



Servizio Gestione del Territorio

**ALLEGATO B**

## **RELAZIONE URBANISTICA**

---

OGGETTO : PRATICA EDILIZIA N. 71/2026 – SECONDA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE – UTOE6 - ZONA IUC1

---

UBICAZIONE: Via Profeti – Via Pertini – Via Pistelli;  
INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 6 – Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC1;  
RICHIEDENTE : Immobiliare Il Piano s.r.l.;  
PROGETTISTA: Arch. Jennifer Viscione.

### **Premessa**

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione individuato dal R.U. come Intervento Unitario di Completamento IUC1 ubicato nell'ambito della UTOE 6 del centro abitato del capoluogo, Settore sud in riva sinistra, tale area risulta ricompresa tra Via dei Profeti, Via Pertini e Via Pistelli.

Il predetto Piano di Lottizzazione è stato approvato con Delib. C.C. 77 del 22.12.2005 e successivamente lo stesso è stato oggetto di modifica della bozza di convenzione (Delib. C.C. 15/2006) e di trasformazione in intervento di iniziativa pubblica, per la presenza di aree di proprietà comunale e provinciale (Delib. C.C. 44/2007). In seguito, per l'attuazione dell'intervento, è stato provveduto alla sottoscrizione di specifica convenzione con Atto Notaio Frediani in data 06.08.2007 rep. 28.999.

Tale progetto è stato interessato anche da una successiva modifica per variante rispetto alla previsione originarie relativamente alla risoluzione di talune problematiche di carattere formale sulle tempistiche di esecuzione dell'insediamento connesse alla presenza del centro operativo della Città Metropolitana di Firenze. Al riguardo è stata approvata una variante alla lottizzazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2024 del 20.03.2024 mediante atto unico ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

In termini generali si specifica che l'ipotesi progettuale per l'organizzazione dell'insediamento prevedeva il potenziamento della strada esistente denominata Via Pertini con la esecuzione di adeguati impianti ed infrastrutture, la formazione di una nuova viabilità di penetrazione, denominata Via Nenni, e la formazione di un marciapiede e di un'area a verde lungo la Via dei Profeti.

Le superfici da destinare a standard pubblici per verde e parcheggi risultano distribuite in maniera diffusa lungo le predette viabilità pubbliche in quantità sufficienti a garantire il rispetto dei valori richiesti dalla specifica scheda di cui all'Allegato B del R.U.



Ai fini dello sfruttamento edilizio viene prevista la formazione di 7 lotti di intervento per la realizzazione di edifici con destinazione prevalentemente residenziale aventi tipologia sia a schiera che in linea per una consistenza massima complessiva pari a 19.400 mc, come disposto dalla specifica scheda del R.U.

Si ribadisce che rispetto alla ipotesi originaria non sono intervenute variazioni sostanziali nella attuazione dell'intervento ed alla data odierna l'insediamento è giunto ad una fase di attuazione estremamente avanzata tale da rendere possibile la chiusura dei lavori, quantomeno per un settore rilevante dello stesso.

In proposito si ritiene necessario ribadire che, all'epoca della approvazione del suddetto progetto di lottizzazione, veniva preso atto che parte dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica risultavano di proprietà di enti pubblici quali il Comune di Castelfiorentino e la Città Metropolitana di Firenze (ex Provincia).

Pertanto, nell'ambito dell'art. 2 della convenzione, veniva specificato che “... *per quanto riguarda le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, non di proprietà dei soggetti attuatori, il Comune si impegna a provvedere a mettere a disposizione tali aree per la realizzazione delle relative opere ...*”.

Il Comune si è attivato per consentire l'esecuzione delle predette attività concedendo la possibilità di intervenire ai soggetti attuatori, per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, e si è fatto promotore di un accordo con la Città Metropolitana di Firenze per consentire lo spostamento della sede del centro operativo della stessa in altra collocazione. Infatti la Città Metropolitana di Firenze risulta proprietaria, all'interno del comparto edificatorio, di un terreno con soprastante edificio utilizzato per il rimessaggio di mezzi e materiali impiegati per la manutenzione delle strade.

