



**ADOZIONE DELLA 9° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**UTOE 5P – Zona SP 15 – Casenuove – Proprietà BAR.TE.CO. s.r.l. ed altri**

**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 D.C.C. n. 53, e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2003 con D.C.C. n. 56. Si specifica altresì che la precedente variante approvata nell'anno 2012 si poneva come finalità quella di dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. Pertanto con tale variante venne prevista la reiterazione alle previsioni che avevano perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, come disposto dall'art. 55, comma 4 della L.R. 1/2005, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del P.S.

In proposito si specifica altresì che risulta di recente redazione una ulteriore variante al R.U., approvata con Delib. C.C. 3 del 31.01.2017, consistente nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla entrata in vigore sia della L.R. 65/2014 che del D.P.G.R. 64R/2.

Successivamente sono state approvate anche altre varianti che comunque rivestono un carattere puntuale e quindi marginale poiché le stesse si sono rese necessarie per dare seguito alla attuazione a specifiche previsioni da piani attuativi.

Si precisa altresì che in relazione a quanto disposto dall'art. 222 della L.R. 65/2014 le previsioni del R.U. vigente perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della suddetta L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2019 laddove il comune non provveda ad avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale.

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

- UTOE 5P – Zona SP 15 – Casenuove – Sulla base della richiesta inoltrata da BAR.TE.CO. ed altri





Nel merito della suddetta variante, si specifica quanto segue:

All'interno della citata UTOE 5P – Casenuove, figura l'intervento SP15 disciplinato da specifica scheda che risulta contenuta nell'allegato C al R.U. nella quale sono contraddistinti anche gli "Edifici di valore tipologico ed ambientale". La presenza di tali vincoli determina notevoli limitazioni nello svolgimento dell'attività edilizia su detti fabbricati, uno dei quali è costituito da un edificio specialistico originariamente destinato ad essiccatoio di tabacco. Si riscontra pertanto l'effettiva difficoltà a poter utilizzare tali edifici con funzioni prettamente produttive in presenza di tali limitazioni.

Per il superamento di tali problematiche e per la realizzazione di un intervento di recupero della ex Tabaccaia è stato avviato un percorso mediante redazione di Piano di Recupero presentato dagli interessati in data 18.02.2017 prot. 3254 (pratica edilizia 140/2017). Nella fase istruttoria, su tale procedura relativa all'attivazione di piano di recupero, sono state evidenziate dall'Ufficio alcune criticità, si è pertanto ritenuto necessario modificare il suddetto percorso mediante redazione di specifica variante alla scheda di intervento di cui all'Allegato C al R.U.

Per le finalità indicate, il Servizio Gestione del Territorio, in collaborazione con l'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:

- Relazione urbanistica ;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;
- Allegato C) Schede degli interventi con destinazione produttiva – UTOE 5P – SP15;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

In virtù di quanto suddetto, si specifica che la variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici e non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione, fatto salva la necessità di miglioramento della viabilità esistente, o comunque in generale di necessità di standard aggiuntivi per opere pubbliche. Si specifica altresì che non si introducono attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle previste in precedenza in quanto la destinazione residenziale, pur in presenza di limitazioni risultava già presente, per il resto trattasi di funzioni di servizio compatibili con la destinazione produttiva dell'area.

Si specifica che la variante non ha alcuna incidenza sul dimensionamento del R.U., ed è in linea con la normativa del Piano di Indirizzo Territoriale approvato e della relativa implementazione paesaggistica 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 e di destinazione d'uso sull'utilizzo degli edifici esistenti.





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.

Anche in relazione a quanto suddetto 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.

In relazione alle caratteristiche delle modifiche introdotte non si è resa 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, le relative dichiarazioni sono state trasmesse ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza.

I contenuti della presente attività, avviata come piano di recupero, sono stati sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della L.R. 10/2010 e 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 9° Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale conclusivo di esclusione in data 15.06.2017).

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 non si 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 è stata 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. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario ...*". Nel caso in oggetto non ricorrono i presupposti per l'applicazione del comma sopra citato e quindi non devono essere individuati oneri aggiuntivi sotto forma del citato contributo straordinario a favore del comune.

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 approvati e vigenti alla data del 27.11.2014. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della citata legge, pertanto entro il 10/11/2019, 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. 29 del 15.03.2018 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;
- Con Det. 260 del 13.04.2018 è stato dato l'avvio del procedimento con contestuale individuazione del garante per la comunicazione;
- Verbale conclusivo del Nucleo Tecnico di Valutazione in data 15.06.2017 di esclusione della variante dalla procedura di assoggettabilità a VAS;
- Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione in data 23.04.2018, successivamente pubblicato sul sito istituzionale dell'ente e trasmesso al Garante Regionale;
- Con nota in data 24.04.2018 si è provveduto alla trasmissione degli elaborati della variante alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile;
- La proposta di variante è stata presentata alla Commissione Comunale Edilizia nella riunione del 08.06.2017 con esito positivo nel rispetto di talune prescrizioni che comunque sono state recepite nella redazione definitiva degli elaborati;
- La proposta di variante è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella riunione del 27.09.2017 con esito positivo;
- 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 :

Pagina 4 di 5





- 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 24.04.2018

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

