



4° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO (RU 2012) - APPROVAZIONE (DCC N. 56/2003)

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'Art. 10 DEL DPGR 4/R DEL 09/02/2007

Premessa

Il presente documento costituisce Relazione di sintesi ai sensi dell'articolo 10 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R ossia rapporto sintetico in forma non tecnica del processo di elaborazione dei risultati delle valutazioni effettuate per la redazione della 4° Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino. La presente relazione illustra le fasi ed i risultati ottenuti dalla Valutazione Integrata effettuata ai sensi delle norme regionali vigenti, descrivendone le scelte, la metodologia ed i criteri utilizzati nella redazione della variante. La relazione di sintesi comprende anche il processo di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla LR 10/2010.

La presente relazione infine, è allegata agli atti della 4° Variante al RU secondo le prescrizioni dell'art. 16, comma 3 LR 1/2005.

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA 4° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione comunale a fine di consentire la prosecuzione della gestione tecnico-amministrativa del Regolamento Urbanistico, in attesa di avanzare il percorso verso la formazione del nuovo Piano Strutturale, ha disposto la formazione della 4° Variante al RU, con l'obiettivo di dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. La variante urbanistica permette di dare nuova vita alle previsioni che hanno perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, riferite agli interventi di cui all'art. 55, comma 4 della LR 1/2005, che in alcuni casi vengono innovati, anche in virtù di nuove disposizioni legislative, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del PS.

La variante urbanistica è motivata dalla persistenza e attualità delle previsioni urbanistiche vigenti, come si evince dal monitoraggio effettuato sullo strumento urbanistico unitamente alla discendenza puntuale delle previsioni del Piano Strutturale che localizza e dimensiona puntualmente insieme degli interventi di trasformazione urbanistica ritenuti strategici. La variante inoltre ha consentito di verificare e rettificare alcune delle previsioni sia relative agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che a quelli riferiti agli insediamenti esistenti.

La variante è esplicitata negli elaborati descrittivi e cartografici del Regolamento Urbanistico che di essa ne riportano le relative integrazioni, innovazioni e modifiche ed agisce in particolare sui seguenti aspetti:

- reiterazione degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico edilizio e di addizione e ampliamento degli insediamenti esistenti sottoposti a piano attuativo e ubicati al di fuori dei centri abitati;
- inserimento di previsioni edilizie puntuali;
- reiterazione e modifica di parte del tracciato del 3° Lotto della nuova SRT 429 nel tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo;



-individuazione dei beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio;

-ricognizione e semplificazione delle norme tecniche di attuazione ed introduzione all'interno di esse di nuovi dispositivi normativi quali:

- Adeguamento all'art. 58 della LR 1/05 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- Adeguamento alla LR 5/2010 - Recupero abitativo dei sottotetti;
- Adeguamento al Capo VII della LR 28/2005 - Rete comunale di distribuzione carburanti;
- Criteri relativi agli standard e alla monetizzazione;
- Adeguamento al DPGR 5/R/2007 – Territorio rurale;
- Revisione delle norme al fine di favorire, in alcuni ambiti del territorio, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti.

LE VALUTAZIONI

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 ed a Valutazione Integrata, disciplinata dall'art. 11 della LR 1/2005 dal regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R.

LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il percorso di valutazione perseguito per la 4° variante al RU, è stato scisso inizialmente, con l'anticipazione della verifica di assoggettabilità a VAS e la valutazione iniziale relativa alla reiterazione e modifica delle previsioni urbanistiche relative alla nuova SRT 429 della Valdelsa per il tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo. Successivamente le valutazioni intraprese sono state unite in un unico procedimento di variante urbanistica.

