



## COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483  
[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



### 12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB. 4

## RELAZIONE URBANISTICA SPECIFICA SUB. 4

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

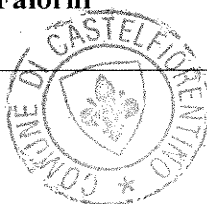
Ufficio di Piano  
Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni  
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci  
Elisabetta Sordi

Catia Materozzi





Servizio Gestione del Territorio

**VARIANTE n. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
SUB. 4 - Reiterazione con adeguamento Piano delle Funzioni**

**Premessa.**

Il presente punto della 12 Variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di reiterare il piano delle funzioni (art. 134 – disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni - N.T. del R.U.). In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente all'epoca di redazione della stessa (ex art. 58 della L.R. 1/2005) tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale, si rende pertanto necessaria la riproposizione della stessa con aggiornamento alla vigente normativa (art. 98 della L.R. 65/2014).

In relazione alla natura delle modifiche richieste la suddetta variante riveste il carattere di variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti, in relazione a quanto suddetto, risulta necessaria una sola revisione della specifica disposizione contenuta nelle N.T. del R.U.

**Obiettivi e oggetto delle modifiche introdotte al R.U.**

La variante ha preso avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Delib. n. 26 del 27.02.2019, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di reintrodurre la disciplina in oggetto, e come meglio descritto di seguito, anche sulla base delle modifiche normative intervenute.

In particolare con la presente si intende procedere a variare il Regolamento Urbanistico con una riconferma dei contenuti della suddetta disciplina come di seguito indicato:

Piano delle funzioni - Come specificato in precedenza all'interno delle vigenti Norme Tecniche del R.U. è inserito il piano delle funzioni (art. 134) con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente all'epoca di approvazione della stessa, tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale, si rende pertanto necessaria la reiterazione della medesima. Si ritiene opportuno provvedere anche al rinnovo della stessa in quanto tale disciplina precisa nel dettaglio le attività di modifica delle destinazioni per le quali si renda o meno necessaria la presentazione di pratiche edilizie oltre al pagamento dei contributi comunali. Tale disciplina dovrà essere aggiornata mediante inserimento dei nuovi riferimenti normativi e le innovazioni sopraggiunte senza comunque alterare nella sostanza quanto a suo tempo approvato.

Al proposito si specifica che le disposizioni generali delle N.T. del R.U. per i diversi Sistemi Insediativi quali quello residenziale (all'art. 5), produttivo, (all'art. 19) e territorio aperto (all'art. 53) definiscono nel dettaglio le destinazioni possibili e compatibili con i vari ambiti. Invece il contenuto del Piano delle Funzioni e della localizzazione riveste un carattere ricognitivo generale, con rimando ai singoli ambiti, con individuazione delle procedure da seguire e sulla eventuale necessità o meno di corresponsione dei





contributi comunali in relazione alle attività di mutamento della destinazione d'uso con o senza opere. Si ribadisce pertanto che tale disciplina non comporta innovazioni o previsioni diverse rispetto a quanto già disciplinato dalla normativa di riferimento.

### **Indicazione puntuale delle variazioni introdotte**

In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati oggetto di variazione con una descrizione dei principali elementi oggetto di modifica.

Norme Tecniche – art. 134 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. Trattasi di reiterare ed adeguare tale disciplina soggetta a decadenza quinquennale apportando alla stessa le sole modifiche connesse alle innovazioni normative intervenute.

Cartografia - Non risulta necessaria alcuna modifica o integrazione.

### **Ulteriori elementi significativi**

La variante in oggetto, al presente punto – sub. 4, costituisce il rinnovo di una specifica disciplina introdotta con la 4 Variante al R.U. approvata nell'anno 2012.

Già all'epoca furono effettuate specifiche considerazioni e fu rilevato che in relazione alle caratteristiche delle modifiche da introdurre, sostanzialmente di carattere normativo, la stessa non comportasse innovazioni sostanziali ma limitava l'ambito agli aspetti procedurali connessi alla modifica delle destinazioni d'uso con o senza opere edilizie.

In considerazione del fatto che tale attività prevedeva una modifica alla normativa del R.U. solo di carattere procedurale, con la variante del 2012, venne avviata la procedura di assoggettabilità a VAS ma il Nucleo Tecnico di Valutazione ritenne di escludere l'intervento da tale procedura. A maggior ragione tale considerazione è stata effettuata anche in relazione al presente procedimento avente una valenza di reiterazione ed adeguamento normativo della suddetta disciplina.

Restano altresì invariate le considerazioni sulla coerenza delle modifiche introdotte alla disciplina sovraordinata con particolare riferimento al PIT, al PTCP ed al PS.

Anche sotto il profilo della partecipazione si rileva che tale disposizione era stata adeguatamente pubblicizzata all'epoca e pertanto l'attività in corso costituisce la mera riproposizione di quanto precedentemente approvato.

### **Iter procedurale della Variante al Regolamento Urbanistico**

In considerazione delle caratteristiche della variante descritta in precedenza e del tipo di attività prevista si ritiene che la stessa risulti ricompresa nelle ipotesi di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 e quindi potrà essere attivata con la specifica procedura semplificata. In particolare si ribadisce che tale attività non determina nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, ma solo la reiterazione di una disciplina di carattere procedurale, che la stessa non comporta variante al piano strutturale, che non





introduce previsioni di cui all'art. 26 comma 1 (grandi strutture di vendita) e che oltretutto non incide sul dimensionamento, potrà pertanto essere attivato l'iter semplificato di approvazione delle varianti indicato all'art. 32 come segue:

- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- Espletamento procedure inerenti l'informazione e la partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014;
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Acquisizione parere della Commissione Consiliare Urbanistica;
- Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione ad essi dei relativi atti;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento;
- Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni;
- Decorso i termini sopra citati si provvederà all'approvazione definitiva. In presenza di osservazioni si provvederà ad effettuare specifiche considerazioni con espressione di specifiche motivazione per le determinazioni conseguenti;
- Approvazione della Variante con controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

#### **Elenco elaborati modificati con la presente Variante al R.U.**

In considerazione della natura ricognitiva della normativa di piano gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti suddivisi in elaborati a carattere generale per la 12 Variante al R.U. ed elaborati relativi allo specifico punto della 12 Variante al R.U.

Elaborati generali a comune di tutti i punti della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica generale;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (generale);
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;

Elaborati specifici di cui al Sub. 4 della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica specifica di cui al Sub. 4;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;





- Norme Tecniche – estratto – stato sovrapposto;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

