ed al riguardo l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha inoltrato una proposta di modifica della mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica del PAI per il territorio comunale. E' stata pertanto proposta la effettuazione di una ri-

cognizione della carta geomorfologica allegata al Piano di Recupero in coerenza con la proposizione dei poligoni geomorfologici di pericolosità geologica proposto dall'A.d.B. 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.

E' stato provveduto all'adeguamento delle cartografie in coerenza con la proposta della mappa della pericolosità dei dissesti di natura geomorfologica del PAI e tale adeguamento ha evidenziato la necessità di porre particolare attenzioni alle pendici presenti sul fronte posteriore dell'insediamento. Sulla base delle ulteriori valutazioni viene evidenziato che comunque le zone interessate da pericolosità geologica molto elevata non interessano settori destinati alla edificazione di fabbricati o all'insediamento di infrastrutture pubbliche ma trattasi di piazzali pertinenziali dei fabbricati esistenti. Comunque al riguardo è stato provveduto all'aggiornamento della scheda di fattibilità geologica ed a maggior tutela è stato introdotto l'obbligo alla previsione di talune opere locali di presidio quali la formazione di una protezione in gabbioni alla base della pendice con adeguate opere di regimazione idraulica.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti accoglibile con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione A punto 2 - Carta della pericolosità idraulica

Nell'ambito delle indagini idrologico - idrauliche relative alla zona di intervento ed al contorno di riferimento sono state redatte le cartografie con individuazione dei battenti con TR 30 e TR 200 che risultavano non coerenti con l'effettivo stato dei luoghi. In particolare nella zona posta a ridosso del muro di contenimento presente sul fronte principale la cartografia delle zone allagate non teneva in debita considerazione l'effettiva morfologia dello stato dei luoghi. Risultava pertanto necessaria una revisione di tale cartografia in modo che la scheda di pericolosità e fattibilità di carattere idraulico risultassero rispondenti all'effettivo contesto di riferimento.

E' stato provveduto all'adeguamento delle cartografie in coerenza con lo stato dei luoghi differenziando adeguatamente i battenti delle zone allagate tra il settore a monte ed a valle del predetto muro di contenimento del piazzale. Al riguardo è stato altresì provveduto all'aggiornamento della scheda di fattibilità per gli aspetti di carattere idraulico con l'inserimento di accorgimenti di maggior tutela per consentire il corretto deflusso delle acque.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti accoglibile con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione A punto 3 - Bozza della convenzione

In allegato agli elaborati facenti parte della proposta di Piano di Recupero è stata prodotta una bozza di convenzione da sottoscrivere tra Comune e promotori per consentire l'attuazione dell'intervento e regolamentare i rapporti tra le parti. All'interno del testo adottato risultano presenti taluni aspetti connessi a riferimenti normativi superati o refusi che rendono necessaria una revisione della stessa con adeguamento dei relativi contenuti.

E' stato provveduto di conseguenza all'adeguamento del testo mediante rettifica dei riferimenti normativi superati con eliminazione di refusi ed introduzione delle necessarie precisazioni di carattere puntuale il tutto comunque nel rispetto dei dettami e della originaria impostazione della medesima.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti accoglibile con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione A punto 4 - Raccomandazioni esclusione VAS

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. Risulta al riguardo necessario che le predette indicazioni o raccomandazioni vengano introdotte nella specifica normativa di riferimento per la zona di intervento come specificatamente indicato nell'ambito del parere finale di esclusione.

Indipendentemente dalla introduzione esplicita delle suddette prescrizioni, raccomandazioni ed indicazioni la proposta progettuale risulta nella sostanza in linea con quanto indicato nelle conclusioni della procedura di esclusione dalla VAS, peraltro la stessa prende atto che l'intervento non determinerà impatti significativi sull'ambiente. Comunque a maggior garanzia del fatto che nella redazione degli specifici titoli edilizi per l'attuazione dell'intervento vengano prese in considerazione o comunque adottate tutte le cautele indicate nelle conclusioni con la esclusione dalla procedura di VAS tali raccomandazioni sono state recepite nella normativa di riferimento della zona sia per quanto concerne la scheda di intervento che per quanto concerne le norme tecniche di attuazione.