La scelta legata all'opportunità del momento, ha comportato l'anticipazione della verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla reiterazione e modifica delle previsioni urbanistiche relative alla SRT 429 della Valdelsa per il tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo. Con DGC n. 158/2010 l'autorità competente ha fatto proprio e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della stessa legge 10/2010. Con DGC n. 65/2011 la variante urbanistica è stata esclusa dalla procedura di VAS, con alcune prescrizioni della ASL 11 di Empoli impartite al Circondario Empolese Valdelsa, ai fini della verifica di assoggettabilità a VIA della variante alla SRT 429.

La verifica di assoggettabilità a VAS che completa il percorso delle valutazioni della variante urbanistica in oggetto ai sensi della LR 10/2010 è stata compiuta con DGC n. 48/2011 con la quale l'autorità competente ha fatto proprio e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della stessa legge 10/2010. Con DGC n. 105/2011 la 4° variante è stata esclusa dalla procedura di VAS con alcune prescrizioni impartite dal Servizio sub-provinciale ARPAT Empoli-Val d'Elsa che sono state puntualmente verificate ed inserite nella variante urbanistica. Le prescrizioni riguardano i temi relativi all'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui, i vincoli derivanti dai punti di captazione delle acque, l'inquinamento acustico, la risorsa aria relativamente alle immissioni in atmosfera degli impianti industriali e le bonifiche dei suoli, in riferimento alla necessità di effettuare indagini laddove si riscontrano rischi potenziali di inquinamento.



LA VALUTAZIONE INTEGRATA

La valutazione integrata iniziale comprende l'esame del quadro conoscitivo analitico, l'analisi degli obiettivi sotto il profilo della fattibilità tecnica, giuridico amministrativa, economico-finanziaria, l'analisi degli obiettivi sotto il profilo della coerenza rispetto agli altri strumenti della pianificazione che interessano il territorio comunale. In questa fase è definito anche il programma della partecipazione pubblica cui la valutazione integrata è stata sottoposta. La valutazione integrata intermedia comprende la definizione di un quadro conoscitivo specifico, l'individuazione di obiettivi specifici quale declinazione di quelli più generali indicati nella fase iniziale, la definizione delle azioni per conseguirli, la valutazione della coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza interna). La relazione di sintesi finale comprende la sintesi dell'attività di valutazione svolta.

La partecipazione

La partecipazione si è sviluppata durante tutto l'iter della variante, di modo che gli obiettivi, le azioni e le scelte individuate sono stati valutati durante i vari stati di avanzamento della redazione e messi a disposizione del pubblico, delle associazioni di categoria e degli Enti interessati, i quali hanno potuto esprimere pareri e fornire contributi. La partecipazione è stata parte essenziale del procedimento di valutazione integrata ed i suoi risultati ed esiti devono essere considerati e compresi nel processo di elaborazione dello strumento, prima di assumere determinazioni in merito. La comunicazione, che è stata approntata, ha ricorso sia alle modalità tradizionali con la pubblicazione e la consultazione diretta degli Atti presso l'Albo, sia alle moderne forme di divulgazione via internet. Nello stesso tempo sono stati coinvolti direttamente gli Enti, le Istituzioni, gli Uffici, i Consorzi, le Associazioni di categoria e non e gli Ordini professionali.

Il procedimento partecipativo di valutazione integrata si è articolato nelle fasi previste dal regolamento regionale attraverso le seguenti forme di comunicazione: il 25.02.2011 è stato pubblicato sul sito Internet comunale il documento di valutazione integrata iniziale; il 08.04.2011 pubblicazione sul sito Internet comunale del documento di valutazione integrata intermedia. Da febbraio ad ottobre sono stati effettuati gli incontri pubblici e sono state attivate le forme di partecipazione previste all'art. 12 del DPRG 4/R, quali avvisi pubblici, news tramite SMS, aggiornamenti sulle varie fasi del procedimento pubblicati sul sito internet comunale, comunicati stampa, successivamente ripresi dagli organi di informazione locale (quotidiani, TV e webmagazine). Nel corso di tutte le fasi del procedimento di Valutazione Integrata è stato messo a disposizione del pubblico un indirizzo di posta elettronica dedicato, varianteru@comune.castelfiorentino.fi.it, cui inviare gli eventuali contributi ed integrazioni alla valutazione, oltre alla possibilità di inviare gli stessi tramite posta o direttamente all'Ufficio Relazioni con il Pubblico. In tale periodo è stato ricevuto un contributo collettivo da parte di n. 37 professionisti del settore (atti n. 9886 del 6 maggio 2011). Le osservazioni in esso contenute sono state oggetto di riflessione e di confronto, nell'ambito dell'incontro pubblico organizzato in data 28 luglio, la revisione delle NTA ha tenuto in conto i suggerimenti forniti.

