



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1 - 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB. 3

CERTIFICAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.)

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni

Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci

Elisabetta Sordi

Catia Materozzi





Servizio Gestione del Territorio

**VARIANTE n. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
SUB. 3 - UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini**

CERTIFICAZIONE del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Il sottoscritto P.O. del Servizio Gestione del Territorio, Geom. Roberto Marconi, in qualità di Responsabile del Procedimento nella formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio), **accerta**, riferendo nella relazione che segue, e **certifica** che il procedimento per la formazione della variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Il Comune di Castelfiorentino è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2001 con Delib. C.C. n. 53, e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2003 con Delib. C.C. n. 56. Si specifica altresì che la precedente variante generale approvata nell'anno 2012 con Delib. C.C. n. 40 venne prevista la reiterazione delle previsioni che avevano perduto efficacia, nel rispetto delle previsioni e del dimensionamento del P.S.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27.11.2019, come disciplinato dall'art. 222, in assenza di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono comunque adottare ed approvare varianti sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico. Pertanto il comune di Castelfiorentino si trova nella possibilità di poter espletare tale procedura di variante in quanto non risulta ancora decorso il termine sopra indicato.

Lo specifico punto della presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relative alla seguente zona :

UTOE 1 – Zona TA – Capoluogo – Servizi ed Edifici incompatibili - Ex Cinema Puccini

Nello specifico si rileva che all'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati “non compatibili” con il contesto di riferimento, fra i quali l'ex Cinema Puccini, che risultano assoggettati a particolari prescrizioni. In virtù della richiesta avanzata di esecuzione di un intervento volto al recupero del fabbricato ed alla riqualificazione del sito si rende necessario rivedere le disposizioni di riferimento al fine di consentire l'esecuzione dell'intervento proposto.





Per le finalità indicate, il Servizio Gestione del Territorio, con il coordinamento dell'Arch. Martina Ancillotti, ha redatto il progetto di variante in oggetto tenendo in considerazione gli obiettivi e le finalità poste dall'Amministrazione fissandone le modalità attuative.

In considerazione della natura puntuale e localizzativa della presenta variante gli elaborati modificati sono relativi alla sola documentazione specifica inerente il sito in oggetto e risultano composti come segue:

Elaborati generali a comune di tutti i punti della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica generale;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (generale);
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;

Elaborati specifici di cui al Sub. 3 della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica specifica di cui al Sub. 3;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Norme Tecniche - estratto;
- Cartografia – Estratto Carta D - UTOE 1;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

In virtù di quanto suddetto, si specifica che la variante in oggetto rivede la disciplina connessa al recupero di un fabbricato esistente la quale non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per la realizzazione di opere pubbliche.

Si specifica che la variante è in linea con la normativa del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e della relativa implementazione paesaggistica (P.P.R.) e con la Variante al P.T.C.P. approvata con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale. Infatti le modifiche introdotte tendono ad inserire precisazioni di alcune delle previsioni già contemplate, comunque all'interno di ambiti già definiti, con formulazioni di prescrizioni in termini di modalità esecutive.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma rielabora ed aggiorna la normativa adeguandola alle mutate esigenze e pertanto gli interventi ivi contenuti non costituiscono innovazione ma mero adeguamento e precisazione di quanto già previsto in precedenza sia dal P.S. che dal R.U.

Si ribadisce altresì che il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione permanente del suolo inedificato al di fuori del territorio urbanizzato e pertanto non si è reso necessario l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Infatti in tale ipotesi la normativa regionale prevede la necessità di acquisizione del parere da parte della conferenza di copianificazione regionale.





Non si rende necessaria la redazione di nuove indagini geologiche in relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 53r/2011 e le relative dichiarazioni saranno trasmesse ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza.

La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della L.R. 10/2010 secondo la procedura indicata dall'art. 22 della stessa legge. In seguito all'esame del documento preliminare ed alla valutazione degli effetti attesi il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale ha constatato che la Variante introduce modifiche minori e che non comportano criticità degne di nota per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, ed ha pertanto affermato che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Di conseguenza ha ritenuto non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale conclusivo di esclusione in data 28.03.2019).

La Legge Regionale Toscana garantisce la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione e governo del territorio. Le azioni di comunicazione e informazione sulle fasi procedurali di formazione e adozione di tale strumento urbanistico, sono disciplinate dall'art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014. Per quanto riguarda le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio è stato provveduto a darne pubblicità mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente. In considerazione della specificità e del carattere marginale della suddetta variante e del fatto che l'intervento era stato oggetto di precedenti provvedimenti ad evidenza pubblica non è stato ritenuto necessario procedere alla convocazione di incontri pubblici. Verrà redatto e successivamente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente il rapporto del Garante sulla attività svolta, della avvenuta pubblicazione verrà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014, nel quale è stato evidenziato che entro i termini stabiliti non sono pervenuti contributi alla formazione della Variante in oggetto.

Si specifica anche che la presente variante urbanistica non determina nuove previsioni di opere pubbliche e pertanto non si è reso necessario attivare l'avvio del procedimento ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001.

Ai fini di quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter del citato DPR 380/2001 che prevede che una quota parte degli oneri siano corrisposti in ragione della "... *valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.*". Nel caso in oggetto non ricorrono i presupposti per l'applicazione del comma sopra citato, le disposizioni prevedono comunque a carico dell'operatore economico la necessità di effettuare taluni interventi di interesse pubblico.

In relazione a quanto previsto dalle disposizioni transitorie e finali della L.R. 65/2014 il comune di Castelfiorentino risulta ricompreso tra le ipotesi di cui all'art. 222 in quanto dotato di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvato e vigente. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della citata





legge, pertanto entro il 27.11.2019, sono consentite sia le varianti ordinarie, di cui all'art. 222 comma 1, che le varianti semplificate, di cui agli articoli 29, 30, 31 e 35 comma 5. In considerazione del fatto che le suddette modifiche introdotte al regolamento urbanistico possono essere ricondotte alle fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, sopra indicate, la elaborazione della variante al regolamento urbanistico ha seguito le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 65/2014 come di seguito riportato:

- Con la Delib. G.C. 26 del 27.02.2019 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;
- Con Det. 152 del 15.03.2019 è stato dato l'avvio del procedimento con contestuale individuazione del garante per la comunicazione;
- Verbale conclusivo del Nucleo Tecnico di Valutazione in data 28.03.2019 di esclusione della variante dalla procedura di assoggettabilità a VAS;
- Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, successivamente pubblicato sul sito istituzionale dell'ente e trasmesso al Garante Regionale;
- Trasmissione degli elaborati della variante alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile;
- La variante verrà presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella riunione del 04.04.2019;
- La variante verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'eventuale adozione.

Pertanto, in virtù di quanto suddetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 65/2014 si ribadisce che :

- il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari in materia e in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale;
- la variante risulta coerente con gli strumenti di pianificazione di altre amministrazioni con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati e con la disciplina relativa al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della L.R. 65/2014 ed ai relativi regolamenti di attuazione attualmente vigenti.

Castelfiorentino, lì 03.04.2019

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