Nel merito si rimanda al Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione nel quale sono state prese in esame tutte le indicazioni formulate da parte dell'Autorità Competente in materia di VAS ed ai pareri preliminari rimessi dalle varie amministrazioni che sono state coinvolte nella predetta procedura. In particolare è stata effettuata una disamina puntuale in merito ai vari contributi rimessi da parte di A.I.T., Acque s.p.a., Regione Toscana ed ARPAT con riscontro sulle modifiche introdotte nell'ambito delle norme di attuazione.

Si ribadisce comunque al riguardo che l'intervento origina da una necessità di riqualificazione di un insediamento dismesso costruito a partire da epoca successiva al secondo dopoguerra e che quindi le caratteristiche prestazionali dello stesso risultano estremamente deficitarie e carenti. Pertanto nel rispetto dei predetti adempimenti risulteranno sancite adeguate garanzie che nella progettazione degli edifici da ricostruire e delle nuove infrastrutture di tipo collettivo verranno rispettate le predette indicazioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza e l'impatto delle costruzioni e delle opere previste ai fini di una sostenibilità ambientale delle stesse. Al riguardo la stessa Autorità competente palesa che tali contributi possano costituire una sorta di vademecum sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione non necessariamente o esclusivamente nell'ambito della formazione della variante ma anche nelle fasi successive.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti accoglibile con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

B) Osservazione prot. 1896.

Osservazione B punto 1 - Raccomandazioni esclusione VAS

Su tale punto si rimanda nella sostanza alle considerazioni già effettuate alla precedente Osservazione A punto 4 avente i medesimi contenuti ed Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione. Al riguardo si ribadisce che le raccomandazioni riportate nelle conclusioni con la esclusione dalla procedura di VAS sono state recepite nella normativa di riferimento della zona sia per quanto concerne la scheda di intervento che per quanto concerne le norme tecniche di attuazione.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti accoglibile con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione B punto 2 – Aree sottoposte a tutela

Su tale punto viene contestata la mancata rilevazione, nell'ambito della presente procedura, di specifiche considerazioni inerenti la presenza di aree sottoposte a tutela per vincoli scaturenti dal PIT, dal PTCP e dal R.U.

Al riguardo si rileva che la perimetrazione della scheda IURP2 individua sostanzialmente il sedime degli edifici produttivi ed i relativi piazzali impiegati per lo svolgimento dell'attività, un settore di terreno marginale ricompreso tra l'area produttiva e la viabilità oltre ad alcuni settori delle pendici derivanti dalla precedente attività di trasformazione produttive.

Tali aree (produttive e terreni adiacenti) non risultano ricomprese in alcuna specifica perimetrazione del PIT relativa alla individuazione delle aree soggette a tutela di natura paesaggistica o ambientale. La indicazione nell'ambito degli elaborati di progetto come aree pedecollinari riveste una sola valenza descrittiva per una corretta individuazione delle medesime (si tratta di terreni collocati alla base della pendice) ma tale indicazione non trova alcuna rispondenza in puntuali disposizioni soggette a specifica normativa di tutela nell'ambito del PIT.

Anche nell'ambito del PTCP tali terreni non sono soggetti ad alcuna specifica indicazione di carattere paesaggistico ambientale ma anzi parte della pendice viene evidenziata come area di recupero o restauro ambientale.

Inoltre nell'ambito della cartografia e della normativa del R.U. la ridetta pendice viene individuata come Area agricola di margine con particolare tutela. I criteri e le modalità di intervento risultano riportati nell'art. 86 ultimo paragrafo delle Norme Tecniche nell'ambito del quale viene prescritto il divieto alla effettuazione di qualsiasi intervento di edificazione, compresi manufatti precari con necessità di inserimento di essenze vegetali arboree ed arbustive.

La proposta progettuale risulta sostanzialmente in linea con tale impostazione in quanto la zona corrispondente al settore di base della pendice collinare di Montemaggiori risulta esterna rispetto alle zone interessate dalle attività di edificazione/ricostruzione delle volumetrie esistenti. Sul confine con i piazzali della zona produttiva è prevista la sola realizzazione di opere di presidio per la stabilizzazione della pendice collinare con specifici accorgimenti connessi alla regimazione delle acque. Si rileva altresì che nel corso del tempo tale pendice è stata oggetto di attività di rinaturalizzazione, in parte indotta in parte spontanea, e la stessa presenta una discreta copertura vegetale di carattere arbustivo che ha ridot-

to sensibilmente i fenomeni di ruscellamento superficiale. Verrà comunque mantenuto l'obbligo alla esecuzione delle attività di implementazione delle sistemazioni in verde di tale settore.

