



4° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO (RU 2012) - APPROVAZIONE

(DCC N. 56/2003)

CERTIFICAZIONE del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 LR 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i.

Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio, **Arch. Michela Brachi**, in qualità di **Responsabile del Procedimento** nella formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 della LR 3 gennaio 2005, n. 1 (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.

Il Comune di Castelfiorentino è dotato del Piano Strutturale approvato nel 2001 con DCC n. 53, e del Regolamento Urbanistico approvato nel 2003 con DCC n. 56.

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 è stata adottata con delibera del Consiglio comunale n. 66 del 6 dicembre 2011, depositata presso la Segreteria comunale in data 28/12/2012 con contestuale avviso al pubblico tramite il B.U.R. della Toscana n. 52 e trasmessa con nota PG n. 26934 del 20/12/2012 alla Regione Toscana e al Circondario Empolese Valdelsa.

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 inoltre consente di verificare e rettificare alcune delle previsioni sia relative agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che a quelli riferiti agli insediamenti esistenti e ad alcune infrastrutture esistenti e di progetto. La variante infine dota lo stesso R.U. di strumenti idonei per rendere agevole e corretta, ma soprattutto in grado di dare risposte adeguate, la gestione dello strumento urbanistico.

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 posti al di fuori dei centri abitati;

-reiterazione e modifica di parte del tracciato del 3° lotto della nuova SRT 429 nel tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo;

-inserimento di alcune previsioni edilizie puntuali;

-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;



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

- Adeguamento delle NTA del RU (Allegato A) alle recenti modifiche intervenute alla LR1/2005, in particolare sulla definizione di “ristrutturazione edilizia” e “interventi pertinenziali”;
- Revisione delle norme al fine di favorire, in alcuni ambiti del territorio, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti.

Per le finalità indicate, il Servizio Assetto del Territorio ha redatto il progetto di variante in oggetto, descritto e rappresentato nei seguenti elaborati, che tiene conto degli obiettivi e delle finalità poste dall’Amministrazione, effettua le scelte, definendo gli interventi e fissando le modalità attuative.

La variante è quindi costituita da:

1. Relazione urbanistica (RU 2012);
2. Relazione Tecnica – Controdeduzioni alle osservazioni (RU 2012);
3. Relazione di sintesi ai sensi dell’art. 10 del DPGR 4/r del 09/02/2007 (RU 2012);
4. Certificazione del Responsabile del Procedimento (RU 2012);
5. Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi della L.R. 01/2005 (RU 2012);
6. Norme Tecniche di Attuazione (RU 2012);
7. Carta A 1:10.000 – Territorio aperto: previsioni di piano e legenda (RU 2012);
8. Carta B 1:10.000 – Territorio aperto: Vincoli di piano e legenda (RU 2012);
9. Carta C 1:10.000 – Territorio aperto: vincoli legislativi e tutele territoriali (RU 2012);
10. Carta D 1:2.000 – Territorio edificato n. 13 tavole e legenda (RU 2012);
11. Carta E 1:5.000 - Schede relative ai nuclei e alle attività produttive del territorio aperto;
12. Allegato A) Categorie di intervento sul patrimonio edilizio (RU 2012);
13. Allegato B) Schede degli interventi di ristrutturazione, saturazione edilizia, completamento, ampliamento, con destinazione residenziale;
14. Allegato C) Schede degli interventi di saturazione, ristrutturazione, ampliamento, espansione, con destinazione produttiva;
15. Allegato F) Elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale ubicati nel territorio aperto (modifica ad un edificio);
16. Indagini geologico-tecniche ed idrauliche (per i nuovi interventi edilizi);
17. Attività valutativa (RU 2012).

La variante è in tutto **coerente con il Piano Strutturale** (approvato con DCC n. 53/2001), il quale a sua volta è 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 variante non contrasta con le salvaguardie del **Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana** approvato con D.C.R.T. n. 72/07, e risulta coerente con gli aspetti prescrittivi dello stesso, come descritto nella relazione di Valutazione Intermedia.

