



Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 – Osservazione d'Ufficio.

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione individuato dal R.U. come Intervento Unitario di Ampliamento IUA1 ubicato nell'ambito della UTOE 6 del centro abitato del capoluogo, Settore sud in riva sinistra, tale area risulta ricompresa tra Via Profeti, Via Pertini e Via Alicata.

Quindi si precisa che con la Delib. C.C. 54 del 28/7/2016 è stato adottato lo specifico Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e lo stesso è stato definitivamente approvato con Delib. C.C. 77 del 13/12/2016.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione del Comparto 1 della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 6/3/2017 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 8558 racc. 7455).

Durante il corso dei lavori si è resa necessaria la redazione di una variante al suddetto Piano Attuativo approvata con Delib. C.C. 29 del 22/4/2021, mediante procedura semplificata con atto unico stante la scarsa rilevanza delle modifiche apportate al progetto originario relativamente al ridetto Comparto 1.

Si precisa altresì che in seguito, con la Delib. C.C. 59 del 29/9/2021, venne adottato il progetto per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità (RSA) con contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali tra i quali il predetto Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e tale variante venne approvata definitivamente con Delib. C.C. 80 del 22/12/2021.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione delle previsioni del Comparto 2-3 modificati della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 21/6/2022 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 14239 racc. 12284).

Infine con Delib. C.C. 50 del 27.07.2026 è stato provveduto alla adozione della presente variante che prende origine dalla necessità di rivedere la distribuzione dei lotti in funzione delle mutate esigenze dei promotori e dei potenziali fruitori finali degli alloggi da realizzare senza tuttavia apportare modifiche alle tipologie edilizie previste.

In particolare tale richiesta risulta finalizzata a dare attuazione al Comparti 4a-4b-4c con traslazione di uno dei lotti in una diversa collocazione in modo da riempire un vuoto presente a confine con il nuovo parcheggio realizzato in prossimità dell'accesso alla RSA mentre per gli altri lotti viene sostanzialmente confermata la ubicazione sul fronte posteriore della ridetta RSA a confine con il fronte prospiciente la zona agricola di margine.



Al riguardo si specifica altresì che, rispetto alla previsione originaria, è stato ritenuto maggiormente funzionale lo spostamento della viabilità sul fronte esterno dell'insediamento invece che sul confine tra i lotti residenziali ed il resede della RSA per disimpegnare meglio le nuove abitazioni in progetto rispetto alla suddetta struttura di pubblica utilità.

In seguito a taluni riscontri effettuati dall'Ufficio si è ritenuto necessario che venisse provveduto alla redazione di talune rettifiche ed integrazioni agli elaborati progettuali in relazione agli aspetti di seguito indicati:

- Rettifica di taluni valori contenuti negli elaborati progettuali che non risultano coerenti o comunque rispondenti ai precedenti elaborati progettuali per errata indicazione;
- Inserimento di una ulteriore zona a parcheggio sul limite esterno dell'insediamento in luogo di talune fasce a verde che risultano di scarsa utilizzazione ed a diretto contatto con la zona agricola circostante e quindi di scarsa funzionalità;
- Interruzione della continuità dei parcheggi mediante inserimento di aiuole con alberature in modo da mitigare gli effetti connessi al surriscaldamento solare;
- Necessità di inserimento di un nuovo elaborato ricognitivo dello stato approvato con i precedenti provvedimenti;
- Adeguamento della tavola inerente il superamento delle barriere architettoniche con inserimento di adeguate rampe di raccordo e posti auto riservati a disabili.

Tali considerazioni sono state formalizzate con specifica osservazione in data 25.09.2026 prot. 18352 e nell'ambito della seduta della Commissione Urbanistica del 15.10.2026 le stesse sono state ritenute condivisibili.

In funzione di quanto sopra il tecnico incaricato ha provveduto alla produzione degli elaborati integrativi e/o sostitutivi e pertanto in virtù di quanto sopra gli elaborati progettuali allegati alla predetta Delib. C.C. 50/2026 saranno adeguati come segue:

- Relazione Tecnica (elaborato sostituito);
- Bozza convenzione (elaborato sostituito);
- Tav. 1 - Riporta un riscontro delle proprietà originarie e dei successivi avvicendamenti nell'ambito del quale si rileva che sul Comparto 1 non si sono verificate variazioni successive mentre per gli altri comparti vi sono state numerosi avvicendamenti e comunque la situazione finale risulta rispondente ai valori generali complessivi riportati nel R.U. e nei precedenti provvedimenti approvati (elaborato confermato);
- Tav. 2 - Individua le particelle catastali interessate dall'intervento (elaborato confermato);
- Tav. 3 - Verifiche urbanistiche - Riporta i valori di progetto finali che necessitano di rettifica per la presenza di alcuni errori di calcolo e valori non coerenti con precedenti provvedimenti di variante all'insediamento IUA1 oltre all'inserimento del nuovo assetto proposto per aree a verde e parcheggi (elaborato sostituito);
- Tav. 4 - Stato approvato (elaborato nuovo);
- Tav. 5 - Viabilità e parcheggi (elaborato confermato);
- Tav. 6 - Fognature (elaborato confermato);
- Tav. 7 - Acquedotto (elaborato confermato);
- Tav. 8 - Gasdotto (elaborato confermato);
- Tav. 9 - Illuminazione (elaborato confermato);
- Tav. 10 - Telefonia (elaborato confermato);



- Tav. 11 – Barriere Architettoniche (elaborato sostituito).

Si pone pertanto all'attenzione del consiglio comunale la proposta di accoglimento dell'osservazione pervenuta con necessità di adeguamento/sostituzione degli elaborati progettuali in funzione di tale adempimento costituiti da:

- Relazione Tecnica;
- Bozza convenzione;
- Tav. 3 – Verifiche urbanistiche;
- Tav. 4 - Stato approvato;
- Tav. 5 – Verde e parcheggi;
- Tav. 11 – Barriere Architettoniche.

Castelfiorentino, lì 17.10.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

ROBERTO
MARCONI
17.10.2026
14:14:21
GMT+02:00