Quindi per le motivazioni sopra esposte si ritiene che il presente punto della osservazione risulti non pertinente e quindi non accoglibile.

Osservazione B punto 3 - La conferenza di copianificazione

Viene contestata la mancata acquisizione del parere da parte della Conferenza di Copianificazione come previsto dall'art. 26 della L.R. 65/2014 secondo il quale al comma 1 lett. b) specifica che sono soggette a tale procedura *le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture* A supporto di tale affermazione viene indicato che nell'ambito della normativa del piano attuativo vengono previsti 4 subcomparti all'interno dei quali è possibile l'insediamento di destinazioni commerciali, che gli stessi sono suddivisi tra loro da viabilità pubblica in area privata o da parcheggi privati e che dalla relazione trasportistica emerge che *“relativamente all'area produttiva PR4, in caso di ipotetica e futura variante con cambio di destinazione d'uso a commerciale con superficie di vendita fino a 1400 mq le volumetrie di traffico non cambiano ...”*.

Al riguardo preme precisare che nell'ambito della normativa regionale la L.R. 62/2018 Codice del Commercio, ed in particolare nell'art. 13, vengono dettate le definizioni sul commercio in sede fissa precisando che gli esercizi di vicinato sono quelli aventi superfici di vendita fino a 300 mq, le medie strutture sono quelle aventi superfici di vendita comprese tra 300 e 1.500 mq e le grandi strutture sono quelle aventi superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

Si ritiene pertanto che nella formulazione della suddetta osservazione non siano stati correttamente interpretati gli elaborati progettuali, come peraltro specificato anche nel Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione.

Infatti nell'ambito dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano viene descritta la suddivisione in sub-comparti e la destinazione prevalente degli stessi come segue:

- A0 Sub Comparto della viabilità pubblica esterna al perimetro del Piano;
- A1 Sub Comparto della viabilità pubblica interna al perimetro del Piano;
- A2 Sub Comparto commerciale con superficie fino alla media superficie di vendita;
- A3 Sub Comparto produttivo;
- A4 Sub Comparto commerciale – area somministrazione cibo e bevande;
- A5 Sub Comparto commerciale – distributore carburanti;
- A6 Sub Comparto commerciale/servizi – area commerciale fino a negozi di vicinato e/o somministrazione cibo e bevande e uffici di pertinenza alle attività produttive;
- A7 Sub Comparto produttivo.

Tali aspetti vengono ulteriormente precisati nell'ambito degli articoli relativi ai singoli sub comparti (articoli da 7.1 a 7.9) delle Norme Tecniche di Attuazione laddove sono ribadite e ulteriormente specificate le funzioni ammesse. Nell'ambito dei predetti articoli si precisa che per le destinazioni commerciali la media struttura di vendita è insediabile solo nel sub-comparto A2 (art. 7.3) mentre nel sub-comparto A4 è insediabile l'attività commerciale di somministrazione di cibi e bevande (art. 7.5), nel sub-

comparto A5 è insediabile l'attività commerciale di distribuzione carburanti con somministrazione (art. 7.6), nel sub-comparto A6 è insediabile l'attività commerciale per negozi di vicinato e di somministrazione (art. 7.7).

Risulta pertanto evidente che la normativa di attuazione del piano consenta l'insediamento di una sola struttura di vendita assimilabile alla media distribuzione e che le altre attività commerciali insediabili risultano qualificate come distribuzione carburanti, negozi di vicinato e somministrazione di cibi e bevande.

Alla luce di quanto sopra specificato appare fuori dubbio che la casistica in questione non può essere in alcun modo assimilata alla ipotesi contemplate dall'art. 26 della L.R. 65/2014 in quanto all'interno della zona interessata dal piano non sono previste grandi strutture di vendita e non si potrà determinare nemmeno la formazione di una aggregazione di medie strutture in quanto risulta contemplato l'insediamento di una sola media struttura di vendita.

Fatta tale precisazione, gli ulteriori aspetti relativi alla caratteristica della suddivisione e alla organizzazione degli spazi e delle pertinenze esterne ai fini di sortire i medesimi effetti delle grandi strutture di vendita mediante una aggregazione di medie strutture non assumono alcun tipo di rilevanza.

Risulta altresì inconsistente il fatto che nell'ambito della relazione trasportistica sia stata avanzata una ipotesi cautelativa nell'ambito della quale, anche in una ipotetica e futura trasformazione che consentisse l'insediamento di una ulteriore media struttura di vendita, non si determinerebbero effetti rilevanti sul volume di traffico rispetto a quanto ipotizzato.