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. Con DGC n. 48/2011 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. Successivamente con DGC n. 105/2011, la variante è stata esclusa dalla procedura di VAS con alcune prescrizioni impartite dal Servizio sub-provinciale ARPAT Empoli-Val d'Elsa in relazione allo smaltimento dei reflui; all'approvvigionamento idrico, all'inquinamento acustico; ad alcuni aspetti legati alla risorsa aria ed infine alle bonifiche dei suoli, riferiti ad alcuni interventi urbanistici. Le prescrizioni impartite sono state puntualmente verificate ed inserite nella variante. Per le procedure attivate si rimanda all'elaborato "Attività valutativa" allegato alla variante in oggetto;

- **la verifica di assoggettabilità a VAS** che completa il percorso delle valutazioni intraprese sulla variante urbanistica in oggetto è stata completata con quella relativa alla reiterazione e modifica delle previsioni urbanistiche relative alla nuova SRT 429 della Valdelsa per il tratto Castelfiorentino – Gambassi Terme – Certaldo, che ha seguito il percorso indicato dalla legge regionale ed esclusa dalla procedura di VAS con DGC n. 65/2011;

La variante è stata sottoposta a Valutazione Integrata ai sensi dall'art. 11 della LR 1/2005 e disciplinata dal regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R. Il procedimento partecipativo di valutazione integrata si è articolato nelle fasi previste e attraverso forme di comunicazione in grado di garantire la conoscenza delle scelte, i tempi dei procedimenti, i temi su cui la variante incide e modi in cui si attua. In particolare il 25.02.2011 è iniziato il procedimento di valutazione integrata ed è stato pubblicato sul sito Internet comunale il documento di valutazione integrata iniziale; il 8.04.2011 è stato pubblicato sul sito Internet comunale il documento di valutazione integrata intermedia. Nel frattempo sono state attivate le forme di partecipazione previste all'art. 12 del DPRG 4/R, come avvisi pubblici, news tramite SMS, aggiornamenti sulle varie fasi della valutazione pubblicati sul sito internet comunale, comunicati stampa, successivamente ripresi dagli organi di informazione locale (quotidiani, TV e web-magazine) ed organizzati incontri pubblici con le associazioni di categoria, economiche e sociali e professionisti del settore. 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, a 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.

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 nel presente procedimento.

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, 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, sono pervenute 13 osservazioni da parte degli interessati che sono state esaminate e valutate di concerto con gli enti competenti, come specificamente indicato nell'Allegato "B" facente parte della delibera di approvazione della variante.

Alla variante adottata, ai sensi dell'Art. 17 della LR 1/05, sono state rivolte n. 96 osservazioni, che sviluppano complessivamente 128 punti. I temi sollevati dalle osservazioni sono stati riassunti, commentati e controdedotti ed inseriti nell'allegato "C", facente parte della delibera di approvazione della variante.

La variante infine:

- è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica, nelle riunioni del 15 febbraio 2011; 1, 15, 29 marzo 2011; 26 luglio 2011, 1 dicembre 2011, 9 e 24 luglio 2012 e 8 agosto 2012. Nella riunione conclusiva del 6 novembre 2012 la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso "parere favorevole a maggioranza";
- successivamente al deposito effettuato ai sensi e con le modalità indicate dal regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 1/2005, approvato con DPGR n. 26/R del 27/04/2007, acquisito in data 28/11/2011 al n. 2949 dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sulle indagini geologiche, è stato espresso "esito positivo al controllo effettuato" comunicato dallo stesso ufficio con nota PG n. 17105 del 10/08/2012;
- ha seguito la procedura indicata dagli articoli 16 e 17 della LR 1/05, come disciplinato dall'art.18, comma 2 bis della LR 1/2005 e smi;



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

- è completa della relazione del Garante della Comunicazione Dr.ssa Ilaria Dainelli, redatta in data 14/11/2011 ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.R. 01/2005 e s.m.i.;
- è sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Castelfiorentino li, 31 – 10 - 2012

Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio

Arch. Michela Brachi