



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ALLEGATO D

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALL'INTERVENTO UNITARIO DI AMPLIAMENTO IUA1 – UTOE 6 VIA PROFETI ADOTTATO CON DELIB. C.C. 54 DEL 28/07/2016. Determinazioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Richiedente: Immobiliare Il Piano s.r.l. – Solangè s.a.s. – Petri Fiorenzo

Ubicazione: Castelfiorentino, Via Pertini – Via Licata

Intervento: Intervento Unitario di Ampliamento IUA1 – UTOE 6 finalizzato alla redazione di un piano attuativo per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da 20 lotti edificabili suddivisi in 5 comparti funzionali.

In relazione al piano attuativo in oggetto è pervenuta presso gli Uffici, nei tempi previsti della specifica normativa, una sola osservazione al provvedimento adottato e tale osservazione risulta elaborata direttamente dall'Ufficio. Di seguito si riporta in sintesi il contenuto della suddetta osservazione articolata in più punti e le considerazioni specifiche sulla necessità di accoglimento in merito a quanto emerso.

Osservazione presentata dall'Ufficio in data 16.09.2016 prot. 15769 ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 con proposte di inserimenti di correzioni materiali, precisazioni e modifiche; i contenuti della osservazione possono essere sintetizzati come segue:

- A) Contraddizioni** – eliminazione di alcune contraddizioni esistenti rilevabili da un raffronto tra la relazione tecnica, gli elaborati grafici e la normativa di lottizzazione in merito alla individuazione dei lotti con tipologia a torre;
- B) Precisazioni** – corretta individuazione del fabbisogno di parcheggi tenendo in considerazione anche le necessità di standard scaturenti dall'inserimento delle attività commerciali al piano terra degli edifici in linea tre ed alti ed inserimento di una chiara indicazione delle distanze minime da rispettare tra le nuove costruzioni ed i confini (proprietà e stradale);

Pagina 1 di 5



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 – 50051, Castelfiorentino (FI) – tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



- C) **Correzioni** – revisione delle tavole grafiche relative alla rappresentazione delle tipologie edilizie in quanto non coerenti con l'assetto progettuale dell'insediamento e con le destinazioni previste (inserimento anche di locali commerciali al piano terra);
- D) **Integrazioni** – inserimento di precisazioni in relazione allo schema di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- E) **Adeguamenti** – aggiustamenti di natura tecnica in merito ai contenuti della bozza della convenzione per una migliore individuazione delle operazioni di permuta e assegnazione dei diritti edificatori ai soggetti interessati;
- F) **Indagini geologiche** - l'Ufficio del Genio Civile di Firenze, al fine di incrementare il livello di sicurezza dell'insediamento, impone il rispetto di prescrizioni atte a prevenire problematiche scaturenti da fenomeni di natura idraulica.

Considerazioni nel merito:

A) La specifica scheda di R.U., riferita al citato intervento IUA1, individua precise tipologie di edifici da inserire all'interno dell'insediamento in progetto suddivise in edifici a schiera (Tip. B), edifici in linea fino a 3 piani (Tip. C) ed edifici a torre (Tip. D). Gli elaborati progettuali risultano coerenti con tali prescrizioni, si denota comunque una contraddizione nella corretta individuazione degli edifici a torre in quanto indicati, nella tav. 5 e nelle norme di lottizzazione, nei lotti corrispondenti ai n. 9, 10, 11 e 14 ed invece attribuiti ai lotti corrispondenti ai n. 9, 10, 11 e 12 nella relazione tecnica e nella tav. 4. Dall'esame degli elaborati progettuali risulta evidente come nella relazione tecnica e nella tav. 4 vi sia stato un errore di trascrizione che ha portato allo scambio delle tipologie di edifici tra il lotto 12 ed il lotto 14. Oltretutto considerato quanto enunciato nella corrispondente scheda IUA1 del R.U. nella quale si specifica per gli edifici a torre una posizione significativa lungo l'asse, che infatti corrisponde alla posizione dei lotti 11 e 14, risulta ulteriormente evidente l'errore di trascrizione avvenuto.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno accogliere l'osservazione con la rettifica della relazione tecnica e della tav. 4, in coerenza con gli altri elaborati progettuali, in merito alla ubicazione degli edifici a torre.