Si ribadisce infatti al riguardo che la Normativa Tecnica di Attuazione del piano non prevede la possibilità di insediamento di una ulteriore media struttura di vendita e che comunque le verifiche sulla viabilità sono state redatte prendendo a riferimento talune condizioni più sfavorevoli per il traffico veicolare previsto per la zona.

Quindi per le motivazioni sopra esposte si ritiene che il presente punto della osservazione risulti non pertinente e quindi non accoglibile.

Osservazione B punto 4 - La progettazione viaria

Nell'ambito della relazione trasportistica viene contestato il mancato rispetto delle disposizioni di cui alla DGR 1162/2024, la mancanza di pareri da parte dell'ente proprietario/gestore della strada provinciale, una non corretta organizzazione del traffico veicolare e la necessità di imporre limitazione alla circolazione dei mezzi di dimensioni rilevanti al fine di tutelare l'incolumità degli utenti della strada.

Su tali aspetti si ritiene necessario effettuare una premessa di rinvio anche ai contenuti di cui al precedente punto, ossia al fatto che tale proposta di piano non risulta ricompresa tra le casistiche di intervento soggetta all'esame preventivo della conferenza di copianificazione poiché non si riscontrano le ipotesi previste dall'art. 26 della L.R. 65/2014 per le motivazioni suddette.

Tale considerazione risulta fondamentale in quanto l'obbligo normativo relativo alla produzione dello "studio trasportistico sulla viabilità circostante il sito oggetto di intervento" è contemplata nell'ambito

dell'art. 3 del Reg. 23-r/2020 relativo alla documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione per le grandi strutture di vendita.

Come sopra riportato, nel caso in questione, non risulta prevista l'ipotesi per la realizzazione di alcuna grande struttura di vendita ma nemmeno di aggregazione di medie strutture di vendita che potrebbero sortire i medesimi effetti delle grandi strutture.

Per le motivazioni sopradette tale analisi sulla situazione del traffico è stata effettuata per una migliore comprensione di talune dinamiche all'interno ed all'esterno dell'insediamento in oggetto ma la stessa non risultava necessaria al fine dell'espletamento della presente procedura.

Infatti l'insediamento in questione avrà, nella sua composizione ed articolazione finale, la connotazione di un complesso edilizio con funzioni miste di tipo produttivo, commerciale per vendita al dettaglio e di somministrazione per cibi e bevande, direzionale, ecc.

La normativa di riferimento al riguardo non prevede l'obbligo della redazione di una relazione trasportistica se non per taluni aspetti di dettaglio indicati all'art. 6 del Reg. 23-r/2020 inerente la sola verifica dei raccordi viari tra la media struttura di vendita e l'adiacente viabilità pubblica.

Verifica che risulta ampiamente esplicitata nell'ambito della relazione sopra indicata ma che comunque, per il contesto circoscritto di riferimento, potrebbe essere ricondotta a valutazioni puntuali da effettuare nell'ambito del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del singolo fabbricato con le attività di sistemazione delle relative pertinenze esterne.

Infatti, secondo quanto indicato dal ridetto art. 6 del Reg. 23-r/2020, la necessità di effettuare la verifica sui raccordi viari tra la media struttura di vendita e l'adiacente viabilità pubblica scaturisce in caso di realizzazione di medie strutture di vendita con superficie superiore agli 800 mq. Quindi in presenza di interventi di modesta entità che potrebbero essere eseguiti anche mediante singoli interventi diretti senza alcuna necessità di apportare variazioni agli strumenti urbanistici o di redazioni di piani attuativi.

Detto quanto sopra si ribadisce che la redazione della relazione trasportistica, connessa alla trasformazione di un insediamento con funzioni di tipo misto in assenza di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, non risulta contemplata dalla normativa di riferimento se non per aspetti puntuali di verifica dei raccordi viari tra la media struttura e l'adiacente viabilità pubblica.

In tale circostanza appare evidente che il rapporto tra la media struttura di vendita e la viabilità pubblica debba essere circoscritto alla sola viabilità immediatamente adiacente all'esercizio in questione e quindi nello specifico alla strada che consente di accedere alle pertinenze esterne dell'edificio da destinare all'insediamento della media struttura.