Nonostante la messa a disposizione di un'area presso la zona produttiva di Malacoda, la Città Metropolitana di Firenze non ha manifestato la volontà di procedere al trasferimento del relativo centro operativo nella nuova ubicazione. Pertanto, ad oggi, le aree di proprietà della ex Provincia di Firenze non sono state cedute ai soggetti attuatori per essere assoggettate all'intervento di trasformazione di cui sopra e non si hanno indicazioni su eventuali intenzioni o tempistiche per il completo trasferimento del centro operativo in altra località.

Considerato che la restante zona interessata dall'insediamento è stata oggetto di trasformazione, già da alcuni anni, con l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e con la edificazione dei lotti si è reso necessario provvedere ad una ricognizione dello stato di fatto in funzione delle diverse esigenze e delle diverse tempistiche operative.

Al riguardo si ritiene opportuno evidenziare che nell'art. 3 della ridetta convenzione veniva individuata la possibilità, nell'ambito della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, di suddividere l'insediamento in modo che lo stesso “... *su richiesta del Comune, potrà essere effettuata in più fasi distinte.*”

### **Prima Variante al progetto di lottizzazione**



In relazione alla situazione che si è venuta a determinare si è ritenuto pertanto opportuno recepire la suddetta possibilità, specificatamente prevista nella convenzione, prevedendo la suddivisione dell'insediamento in due comparti distinti con diverse tempistiche di attuazione.

Infatti, nell'ambito della precedente variante relativa all'insediamento IUC1 approvato con Delib. C.C. 7/2024, veniva prevista la suddivisione dell'insediamento in due comparti :

- Comparto A individua la maggior parte dell'insediamento con l'area di proprietà dei soggetti attuatori, ed in parte del Comune di Castelfiorentino, all'interno della quale sono ricompresi sei lotti edificabili per una volumetria corrispondente a 16.150 mc, le strade, i marciapiedi, i percorsi e gli standard pubblici quali i parcheggi, per una consistenza di quasi 650 mq, e le aree a verde, per una estensione di circa 2.400 mq.;

- Comparto B individua la sola area residua di proprietà della Città Metropolitana di Firenze all'interno della quale sono ricompresi un solo lotto edificabile (lotto 5) per una volumetria pari a 3.250 mc, l'antistante parcheggio pubblico, per una consistenza di circa 220 mq, e l'adiacente zona da destinare a verde pubblico, per una estensione di circa 450 mq.

Dai dati riportati negli elaborati grafici di variante si riscontrava che complessivamente la dotazione di aree pubbliche da destinare a standard risultavano superiori rispetto ai quantitativi minimi richiesti dalla specifica scheda del R.U. infatti la dotazione complessiva di parcheggi risultava di 864 mq (contro 800 mq richiesti) e la dotazione complessiva di aree a verde risultava di 2.856 mq. (contro 2.800 mq richiesti).

Venne altresì operata anche una verifica sulla ripartizione degli standard in funzione dei due comparti in cui suddividere l'insediamento in proporzione alla volumetria assegnata e quindi rispetto all'intera consistenza dei fabbricati da costruire, pari a 19.400 mc, il comparto A concorre per 16.150 mc corrispondenti al 83,25% sul totale ed il comparto B concorre per 3.250 mc corrispondenti al 16,75% sul totale.

In relazione a quanto sopra venne evidenziato il sostanziale rispetto delle quantità di standard pubblici da realizzare in entrambi i comparti nel rispetto del parametro proporzionale scaturente dalle quantità edificabile da realizzare, come indicato in precedenza.

Pertanto entrambi i comparti presentano una dotazione di standard per aree pubbliche sostanzialmente coerenti in funzione delle quantità edificabili da eseguire in modo da mantenere un corretto equilibrio all'interno dei singoli comparti.

Al riguardo si specifica altresì che nell'ambito degli elaborati di progetto, oltre alla suddivisione dell'insediamento in due comparti, sono state introdotte modeste modifiche rispetto alla soluzione originaria in funzione delle mutate esigenze quali: l'inserimento di parcheggi nelle zone previste per il posizionamento dei cassonetti, diversa ripartizione delle aiuole su Via Pertini, ecc.