B) La scheda di R.U. relativa all'insediamento IUA1 specifica che i piani terra degli edifici in linea fino a 3 piani (Tip. C) ed i piani terra degli edifici a torre (Tip. D) dovranno essere destinati a funzioni diverse dalla residenza per una consistenza pari ad almeno il 25% della SUL. In proposito si rileva che tali destinazioni diverse come quella commerciale abbisognano di una dotazione aggiuntiva di standard pubblici, con particolare riferimenti ai parcheggi, rispetto agli edifici residenziali. Si ritiene pertanto necessario che la verifica relativa alla corretta individuazione degli standard, di cui alla tav. 4, tenga in considerazione anche tale aspetto. Da un riscontro effettuato dall'Ufficio si rileva che, in considerazione della consistente quantità di parcheggi già individuati, tale riscontro non comporterà alterazioni all'assetto progettuale se non una correzione di tipo formale degli elaborati.





Per quanto suddetto si ritiene necessario l'accoglimento dell'osservazione con la rettifica degli elaborati (tav. 4) in modo da verificare la corretta dotazione di standard per parcheggi anche in funzione della previsione di insediamento di attività diverse dalla residenza (commerciale) prevista al piano terra di alcune tipologie di edifici (Tip. C – Edifici in linea 3, Tip. D – Edifici a torre).

Si rileva altresì che gli elaborati grafici non riportano in maniera esplicita l'indicazione della distanza minima da rispettare tra le nuove costruzioni ed il confine di proprietà, il confine stradale e tra gli edifici stessi. Allo stato attuale tale indicazione deve essere ricercata mediante misurazione sulla cartografia redatta in scala 1:1000 e quindi con possibilità di errori o dubbi di rilevazione.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno che quantomeno nelle tavole grafiche relative alle verifiche urbanistiche (tav. 4-5-10) vengano riportate in maniera esplicita l'indicazione delle distanze previste al fine di evitare possibili dubbi interpretativi scaturenti dalla lettura della scala grafica.

C) Gli elaborati progettuali rappresentano nelle tav. 8 e 9 lo schema grafico delle tipologie edilizie degli edifici da realizzare e da un riscontro ulteriore si è potuto rilevare che tali tipologie non risultano coerenti con l'assetto progettuale dell'insediamento per conformazione, consistenza e destinazione. Pur trattandosi di indicazioni progettuali aventi un carattere di massima si ritiene opportuno che le suddette indicazioni risultino più rispondenti alle caratteristiche dell'insediamento in progetto.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno proporre la rettifica degli elaborati (tav. 8 e tav. 9) in modo da avere maggior corrispondenza tra le previsioni di piano e gli schemi relativi alle tipologie edilizie da realizzare.

D) Gli elaborati di lottizzazione riportano in allegato anche gli schemi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare con particolare riferimento ai servizi a rete indicati nelle tavole 11, 12, 13, 15 e 16. Le suddette reti di servizi sono distribuite in maniera diffusa su tutto l'insediamento in modo da poter servire/allacciare tutti i lotti edificabili individuati nel progetto di lottizzazione. In proposito si specifica che la scheda IUA1 prevedeva, nell'ambito dell'insediamento, l'individuazione di un'area da destinare a servizi avente una consistenza di almeno 5000 mq. Tale area potrebbe essere utilizzata dal comune, o da altro ente per finalità pubbliche, che potrebbe rendere necessaria la realizzazione di uno o più edifici o comunque la realizzazione di funzioni con necessità di allacciamento ai pubblici servizi a rete. Si ritiene opportuno che gli schemi relativi allo sviluppo dei servizi a rete preveda specifici allacciamenti anche per la suddetta area da destinare a servizi al fine di evitare future manomissioni della strada e delle reti di erogazione. Infine si rileva che per ciò che riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue non sono state fornite indicazioni circa il recapito finale delle stesse che dovranno comunque essere condottate verso il depuratore consortile.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno proporre la rettifica degli elaborati (tav. 11- 12-13-15 e 16) in modo da facilitare la futura utilizzazione dell'area a servizi con esecuzione di allacciamenti ai servizi a rete. Oltretutto la tavola relativa alla rappresentazione della rete di smaltimento delle acque reflue (tav.11e relazione) dovrà essere integrata specificando che il recapito finale delle stesse corrisponde al depuratore consortile.