Quindi il riscontro richiesto dalla normativa per le attività commerciali risulta limitato alla sola viabilità di nuova formazione interna all'insediamento in progetto che permetterà l'ingresso agli utenti sul fronte principale e l'accesso agli addetti sul fronte posteriore.

Pertanto, nel caso in questione, la strada di riferimento risulta costituita dalla viabilità locale di servizio all'insediamento che andrà a far parte del patrimonio stradale del comune in quanto futuro soggetto proprietario e gestore della predetta viabilità.

Invece al riguardo delle trasformazioni che investiranno la viabilità esistente, che risultano esterne rispetto al perimetro dell'insediamento IURP2, si specifica che le ridette variazioni risultano contemplate dallo strumento urbanistico comunale e che riguardano la necessità di riorganizzazione della intersezione viaria.

Quindi tale attività di modifica alla viabilità pubblica esistente che risulta finalizzata a rivedere il collegamento di alcuni settori del centro abitato con la S.P. 4 nonché l'intersezione con la medesima non può in alcun modo risultare ricompreso nell'ambito delle procedure collegate all'esercizio delle attività commerciali di cui al ridetto DGR 1162/2024 in applicazione del Reg. 23-r/2020.

Al riguardo si specifica comunque che la S.P. 4 nel tratto in questione dove la stessa strada attraversa il capoluogo del Comune di Castelfiorentino, costituito da un centro abitato con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, la disciplina di cui al Nuovo Codice della Strada dispone la competenza sulla strada a carico del Comune come peraltro avallato anche da parte della stessa Città Metropolitana di Firenze.

Pertanto, per le suddette motivazioni, nella fase di elaborazione del progetto i riscontri sulle caratteristiche delle previsioni di modifiche alla viabilità sono state oggetto di specifiche valutazioni da parte degli uffici interni all'Amministrazione Comunale. Verrà valutato successivamente, nella fase della progettazione esecutiva dell'intervento, la necessità o meno di coinvolgere nell'ambito della predetta attività anche la Città Metropolitana.

Oltretutto preme precisare che, anche nell'ambito della valutazione sulla assoggettabilità della presente alla procedura di VAS, la stessa Città Metropolitana, in qualità di Autorità Competente, ha seguito la stessa linea di condotta tenuta dall'Amministrazione Comunale circa la non rilevanza dell'intervento ai fini della specifica normativa sul commercio. Inoltre, nell'ambito delle valutazioni preliminari o delle prescrizioni impartite in fase di esclusione dalla procedura di VAS, la predetta Autorità competente non ha ritenuto necessario disporre l'acquisizione di eventuali pareri da parte della stessa Città Metropolitana.

Per quanto concerne gli aspetti di dettaglio si rimanda al Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione del Piano.

Al riguardo, fatte salve le considerazioni di cui sopra, l'elaborato relativo alla Relazione trasportistica, è stato redatto in conformità con i dettami e la metodologia di cui al DGR 1162/2024 ed allo stesso sono state apportate alcune modeste rettifiche di natura formale connesse al richiamo anche della normativa regionale di recente approvazione.

Per quanto riguarda invece gli aspetti di gestione e della organizzazione della viabilità sono state effettuate talune considerazioni di dettaglio e non è stato riscontrato alcun contrasto con la normativa di riferimento sia per quanto concerne il transito sulle zebra, sia per quanto riguarda il transito dei mezzi pesanti.

Quindi per le motivazioni sopra esposte si ritiene che il presente punto della osservazione risulti non pertinente e quindi non accoglibile fatta eccezione per la rettifica connessa alla introduzione dei riferi-

menti alla normativa di recente introduzione con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione B punto 5 – Previsioni convenzionali

Con il presente punto dell'osservazione viene evidenziato che nell'ambito della bozza di convenzione allegata agli elaborati del Piano per l'attuazione del medesimo viene consentita la possibilità di attestare l'agibilità dei fabbricati prima della avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Al riguardo viene altresì evidenziato il fatto che l'obbligo alla realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria risulti in capo ad un solo promotore anziché ad entrambi i soggetti interessati. Tali modalità attuative vengono considerate imprudenti senza al riguardo fornire particolari specifiche.