### **Seconda Variante al progetto di lottizzazione (variante in oggetto)**

Tale variante prende origine dalla necessità di rivedere le tipologie edilizia dell'insediamento in funzione delle mutate esigenze del promotore e dei potenziali fruitori finali degli alloggi da realizzare. In



particolare tale richiesta risulta finalizzata a dare attuazione al lotto 4 posto in angolo tra la Via Pertini e la Via Nenni in modo da completare lo sfruttamento edilizio della zona.

Si specifica che la nuova tipologia edilizia richiesta, oggetto di variante, si discosta solo per aspetti di carattere formale dall'altro edificio presente sulla medesima intersezione e che pertanto anche con le modifiche da apportare si andrà ad avere un contesto equilibrato. Infatti, diversamente dal fabbricato adiacente già edificato, la presente modifica propone di avere anche un piano mansardato di tipo abitativo ed un settore lungo la Via Pertini da impiegare per la formazione di abitazioni del tipo terra-tetto.

Nel complesso si rileva che la utilizzazione del piano sottotetto a fini abitativi non altera nella sostanza l'altezza complessiva rispetto al fabbricato già esistente in quanto lo stesso risulta avente un piano sottotetto con funzione di stenditoio. Tali locali presentano una altezza non abitabile (circa 2,40 mt) e quindi, nell'ambito del lotto da edificare, la formazione di locali abitativi con altezza di 2,70 non andrà ad alterare significativamente la previsione originaria.

La presenza di un settore con abitazione del tipo terra-tetto, con previsione di piano terra rialzato, si ritiene positiva in quanto si pone in posizione di elevazione intermedia, tra il settore di maggiore altezza del lotto ed i lotti adiacenti di due piani, in modo da costituire un elemento di raccordo degradante verso i vicini edifici più bassi evitando la presenza di un brusco salto prospettico di due piani.

Per l'attuazione della predetta proposta si renderà necessario rivedere taluni parametri inerenti le norme di lottizzazione, comunque nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica scheda IUC1 di cui all'allegato B al R.U.

Viene prevista altresì la rimodulazione della superficie mediante una modesta redistribuzione della superficie coperta dell'intera lottizzazione in modo da ottimizzare lo sfruttamento della medesima in funzione delle attività edificatorie già attuate e da attuare confermando nel complesso del comparto A una consistenza di 2190 mq. Tale modifica permetterà una migliore distribuzione degli spazi interni, nonché una maggiore flessibilità nella progettazione architettonica.

La variante prevede talune specificazioni in merito all'altezza massima consentita in quanto l'obiettivo è consentire la realizzazione di un piano abitativo aggiuntivo e con un modesto l'aumento dell'altezza, garantendo comunque il rispetto dei parametri di densità edilizia e delle distanze minime tra fabbricati come stabilito dalle norme vigenti.

Infatti nella versione vigente, nonostante la previsione di una altezza massima di 9 mt per gli edifici in linea, lo schema tipologico indicava la possibilità di poter realizzare un piano stenditoio non abitabile (altezza di circa 2,40 mt). Pertanto la previsione di poter insediare un settore abitativo al piano sottotetto, all'atto pratico, comporta la necessità di rivedere un modesto incremento dell'altezza di quanto già in essere.

Si specifica altresì che detta variazione non comporta alcuna alterazione in termini di volumetria rispetto alle previsioni vigenti precedentemente approvate.

Per il lotto ancora da edificare corrispondente al n. 4 si andrà pertanto ad avere una diversa tipologia rispetto a quanto indicato nella specifica scheda IUC1 del R.U. Al riguardo si ritiene comunque opportuno fare riferimento a quanto indicato nell'ambito dell'art. 7 delle Norme Tecniche il quale dispone



che “*potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopra indicate. Per giusti motivi potranno essere proposte anche tipologie diverse da quelle indicate nella stessa scheda di intervento*”.

Pertanto, per quanto sopra, si rileva che l'introduzione della presente modifica alla normativa di lottizzazione non risulti in contrasto con le specifiche disposizioni del R.U.

### **Tempistiche per completamento degli interventi**

Si ritiene inoltre opportuno rilevare che, sulla base di quanto previsto dalla ridetta convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento IUC1 doveva essere completata entro un periodo massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e quindi entro il termine del 06.08.2017.