E) Si precisa che l'intervento in oggetto si caratterizza come Piano Attuativo di iniziativa pubblica in quanto parte dei terreni inseriti nella previsione di intervento IUA1 risultano di proprietà dell'Amministrazione Comunale. In virtù di quanto suddetto, in attuazione del presente progetto, l'Amministrazione Comunale risulterà beneficiaria, oltre che delle aree di sedime, delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, anche di alcuni lotti edificabili. Per quanto suddetto lo schema di convenzione risulta contraddistinto, oltre che dalle disposizioni relative alla esecuzione dell'insediamento, anche dalla regolamentazione dei rapporti di permuta e cessione dei terreni fra i soggetti attuatori ed il comune. Quindi si è reso necessario effettuare un riscontro di dettaglio con un notaio di fiducia dei proponenti al fine di verificare la correttezza delle attività e dei passaggi necessari al fine della attribuzione delle rispettive capacità edificatorie ai vari soggetti. In virtù di tale riscontro è stata evidenziata la necessità di inserimento di alcune precisazioni di tipo tecnico al fine di addivenire alla redazione di un documento corretto e coerente con le specifiche disposizioni che regolamentano la materia. Per alcuni aspetti risulterà inoltre necessario effettuare specifiche precisazioni anche nell'ambito della relazione tecnica di inquadramento dell'intervento.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno proporre la rettifica della bozza di convenzione, della relazione tecnica e della tav. 6 in modo da inserire le precisazioni corrette e necessarie alla attuazione delle operazioni di permuta ed assegnazione dei terreni e delle capacità edificatorie per l'attuazione dell'intervento.

F) Facendo seguito a colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze e sulla base di una successiva comunicazione pervenuta in data 26.09.2016 è stato evidenziato l'esito positivo del controllo effettuato in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche allegate al progetto. In tale nota l'Ufficio del Genio Civile specifica che l'esito positivo è comunque subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sia attribuita una classe di pericolosità geologica e sismica di valore numerico non inferiore a quello della corrispondente classe di pericolosità;
- si concorda con la prescrizione di "risistemare l'attuale sistema di drenaggio delle acque meteoriche", che potrà essere convenientemente realizzato anche mediante l'innalzamento del piano di calpestio dell'area edificando e realizzando eventuali parcheggi per lo meno 0,50 ml. al di sopra del prospiciente marciapiede. Stante le suddette prescrizioni di natura idraulica, sarà da attribuire una classe di fattibilità idraulica non inferiore alla 3. Gli interessati hanno ritenuto di condividere con tali richieste prevedendo una classe di fattibilità generale dell'intervento in classe 3, ricomprendendo in essa sia la fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, come da relazione geologica integrativa. Il piano viabile e pedonale del nuovo insediamento è stato portato ad una quota superiore a 0,50 ml rispetto al marciapiede esistente su Via Pertini e con successivo raccordo con il piano viabile di Via Alicata posto ad una quota ancora superiore. Tali accorgimenti determineranno la formazione dell'innalzamento del piano di calpestio dell'area edificando di almeno 0,60/1,00 ml rispetto all'attuale piano di campagna.





Per quanto suddetto, in recepimento di tale prescrizione, si propone l'integrazione della relazione geologica con l'individuazione delle categorie di pericolosità e l'indicazione delle quote di progetto dell'insediamento in condizione di sicurezza idraulica.

Castelfiorentino, li 18/10/2016

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