Nel merito si precisa che la bozza di convenzione approvata ricalca nella sostanza le convenzioni sottoscritte dal comune di Castelfiorentino nell'arco degli ultimi anni per la regolamentazione degli interventi soggetti a piano attuativo quali lottizzazioni o piani di recupero. In funzione delle caratteristiche del mercato locale e dell'entità degli investimenti richiesti di norma il completamento di un piano attuativo si conclude nell'arco di un decennio, corrispondente al limite temporale massimo previsto per legge. Negli ultimi anni, sia in funzione della congiuntura economica, degli effetti connessi alla pandemia, delle ripercussioni delle crisi internazionali, ecc. anche la normativa di riferimento ha sentito la necessità di dilazionare i termini per la conclusione dei predetti interventi introducendo specifiche proroghe ai termini di scadenza originari delle convenzioni. Risulta evidente, in tale quadro di riferimento, che subordinare l'agibilità dei fabbricati all'avvenuta esecuzione e completamento dell'intero intervento potrebbe portare ad avere una condizione di incompletezza dell'insediamento per un lungo periodo temporale con ricadute negative sia in termini di immagine che di funzionalità delle infrastrutture inutilizzate. Invece la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in concomitanza con i fabbricati da servire porta ad una maggiore coordinazione fra le due attività con possibilità di inserire quelle modifiche esecutive necessarie senza dover operare con successivi interventi di trasformazione o di danneggiamento delle opere di urbanizzazione precedentemente ultimate. Al riguardo si specifica altresì che anche la normativa di riferimento subordina il rilascio dei titoli edilizi per la costruzione degli edifici alla sussistenza di un impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e non necessariamente alla sussistenza delle medesime.

Detto questo si ritiene che il corretto contesto di riferimento, per quanto riguarda l'organizzazione delle attività previste dal piano, sia rappresentato, oltre che dalla convenzione, anche dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Infatti nella disciplina della convenzione si specifica che il completamento delle opere di urbanizzazione deve avvenire entro il termine di validità della convenzione stessa e comunque prima del completamento dei lavori dell'ultimo lotto edificabile (art. 5 comma 2). Successivamente si dispone la possibilità di poter effettuare verbali di presa in consegna provvisoria di singoli lotti funzionali di opere di urbanizzazione primaria (art. 7 comma 3).

Per quanto concerne le agibilità dei comparti, ad integrazione di quanto sopra indicato, si rimanda agli art. 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione i quali precisano che per la certificazione di agibilità risulta necessaria l'avvenuto rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche per stralci, purché completi e funzionanti. In virtù di quanto sopra si ritiene che la possibilità di prevedere la realizzazione degli edifici contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e con possibilità di utilizzazione dei medesimi fabbricati con l'avvenuta certificazione della corretta esecuzione e funzionamento delle sole opere di urbanizzazione immediatamente afferenti e funzionali non determini la presenza di particolari criticità.

Come peraltro non risulta comprensibile la criticità che dovrebbe derivare dal fatto che l'onere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per accordo tra le parti, risulti in capo solo ad uno dei promotori e non ad entrambi. La garanzia circa la corretta realizzazione delle predette opere risiede nella necessità di prestazione di adeguata fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo delle medesime escutibile da parte del Comune in presenza di eventuali problematiche al riguardo (art. 9 della convenzione). Con tale adempimento sussistono le adeguate garanzie di carattere economico sulla capacità finanziaria di portare a termine le opere di urbanizzazione primaria da parte dell'interessato oppure, in via sostitutiva, da parte del Comune e ciò indipendentemente dal fatto che le stesse siano a carico di uno solo o più promotori dell'intervento. Oltretutto anche il soggetto non investito direttamente dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in caso di mancata o cattiva esecuzione delle medesime risulterebbe danneggiato poichè, per quanto sopra riportato, non potrebbe giungere alla utilizzazione dei fabbricati di competenza.

Quindi per le motivazioni sopra esposte si ritiene che il presente punto della osservazione risulti non pertinente e quindi non accoglibile.

Osservazione B punto 6 – Superficie insediamento

Vengono espresse perplessità sulla consistenza relativa alla superficie territoriale di riferimento in quanto rispetto alla estensione della zona in oggetto, pari a 116.395 mq, viene decurtata un'area di 16.664 mq individuata come area pedecollinare.