Invece, in seguito alla sottoscrizione della convenzione, sono intervenute alcune modifiche normative che hanno inciso anche sui termini di validità per l'inizio ed il termine dei lavori connessi alla esecuzione dei piani attuativi.

In primo luogo, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 30 – Semplificazioni in materia edilizia - comma 3 bis del D.L. 69/2013 (Decreto del fare), il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione stipulate fino al 31.12.2012 sono state prorogate di 3 anni. In virtù del fatto che nel caso specifico la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è stata sottoscritta in epoca anteriore a tale data risulta applicabile la proroga di tre anni sopra indicata e quindi la scadenza della convenzione è stata automaticamente posticipata al 06.08.2020.

Successivamente, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 4 bis del Decreto 76/2020 (Decreto semplificazioni), è stata introdotta una ulteriore proroga di 3 anni, sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 31.12.2020. Per quanto sopra, il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risultava individuato al 06.08.2023.

In seguito, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 10 septies comma 1 lett. b del D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina), è stata introdotta una ulteriore proroga di 30 mesi (anche in seguito all'uscita del D.L. 198/2022 e del D.L. 181/2023 di conversione con modifiche), sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 30.06.2024.

Pertanto in virtù di tutto quanto sopra indicato il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi, alla data odierna, il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al 06.02.2026.

Infine per effetto delle disposizioni di cui al D.L. 202/2024 (milleproroghe), è stata introdotta una ulteriore proroga di 6 mesi (anche in seguito alla conversione con L. 15/2025), sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 30.06.2024



Per quanto suddetto il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi, alla data odierna, il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al 06.08.2026 e quindi i richiedenti risultano ancora legittimati al completamento degli interventi.

Comunque, si ribadisce, che la modifica richiesta riveste un carattere prettamente normativo ed incide in maniera limitata sugli elaborati grafici di lottizzazione perseguendo le finalità e la logica di una diversa organizzazione dell'insediamento solo in termini di ottimizzazione delle quantità edificabili residue.

In seguito alle richieste degli Uffici gli elaborati sono stati integrati con tavola progettuale di dettaglio contenenti le indicazioni specifiche, nel rispetto dei limiti quantitativi imposti dalle disposizioni del R.U., con particolare riferimento alla revisione delle tipologie edilizie.

In proposito si rileva che in relazione a quanto disposto dall'art. 66 del D.P.G.R. 38-r/2018 le nuove modalità di determinazione dei parametri urbanistici (calcolo S.U.L., calcolo del Volume, ecc.) non potranno essere applicate ai piani attuativi già approvati che pertanto dovranno essere gestiti con la regolamentazione previgente.

Per quanto suddetto complessivamente il Piano di Lottizzazione resta in linea con il progetto già approvato in precedenza rimanendo invariata anche la volumetria prevista dal R.U. che ammonta a 19.400 mc., fatti salvi alcuni modesti spostamenti di valori tra i vari lotti di intervento, e restando inalterati gli altri parametri di riferimento quali, distanze, ecc. Per l'altezza massima si riscontra che tale parametro non veniva indicato in maniera specifica nell'ambito della scheda di intervento di cui all'Allegato B del R.U.

### **Geologia ed Idraulica**

Per il resto si rileva che l'area non risulta interessata, nemmeno in parte, da vincoli di natura sovraordinata quali paesaggistico, idrogeologico, ecc. e quindi non si è rende necessaria l'acquisizione di pareri da parte di enti esterni.

Anche per ciò che riguarda gli aspetti geologici le modifiche introdotte non comporteranno necessità di studi e approfondimenti in merito per i quali si rimanda alle indagini redatte in occasione dell'approvazione del piano originario (deposito effettuato all'Ufficio del Genio Civile in data 21.09.2005 n. 2020). Infatti, al riguardo, le recenti disposizioni regionali di cui al DPGR 5R/2020 ed in particolare l'art. 3 comma 2 lett. b) dispone che non necessita il deposito di nuove indagini in presenza di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportino incremento dei parametri urbanistici di riferimento.

