



ADOZIONE DELLA 5° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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 DCC n. 53, e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2003 con DCC 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.

La presente variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone invece il suo principale obiettivo nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla approvazione della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 64R/2013.

La suddetta variante al R.U. oltre a permettere la continuità nella gestione tecnico-amministrativa degli strumenti urbanistici vigenti in attesa che il Comune avvii il suo percorso verso l'approvazione di un nuovo Piano Strutturale introduce, in conseguenza all'entrata in vigore di recenti dispositivi normativi, nuovi meccanismi di gestione. Pertanto, come indicato in precedenza, con la presente variante viene recepita la L.R. 65/2014 relativamente alla "Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo e dei soggetti diversi" ed il D.P.G.R. 64R/2013 al fine di unificare a livello regionale le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

La presente variante per le caratteristiche sopra indicate affronta sostanzialmente la rilettura delle Norme Tecniche vigenti al fine di individuare meccanismi di aggiornamento e razionalizzazione rispetto al nuovo quadro normativo di riferimento di natura sovracomunale, rettifica alcune incongruenze rilevate, corregge alcune previsioni per meglio armonizzarle con il contesto.

Per le finalità indicate, il Servizio Gestione del Territorio, in collaborazione con l'Ing. Yuri Gelli, 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 ricognitiva della presente variante gli elaborati modificati sono relativi alla sola documentazione normativa e descrittiva 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;
- Norme Tecniche;





- Carta E 1:5.000 - Schede relative ai nuclei e alle attività produttive del territorio aperto;
- Allegato A) Categorie di intervento sul patrimonio edilizio ;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

Si ribadisce che l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di revisione delle norme tecniche con il riallineamento della normativa del R.U. alle nuove disposizioni normative regionali (D.P.G.R. 64/R - riunificazione dei parametri urbanistici e L.R. 65/2014 – Norme per il governo del territorio) oltre all'inserimento di alcune precisazioni di dettaglio e rettifiche relative a vari aspetti normativi.

Pertanto in virtù di quanto suddetto, la variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste in precedenza, 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 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 agli interventi nel territorio rurale. Infatti le disposizioni introdotte tendono a formulare prescrizioni e modalità esecutive degli annessi e dei manufatti agricoli sia per localizzazioni che per impiego di materiali e finiture esterne. Si ribadisce altresì che trattandosi di adeguamento normativo con le disposizioni introdotte con la L.R.65/2014 ed con i regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005 ancora in vigore la presente Variante risulta conforme con tale disciplina.

Per ciò che concerne il P.S. si ribadisce che la Variante non introduce modifiche ma rielabora ed aggiorna la normativa adeguandola alle recenti disciplina regionale e pertanto gli interventi ivi contenuti non costituiscono innovazione ma mero adeguamento 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 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.

Considerato che la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste in precedenza, 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 opere pubbliche è stato provveduto alla redazione di specifica certificazione di esenzione dalla effettuazione 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 che è già stata trasmessa ai competenti Uffici Tecnici Regionali del Genio Civile per i riscontri di competenza.

In proposito si specifica altresì che con l'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato in data 17.12.2015 è stata sostituita la precedente cartografia relativa alla pericolosità da alluvione di cui al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con revisione e ripermimetrazione delle zone a rischio idraulico elevate che ha portato ad un notevole ridimensionamento delle aree critiche.

La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della LR 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 Quinta Variante al Regolamento Urbanistico (Verbale in data 08.06.2016 e Verbale conclusivo di esclusione in data 23.06.2016).

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 oltre alla attivazione di un provvedimento propedeutico da parte del Consiglio Comunale di indicazione dei contenuti e dei criteri di indirizzo da perseguire al quale hanno potuto partecipare tutti i cittadini o le associazioni interessate.

Il procedimento partecipativo si è articolato attraverso le seguenti forme di comunicazione:

- in data 18.05.2016 con Det. n. 226 è stato dato avvio al procedimento per la Quinta Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale individuazione del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- in data 06.06.2016 tutta la documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento per la Quinta Variante al R.U. è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino ed è stata prevista l'opportunità di partecipazione ad un incontro pubblico sul tema, rivolta in via diretta ai professionisti (tramite invito telematico) e indirettamente a tutta la cittadinanza (attraverso canali diversificati, tra cui sito web, manifesti, volantini);
- in data 09.06.2016 ore 9.00 in Sala del Consiglio: incontro pubblico per la condivisione delle motivazioni alla base del procedimento in questione ed illustrazione dei contenuti della Quinta Variante al R.U.;

Alla data del 24.06.2016 è stato 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.

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. 228 in quanto dotato di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvato e vigente. Nei tre anni successivi all'entrata in vigore della citata legge, pertanto entro il 10/11/2017, 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 al regolamento urbanistico non possono essere ricondotte alle fattispecie delle varianti semplificate sopra indicate la elaborazione della variante al regolamento urbanistico ha seguito le procedure previste dall'art. 19 della L.R. 65/2014 come di seguito riportato:

- Con la Delib. G.C. 20 del 04.02.2016 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;
- Con la Det. 226 del 18.05.2016 è stato dato l'avvio del procedimento con contestuale individuazione del garante per la comunicazione;
- Con la Delib. C.C. 38 del 24.05.2016 è stato ribadito l'avvio del procedimento con individuazione delle linee di indirizzo per la redazione della variante;





- Trasmissione in data 01.06.2016 dell'avvio del procedimento di variante alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze;
- Verbale conclusivo del Nucleo Tecnico di Valutazione in data 23.06.2016 di esclusione della variante dalla procedura di assoggettabilità a VAS;
- Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione in data 24.06.2016, pubblicato sul sito istituzionale dell'ente in data 27.06.2016 e trasmesso al Garante Regionale in data 28.06.2016;
- Con nota in data 29.06.2016 è stato provveduto alla trasmissione degli elaborati della variante alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile;
- La variante è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nelle riunioni del 23 maggio 2016 e 28 giugno 2016;
- 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 29.06.2016

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