Al riguardo si rimanda a quanto indicato al precedente paragrafo Osservazione B punto 2 nell'ambito del quale è stato specificatamente chiarito che sul fronte posteriore, in adiacenza alla zona caratterizzata dall'insediamento produttivo, è presente una pendice collinare. L'area di proprietà dei promotori, delimitata dalla perimetrazione in rosso nell'ambito della cartografia del piano, insiste su porzione della predetta pendice collinare. Come specificato in precedenza la pendice collinare in questione risulta individuata nell'ambito della Normativa del R.U. come Area agricola di margine con particolare tutela nella quale viene prescritto il divieto alla effettuazione di qualsiasi intervento di edificazione. Trattasi pertanto di una zona marginale non interessata da alcun tipo di trasformazioni, oltretutto tale aspetto risulta ulteriormente connesso anche alla sussistenza di problematiche di natura geomorfologica, come specificato al precedente paragrafo Osservazione A punto 1. Inoltre si specifica altresì che la modalità di gestione della predetta zona risultano in capo alla disciplina generale del R.U. che risulta espressamente richiamata all'art. 86 delle Norme Tecniche.

Si ritiene opportuno specificare altresì che nell'ambito della specifica scheda del R.U., relativa all'intervento IURP 2, vengono fornite anche specifiche indicazioni circa le modalità di individuazione delle superfici da prendere a riferimento.

Al riguardo risulta opportuno evidenziare che indicazioni similari sulla perimetrazioni di complessi produttivi soggetti ad interventi di riqualificazione comprensive di adiacenti pendici o settori di terreno da mantenere a verde e sugli specifici criteri da adottare per la determinazione delle superfici proprie degli insediamenti produttivi sono presenti anche in altri interventi unitari disciplinati dal R.U. (IURP1, IURP3, ecc.). Tale modalità risulta finalizzata ad integrare meglio ed armonizzare i siti in oggetto con il contesto di riferimento ed alla esecuzione di attività di mitigazione visiva delle costruzioni con sistemazioni a verde del contorno.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, ai fini di una miglior lettura ed individuazione delle aree si ritiene opportuna la introduzione di specifici riferimenti con la conseguente integrazione e modifica degli elaborati.

Osservazione B punto 7 – Contrasto con art. 119 della L.R. 65/2014

Su tale punto viene invocato il contrasto del Piano in adozione con i presupposti ed i contenuti di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014 e con le specifiche norme richiamate per quanto osservato ai punti descritti in precedenza.

Al riguardo si rileva che con le suddette precisazioni, le controdeduzioni e le rettifiche indicate puntualmente siano stati superati gli elementi di presunto contrasto della proposta con la normativa di riferimento ed in particolare con quanto previsto dal suddetto art. 119.

Quindi, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il presente punto della osservazione risulti non pertinente e quindi non accoglibile.

C) Comunicazione prot. 1957

Comunicazione C punto 1) - Studio delle visuali

Nel presente punto della comunicazione redatta da parte della Regione viene ritenuto opportuno introdurre nella scheda norma la prescrizione per il Piano di Recupero di predisporre uno studio delle visuali in particolare verso il sito di intervento.

Al riguardo si rileva che sono stati prodotti degli studi con le visuali relative alle trasformazioni previste per l'insediamento in oggetto con specifica valutazione dell'inserimento dei manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione. In considerazione del fatto che gli stessi presenteranno caratteristiche dimensionali, soprattutto in altezza, inferiori rispetto alle costruzioni esistenti e per il fatto che le nuove volumetrie verranno frammentate e distribuite il complesso risulterà meglio armonizzato con il contesto di riferimento. Inoltre nell'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione sono state riviste le disposizioni connesse alle finiture degli edifici, alle opere di sistemazione in verde, alla mitigazione visuale degli impianti al fine di migliorare le caratteristiche e la percezione visiva del sito.

Per quanto concerne gli aspetti di dettaglio si rimanda al Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione del Piano.

In funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione.

Comunicazione C punto 2) - Permeabilità del suolo

Nel presente punto della comunicazione redatta da parte della Regione viene ritenuto positivo ogni sforzo per mantenere la massima permeabilità possibile del suolo (anche in caso di parcheggi) e/o per restituire permeabilità a superfici che attualmente non ne hanno.

Al riguardo si rileva che già nell'ambito del progetto è stata posta attenzione anche alla problematica connessa alla permeabilità del suolo, sono state comunque inserite ulteriori raccomandazioni nell'ambito della scheda normativa di riferimento.

Per quanto concerne gli aspetti di dettaglio si rimanda al Resoconto generale delle controdeduzioni alle osservazioni, alle raccomandazioni ed ai contributi redatto da parte del tecnico incaricato della progettazione del Piano.

In funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione.