Per le motivazioni di cui sopra il caso in oggetto risulta rispondente alla predetta ipotesi di legge ed al riguardo il predetto DPCR 5R/2020 all'art. 3 comma 3 precisa altresì che nei casi di esclusione devono essere citati, in fase di formazione dei provvedimenti, gli estremi del deposito e l'esito del controllo effettuato da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Con l'attribuzione del numero di deposito veniva atte-



stato l'esito positivo relativo al controllo formale e la non assoggettabilità della pratica a controllo di merito come da successivo verbale in atti.

Per quanto riguarda il PGRA si riscontra che l'area risulta inquadrata come soggetta a P.I. 1 ovvero a pericolosità idraulica bassa e comunque le modifiche introdotte sono volte a ricercare soluzioni che portino ad una maggiore sicurezza nella realizzazione degli edifici (esclusione piano interrato, piano calpestio abitazioni rialzato, ecc.).

### **Valutazione Ambientale Strategica e Vincoli sovraordinati**

In relazione alle caratteristiche della variante il piano di lottizzazione non risulta da sottoporre a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla L.R. 10/2010 poichè la stessa non determina modifica allo strumento sovraordinato già sottoposto a verifica.

La proposta di modifica risulta coerente con la normativa sovraordinata di riferimento in quanto, come indicato in precedenza, non determina alterazioni significative rispetto al progetto approvato ma tratta di aspetti di dettaglio e di precisazione. Per quanto suddetto non si denotano elementi di rilievo in relazione a quanto disposto sia dal P.I.T. che dal P.T.C.P.

### **Iter di approvazione della variante**

Stante il carattere prettamente normativo della variante non sono previste modifiche sostanziali alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate in sostanziale conformità con le precedenti indicazioni progettuali.

Per quanto suddetto non si ritiene necessaria acquisizione di ulteriori nulla-osta da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi come si ritiene superflua la redazione di nuova dichiarazione in merito al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e la valutazione previsionale del clima acustico.

Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione non si ritiene necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo in quanto i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria non risultano modificati.

Per gli aspetti procedurali si ribadisce che la presente proposta verrà esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 19 febbraio 2026.

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, per le motivazioni suddette, risulta conforme alle disposizioni del R.U. ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014.

In tale circostanza, a seguito dell'adozione del provvedimento da parte del comune, deve essere pubblicato il relativo avviso sul BURT, il provvedimento è trasmesso alla Città Metropolitana ed è reso



accessibile sul sito istituzionale dell'ente. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT chiunque può prendere visione del provvedimento e presentare osservazioni.

Decorso il periodo delle osservazioni il Comune approva il provvedimento motivando le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate. Il provvedimento diventa efficace dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione oppure, in assenza di osservazioni, dell'avviso che ne dà atto.

### **Conclusione**

Come indicato in precedenza tale variante prende origine dalla necessità di rivedere la tipologia edilizia di uno dei lotti dell'insediamento in funzione delle mutate esigenze anche alla luce del fatto che il presente progetto di lottizzazione è stato approvato da circa 20 anni.

Nello specifico le principali motivazioni che giustificano la richiesta di variante sono le seguenti:

- La rimodulazione di taluni parametri ed il modesto incremento dell'altezza consentirà di soddisfare le mutate esigenze della committenza e del mercato, offrendo unità abitative più ampie e funzionali, dotate di autorimesse private al livello del piano terra;
- Maggiore flessibilità progettuale permette di realizzare edifici più moderni, con impianti tecnologici avanzati e soluzioni di efficientamento energetico;
- La modesta variazione di altezza consentirà di concentrare l'edificato senza aumentare il consumo di suolo, preservando gli spazi scoperti;
- La possibilità di poter traslare parte del volume residenziale in altezza consentirà di utilizzare il piano terra per funzioni accessorie (autorimesse) o di servizio evitando la formazione di piani interrati facilmente soggetti a rischio di allagamento. Diversamente il settore a schiera potrà essere organizzato con formazione di piani terra rialzati fino ad 1,50 mt dal piano campagna sempre al fine di migliorare la sicurezza idraulica dei fabbricati.

Castelfiorentino, lì 19.02.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
*Geom. Roberto Marconi*