Motivazione della scelta fra soluzioni diverse

La variante si muove sostanzialmente nel reiterare le previsioni urbanistiche decadute che, come già illustrato, discendono in termini precisi dal Piano Strutturale vigente, che indica con assoluta precisione le ubicazioni e dimensioni delle previsioni edificatorie che vengono riproposte. Si ricorda infatti che tali originarie previsioni si inseriscono in maniera coerente con i contesti cui si confrontano ed in luoghi generalmente dotati di infrastrutture e servizi. Tenendo inoltre in conto che tali interventi hanno prodotto un profondo radicamento nelle aspettative collettive non è stato ritenuto logico immaginare di poter operare tra scelte o opzioni progettuali diverse. Si precisa inoltre che gli elementi innovativi che la variante contiene rispettano i criteri sostanziali utilizzati nella formazione del RU vigente. La variante infine agendo su componenti del RU, come ad esempio le Norme Tecniche di Attuazione, utilizza, proprio per rendere agevole



l'inserimento di nuove disposizioni normative, il linguaggio proprio dello strumento urbanistico con l'intento di non alterarne i principi e i fondamentali obiettivi.

Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale

Il Servizio Assetto del Territorio nel costruire la quarta variante al RU, ha attivato un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente relativo alle nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da permessi di costruire e parallela realizzazione di standard. Tale strumento oltre a fornire i sufficienti dati conoscitivi da allegare alla quarta variante al RU, fornisce un utile strumento di monitoraggio dell'attività edilizia in atto. Per la parte delle competenze del monitoraggio riferibili agli effetti delle trasformazioni avvenute e in atto si rimanda alle relazioni allegate alla Valutazione Integrata e alla valutazione Intermedia.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT). Si rileva una sostanziale coerenza della variante urbanistica con il Piano di Indirizzo Territoriale. Gli argomenti della Disciplina del Piano che riguardano le azioni previste nella variante in esame oggetto di valutazione di coerenza, sono principalmente quelle riguardanti la "città policentrica toscana", il "patrimonio collinare" e il "consolidamento e dello sviluppo della presenza industriale in Toscana". Le azioni elencate trovano luogo nella pianificazione comunale nella quale vengono definiti gli ambiti e la natura dell'insieme degli interventi proposti dal piano. In relazione all'art. 6 della Disciplina generale del PIT: *Prescrizioni correlate all'art. 5 . La "città policentrica toscana" come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per potenziare l'accoglienza della " città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana*, la variante al RU nel reiterare le previsioni scadute, ripropone una articolata offerta abitativa che può sicuramente costituire lo scenario di riferimento per l'applicazione da parte della regione di quanto prescritto in relazione al finanziamento di programmi per la diversificazione dell'offerta abitativa, per il recupero e riqualificazione di aree del tessuto urbano, per l'attivazione di interventi di edilizia sostenibile, per la realizzazione di interventi di valenza sovracomunale. Per quanto riguarda le "Direttive per sostenere la qualità della e nella città toscana" e le prescrizioni ad esse correlate, le azioni di trasformazione previste dalla variante intercettano esattamente i criteri stabiliti all'art. 10 bis della disciplina generale del PIT, laddove si prescrive di evitare: le espansioni lineari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani, la perdita delle scansioni tra spazi edificati e inediti, la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Allo stesso modo la variante conferma le intenzioni iniziali di tutelare e valorizzare i centri ed i nuclei di specifico valore storico-culturale, perseguire la qualità dei paesaggi urbani e privilegiare la costituzione di luoghi di relazione e socialità. Occorre rilevare che per quanto riguarda le prescrizioni correlate alle tematiche commerciali la variante si limita a recepire i nuovi contenuti del regolamento sul commercio, senza tuttavia andare alla individuazione delle " aree sature" che lo stesso PIT demanda agli atti di pianificazione, ovvero al PS. Tale considerazione vale, ovviamente, anche per altre prescrizioni demandate agli atti di pianificazione. Merita comunque una riflessione sulle norme del PIT 2007 dedicate al patrimonio collinare. All'articolo 21, comma 8 del piano, la Regione Toscana pur dettando delle direttive mirate ai fini della conservazione attiva del valore del Patrimonio collinare della Toscana, introduce un concetto che mal si adatta al concetto di "direttiva" che tende, invece ad assumere il rango di "prescrizione" o meglio ancora, poiché si rivolge al lasso di tempo che intercorre dall'approvazione del PIT al momento in cui i Comuni si adegueranno a tale provvedimento, di "salvaguardia". Nel rispondere alle osservazioni poste da alcuni Comuni Toscani in merito alla questione, la Regione ha affermato che il comma 8 dell'art. 21 del PIT non può diventare "salvaguardia" in quanto verrebbe meno la responsabilità pianificatoria in seno al Comune, ribadita dalla Legge 1/05, non può nemmeno, allo stesso tempo trasformarsi in prescrizione in quanto, come già detto, non può applicarsi sulla pianificazione approvata prima del PIT né sulle varianti al solo Regolamento Urbanistico che riceve specificando, come è noto, la strategia del Piano Strutturale. Gli interventi previsti nel territorio aperto si configurano come modeste addizioni edilizie integrate ai nuclei esistenti, che non creano di fatto nuovi insediamenti. Le addizioni sono limitate sia come volumetria che come altezza dei nuovi fabbricati, le urbanizzazioni di supporto si possono ascrivere come derivazione di quelle esistenti con ingombri ed estensioni misurate. Considerato inoltre che la previsione vige solo per due Nuclei, si ritiene per questi di



reiterare la previsione urbanistica e consentire quindi l'attuazione della previsione che rimane inalterata rispetto al RU vigente. Oltretutto si specifica che il vigente R.U. presenta norme estremamente dettagliate per ciò che concerne la disciplina e la tutela del patrimonio edilizio esistente con la presenza di una schedatura riferita ad oltre 500 edifici ubicati nel territorio rurale. Tale disciplina detta disposizioni specifiche dettagliate anche in relazione alla ubicazione dei nuovi fabbricati sia nel caso che gli stessi derivino da nuove previsioni (ad esempio per attuazione di PMAA, ecc.) o in caso che derivino da interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino lo spostamento di volumetrie già esistenti (recupero di edifici incompatibili, ecc.). Tali disposizioni hanno una valenza di carattere generale nella disciplina del territorio rurale e prescrizioni più mirate nella specifica disciplina relativa alle singole UTOE.

Si precisa infine che pur trovando delle similitudini nel piano vigente di Castelfiorentino con il PIT 2007, quest'ultimo avanza nei confronti del primo le sole salvaguardie che hanno valore fino al definitivo adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC)