Comunicazione C punto 3) - Richiamo alle linee guida regionali APEA

Nel presente punto della comunicazione redatta da parte della Regione viene fatto riferimento alle linee guida regionali per le aree APEA che possono costituire un utile riferimento progettuale da utilizzare in particolare per la progettazione dell'infrastrutturazione ecologica dell'area e l'integrazione dell'insediamento produttivo e commerciale col paesaggio circostante.

Al riguardo si rileva che sono state inserite specifiche raccomandazioni nell'ambito della scheda normativa di riferimento.

In funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione.

Comunicazione C punto 4) - Documentazione coerente con D.G.R. 1162 del 21.10.2024

Nel presente punto della comunicazione redatta da parte della Regione viene richiesto la presentazione di idonea documentazione coerente a quanto indicato nella D.G.R. 1162 del 21.10.2024 inerente le Linee guida per la redazione dello studio di trasportistica sulla viabilità circostante il sito oggetto di intervento, finalizzato a verificare la sostenibilità dell'incremento di carico veicolare sulla rete stradale ai sensi degli art. 3, 6 e 7 del D.P.G.R.

Su tale aspetto si rimanda a quanto indicato alla precedente osservazione B punto 4 ribadendo che è stata rivista la relazione trasportistica in funzione delle recenti disposizioni normative con particolare riferimento al suddetto DGR 1162/2024.

In relazione a quanto specificato in precedenza nonchè in funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione.

D) Richiesta integrazioni prot. 2263

Richiesta integrazioni D punto 1) – Modifica carta geomorfologica

Nel presente punto della richiesta inoltrata da parte dell'Ufficio del Genio Civile viene richiesta la modifica della carta geomorfologica e, conseguentemente, quella di pericolosità geologica, riportando i fenomeni attivi presenti nell'area.

Su tale aspetto si rimanda a quanto indicato alla precedente osservazione A punto 1 ribadendo che sono prodotti gli elaborati con la redazione di una nuova carta geomorfologica ed è stata aggiornata la relativa pericolosità geologica con particolare riferimento alla pendice collinare.

In funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione con la successiva trasmissione degli stessi all'Ufficio preposto per le attività di controllo e verifica.

Richiesta integrazioni D punto 2) – Individuazione interventi di messa in sicurezza

Nel presente punto della comunicazione redatta da parte dell'Ufficio del Genio Civile viene richiesto che nella relazione geologica siano individuati con maggior dettaglio gli interventi di messa in sicurezza e sia definita cartograficamente la loro ubicazione.

Anche su tale aspetto si rimanda a quanto indicato alla precedente osservazione A punto 1 ribadendo che sono prodotti gli elaborati con la individuazione degli interventi di messa in sicurezza con indicazione cartografica circa la ubicazione degli stessi ed è stata aggiornata la relativa scheda di fattibilità.

In funzione della presente richiesta si ritiene pertanto necessaria la sostituzione/integrazione dei relativi elaborati allegati al provvedimento di adozione con la successiva trasmissione degli stessi all'Ufficio preposto per le attività di controllo e verifica.

Considerazioni conclusive

Per quanto suddetto si propone di accogliere l'Osservazione A, di accogliere solo parzialmente l'osservazione B, di recepire i contenuti di cui alla Comunicazione C e di procedere con le integrazioni di cui alla Richiesta D con la conseguente modifica ed integrazione degli elaborati di piano che risulteranno come da elenco di seguito indicato:

- Elenco elaborati (modificato);
- Schema convenzione (elaborato modificato);
- Norme Tecniche di Attuazione (elaborato modificato);
- Relazione Trasportistica (elaborato modificato);
- Indagini Geologiche (elaborato modificato);
- Relazione idrologica idraulica (elaborato modificato);
- Resoconto generale delle osservazioni (nuovo elaborato);
- Carta Geomorfologica (elaborato modificato);
- Pericolosità Idraulica (elaborato modificato);
- Pericolosità Geologica (elaborato modificato);
- Opere di Presidio (nuovo elaborato);
- Viste (nuovo elaborato);
- Scheda Norma IURP2 (elaborato modificato);
- Tav. AR 2.06u (elaborato modificato).

La proposta dell'Ufficio è stata illustrata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 15.05.2025 nell'ambito della quale non sono emerse problematiche particolari per l'accoglimento o il rigetto delle suddette proposte, come proposto nell'ambito della presente relazione.

Si trasmette la presente all'attenzione del Consiglio Comunale per l'espressione del parere di competenza ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 34 della L.R. 65/2014.

Castelfiorentino, lì 22.05.2025

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi