



**ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI CUI ALL'INTERVENTO IUC4 CON CONTESTUALE  
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 munito di piano Strutturale e di Regolamento urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005. Il Primo Regolamento Urbanistico approvato il 30/12/2003 con delibera C.C. n. 56 è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 18/02/2004. A seguito della sua scadenza quinquennale è stata approvata la quarta variante al R.U. nel 2012, con Delibera C. C. n. 40 del 13/11/2012 pubblicata sul BURT n. 51 del 19/12/2012, che ha riconfermato e reiterato le previsioni non attuate. Le previsioni della quarta variante perderanno efficacia al trascorrere dei tre anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2017 così come disciplinato dall'art. 228 della stessa legge, termine leggermente anticipato nei confronti dei 5 anni di validità del RU con scadenza il 19/12/2017.

La proposta presentata è finalizzata alla esecuzione di un edificio composto da tre settori distinti (due schiere laterali ed un edificio più alto al centro) con destinazione residenziale impostati a definire l'intersezione tra Via 8 Marzo e Via Sanminiatese, mentre nel settore interno trovano collocazione gli spazi per i parcheggi ed il verde pubblico. Tale scelta risulta finalizzata ad avvicinare e rendere facilmente fruibili gli spazi sistemati a standard pubblici per l'abitato della frazione esistente ed alla costituzione di un contesto di aree pubbliche poste in continuità con la restante proprietà comunale. Sulla soluzione finale si riscontrano alcune problematiche di coerenza con la specifica scheda di intervento di cui all'allegato B al Regolamento Urbanistico. In particolare si rileva che la soluzione redatta non risulta perfettamente coerente con le previsioni del Regolamento Urbanistico in quanto prevede fabbricati aventi un'altezza di 3 piani fuori terra invece di 2, per gli edifici a schiera, e di 4 piani fuori terra invece dei 3, per il settore centrale, come indicato nella citata scheda. In proposito si specifica altresì che il penultimo comma dell'art. 7 delle N.T. Del R.U. consente, nell'ambito di approvazione dei piani attuativi, di adottare caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopra indicate e per giustificati motivi possono essere proposte anche tipologie diverse da quelle previste nella scheda. D'altra parte già nella specifica scheda del R.U. si auspica la realizzazione di una soluzione compositiva articolata di imitazione dell'edificazione esistente nella frazione anche mediante l'inserimento di piani mansardati e quindi verso una soluzione tipologica diversa dalle tipologie standard indicate dal R.U.

Si riscontra altresì che la specifica scheda di R.U. prevede il divieto alla esecuzione di nuovi accessi carrabili verso Via Samminiatese e l'obbligo alla realizzazione di una fascia di schermatura a verde pubblico sempre verso la stessa via. In proposito si rileva che per il rispetto della prescrizione alla esecuzione della fascia a verde lungo la Via Samminiatese, risulterebbe necessaria la traslazione dell'edificio con riduzione su via 8 Marzo del varco di apertura per la fruizione dei parcheggi in progetto da parte dei residenti nella frazione e, tale circostanza, si ritiene negativa per il

Pagina 1 di 4



**SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



raggiungimento delle finalità richieste dalla suddetta scheda (parcheggi sovradimensionati per eliminare la carenza esistente nel nucleo della frazione). Oltretutto, la presenza di una fascia a verde pubblico lungo la strada Samminiatese, risulterebbe onerosa per la manutenzione da parte del comune e poco fruibile dai cittadini in quanto avrebbe una sola funzione di schermatura. Si ritiene invece condivisibile la soluzione progettuale proposta che prevede la esecuzione di una fascia di pertinenza a verde privato da abbinare alle abitazioni.

Per le finalità indicate, il Servizio Gestione del Territorio, in collaborazione con l'Ing. Maurizio Fontanelli, in qualità di progettista del Piano Attuativo in oggetto, ha provveduto alla redazione della 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 presente 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 B) Schede degli interventi con destinazione residenziale – intervento IUC4.

Si ribadisce che l'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di revisione della scheda di cui all'intervento IUC4 limitatamente ad alcuni aspetti di carattere normativo/prescrittivo per le motivazioni di cui sopra. 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 e 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 alla salvaguardia del territorio rurale. Infatti le variazioni introdotte tendono a modificare alcuni aspetti prescrittivi connessi alla esecuzione dei fabbricati in progetto di previsioni già contemplate. 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 inedito 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, ma solamente il deposito delle indagini di dettaglio relative al piano attuativo e le relative certificazioni corredate dagli elaborati di indagine che verranno 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 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 e di conseguenza ha ritenuto non necessario assoggettare la variante in oggetto a Valutazione Ambientale Strategica (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 dell'ambito circoscritto e della specificità dell'area interessata non è stato ritenuto necessario procedere alla convocazione di incontri pubblici.

In virtù di quanto suddetto verrà provveduto alla redazione e successivamente alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente del rapporto del Garante sulla attività svolta; della avvenuta pubblicazione ne verrà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

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 sono stati 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. 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 27/11/2017, 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 introdotte al regolamento urbanistico possono essere ricondotte alle fattispecie delle varianti semplificate sopra indicate la elaborazione della variante al regolamento urbanistico ha seguito le procedure previste dall'art. 30 della L.R. 65/2014 come di seguito riportato:

- Con la Delib. G.C. n. 66 del 31/05/2017 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;





- Con la Det. n. 400 del 18/07/2017 è stato dato l'avvio del procedimento con contestuale individuazione del garante per la comunicazione;
- Con Verbale conclusivo del Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale in data 15/06/2017 è stata valutata la esclusione della variante dalla procedura di assoggettabilità a VAS;
- Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione in data 19/07/2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'ente e successivamente trasmesso al Garante Regionale;
- Successivamente sarà provveduto alla trasmissione degli elaborati della variante alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile;
- La variante è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella riunione del 20/06/2017;
- 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.

Castelfiorentino, lì 14.07.2017

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio

Geom. Roberto Marconi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005)