La variante risulta coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 94 del 1998, come accertato in occasione della sua redazione. La redazione del Piano Strutturale di Castelfiorentino ha coinciso infatti con la fase finale del processo di approfondimenti studi e ricerche che hanno portato alla formazione ed approvazione Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Firenze. L'esauritivo quadro conoscitivo messo a punto dal P.T.C.P., insieme alle principali linee guida individuate, rappresentano la base analitica e progettuale di riferimento per gli atti di pianificazione del Comune di Castelfiorentino e ne hanno pertanto indirizzato gli approfondimenti ed il carattere delle verifiche da eseguire. Le indagini su cui è stata posta particolare attenzione sono quelle che riguardano il territorio aperto, argomento trattato in maniera approfondita nel P.T.C.P., il quale già identifica sul territorio le risorse di carattere naturale, paesaggistico e quelle di interesse storico culturale. La fase di aggiornamento, integrazione e verifica è stata compiuta in maniera diretta dagli uffici comunali, attraverso l'elaborazione di una serie di carte tematiche, che ricostruiscono il quadro conoscitivo del Comune di Castelfiorentino, così come interpretate dal piano provinciale, e che costituiscono la base della elaborazione progettuale del Piano Strutturale.

Piano Strutturale (PS)

La 4° variante è in tutto coerente con il Piano Strutturale vigente, approvato con DCC n. 53/2001. Occorre considerare in primo luogo che la variante in questione opera nell'ambito delle trasformazioni già previste nel R.U. limitandosi a confermare alcune di quelle già previste e non realizzate nel quinquennio di riferimento. Secondariamente la variante interviene nella disciplina degli insediamenti esistenti operando in maniera coerente con gli obiettivi di piano che caratterizzano i due strumenti.

Per maggiori dettagli sulle valutazioni di coerenza interna ed esterna della 4° variante al RU e per altri aspetti si rimanda alla relazione di valutazione iniziale e intermedia e ai Documenti preliminari redatti ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS.

Approvazione della 4° variante al Regolamento Urbanistico

Benché il DPGR 4/R del 9 febbraio 2007, peraltro oggi non più in vigore, accompagni la procedura di approvazione degli atti di governo del territorio sino all'adozione degli stessi, si ritiene di completare la presente relazione per illustrare le azioni compiute sulla variante urbanistica in oggetto dalla pubblicazione fino alla sua approvazione.

Prima dell'adozione della variante in Consiglio comunale, avvenuta il 6 dicembre 2011, la Relazione di Sintesi e la Relazione del Garante della Comunicazione, è stata a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati dal 14/11/2011, ai sensi dell'art. 10, comma 2 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007.

Sono state controdedotte, di concerto con gli altri enti competenti, le osservazioni pervenute a seguito dell'invio delle comunicazioni, ai sensi dell'art. 11 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 8 della L.R. n. 30/2005,



Comune di Castelfiorentino

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Firenze - Tel. 0571/61996/62351- Fax 0571/ 629355

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

relative all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nella porzione del territorio a confine con il Comune di Gambassi Terme, della nuova SRT 429, facente parte del III Lotto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo, e ad altre nuove opere pubbliche relative al centro abitato del capoluogo e della frazione di Dogana. La sintesi delle istanze pervenute e le relative controdeduzioni costituiscono parte integrante della delibera di approvazione della variante.

Sono state controdedotte le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione dell'atto, ai sensi dell'Art. 17 della LR 1/05. I temi sollevati dalle osservazioni sono stati riassunti, commentati e controdedotti in un elaborato che costituisce parte integrante della delibera di approvazione della variante.

Le modifiche apportate alla variante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono illustrate negli elaborati costitutivi del RU.

Le osservazioni accolte e parzialmente accolte non modificano l'impostazione data alla variante urbanistica, esse hanno contribuito ad integrare compiutamente le NTA ed a migliorare alcuni aspetti dei meccanismi dello strumento urbanistico in generale, rimanendo all'interno delle linee segnate dal Piano Strutturale.

Infine il percorso che ha portato verso l'approvazione della variante è stato illustrato e seguito dalla Commissione Consiliare Urbanistica, nelle riunioni del 09/07/2012, 24/07/2012, 08/08/2012 e 06/11/2012.

Castelfiorentino lì, 31/10/2012

Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio

Arch. Michela Brachi