



10° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONTESTUALE AL PIANO ATTUATIVO, ZONA IUC 4 – UTOE 10 — DOGANA, VIA SANMINIATESE/VIA VIII MARZO.

Adozione

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

(Art. 38 della L.R. Toscana n. 65/2014)

Premessa: *Il Garante della Comunicazione e il Regolamento Urbanistico*

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 attraverso la figura del *Garante della comunicazione*.

Il Garante deve assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi alla base del percorso di definizione di ogni strumento urbanistico (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e sue varianti, ecc.), promuovendo l'informazione in materia, nelle forme e con le modalità più idonee, ai cittadini singoli e associati.

In sede di adozione degli strumenti urbanistici, il Garante deve provvedere a stendere un dettagliato rapporto sull'attività svolta.

A seguito delle nuove normative regionali, e in particolare dopo la L.R. n. 1 del 3/01/2005 "Norme di governo del territorio" successivamente sostituita dalla L.R. n. 65 del 10/11/2014, il Comune governa le trasformazioni del suo territorio con strumenti diversificati, in sostituzione del tradizionale Piano Regolatore. Tra questi strumenti, rivestono importanza fondamentale il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico.

Con il Piano Strutturale si definiscono i grandi temi della pianificazione strategica del territorio: quali siano gli elementi edilizi, ambientali, infrastrutturali, paesaggistici e funzionali da tutelare, le nuove infrastrutture da realizzare, i nuovi servizi, il dimensionamento sostenibile della crescita edilizia, ecc.

Il Piano strutturale, una volta definito, non ha un termine di validità.

Il Regolamento Urbanistico, assieme ad altri strumenti più di dettaglio, costituisce la parte attuativa delle scelte strategiche adottate con il Piano Strutturale; non può quindi entrare in conflitto con queste ultime, ne rappresenta anzi un approfondimento nel dettaglio.

Ad un Piano Strutturale possono seguire più Regolamenti Urbanistici.

Il Regolamento si compone infatti di due parti: la disciplina e gestione del patrimonio edilizio esistente che, una volta definita, non è destinata a grandi modifiche e la disciplina delle trasformazioni del territorio, molto più variabile.

Quest'ultima ogni cinque anni dovrebbe essere rinnovata.

Il Regolamento Urbanistico, inoltre, è soggetto a preventiva verifica di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), quale strumento chiave per assumere la sostenibilità ambientale come obiettivo fondante della pianificazione.

In particolare per le varianti di carattere minore il procedimento di VAS viene preceduto da una verifica di assoggettabilità che ne esclude o meno l'avvio della stessa.



La Variante al Regolamento Urbanistico

PREMESSE:

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 B.U.R.T. del 18/02/2004. A seguito della sua scadenza quinquennale è stata elaborata la 4° variante al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 51 del 19/12/2012. In relazione a quanto disposto dalla vigente normativa le previsioni della 4° 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 rispetto al decorso naturale dei 5 anni di validità del R.U. con scadenza al 19/12/2017. Successivamente è stata approvata la 5° variante relativa al riallineamento normativo delle zone agricole con D.C. C. n. 3 del 31/01/2017, la 6° variante relativa allo scorporo di una porzione dell'IUR6 –area ex-Montecatini adottata con Deliberazione di C.C. n. 53 del 28/07/2016 conclusa con Determina di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni n. 408 del 12/10/2016 e pubblicata sul BURT n.43 del 26/10/2016, la 7° variante contestuale al Piano di Recupero IUR12 viale Roosevelt adottata con Delibera C.C. n. 22 del 30/03/2017, l'8° variante normativa UTOE 13 - Petrazzi intervento IUC5 UTOE 1 centro storico fabbricato non compatibili UTOE8 via Praticelli trasformazione area di verde pubblico in verde privato adottata con D.C.C. n. 44 del 22/06/2017, la 9° variante in fase di lavorazione prope-deutica all'adozione.

OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

L'obiettivo della seguente variante è di adeguare la scheda del R.U. relativa all'intervento IUC4 alla soluzione progettuale presentata e 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 Samminiatese, 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. In particolare si rileva che tale versione progettuale risulta conseguente all'esame ed ai successivi pareri espressi da parte della Commissione Consiliare Urbanistica in data 24.11.16 e dalla Commissione Comunale Edilizia in data 28.11.16. 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, nella relazione istruttoria a firma del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, si rileva che la soluzione redatta non risulta perfettamente coerente con le previsioni della scheda 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. Tali considerazioni scaturiscono dal raffronto con il combinato disposto delle

SERVIZI AL CITTADINO

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

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



specifiche disposizioni della scheda del citato intervento IUC4 con la definizione delle tipologie edilizie indicate all'art. 7 delle N.T. del R.U. che detta descrizioni puntuali sulle caratteristiche dei fabbricati in funzione della tipologia indicata. In proposito si specifica altresì che il penultimo comma del citato art. 7 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. Infine anche alla luce della definizione di numero dei piani indicata all'art. 21 del recente DPGR 64-r/2013 si ritiene necessario rivedere le disposizioni della scheda inerenti le tipologie edilizie da realizzare ed il numero di piani in coerenza con tali recenti sviluppi normativi che non contemplano distinzioni tra piani abitabili e piani di servizio o accessori tipo mansarde.

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 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 condivisibile la soluzione progettuale proposta che prevede la esecuzione di una fascia di pertinenza a verde privato da abbinare alle abitazioni.

Si ritiene pertanto opportuno l'accoglimento della proposta nella soluzione definitiva presentata prevedendo, per l'intervento unitario di completamento in oggetto, un iter di approvazione che contempli la contestuale variante al R.U., limitatamente ai suddetti aspetti correlati alla eliminazione della fascia a verde pubblico lungo la Via Samminiatese e di individuazione di tipologie edilizie più coerenti con le finalità indicate nella scheda con particolare riferimento al numero dei piani fuori terra, per le considerazioni di cui sopra.

Componente essenziale nella formazione della variante è il coinvolgimento informale dei cittadini, singoli e associati, e la loro partecipazione nella fase che precede la formazione dello strumento urbanistico e la sua adozione.

Successivamente alla adozione della variante al Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale, e dopo le previste pubblicazioni sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, ci sarà anche la possibilità di esprimersi in via formale e istituzionalmente riconosciuta formulando specifiche *osservazioni*, che potranno essere accolte o motivatamente respinte dal Consiglio Comunale, nella fase di approvazione definitiva della variante.



Tutto ciò premesso e considerato, vengono di seguito rendicontate le azioni che il Garante della Comunicazione, nominato a tal fine con provvedimento del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, ha promosso, per garantire una partecipazione attiva dei cittadini singoli e associati nel procedimento di revisione del vigente Regolamento Urbanistico – 10° variante. Tali 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.

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

- 1) – Con Deliberazione Giunta Comunale n. 66 del 31/05/2017 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;
- 2) Con Determinazione n. 400 del 18/07/2017 è stato dato l'avvio del procedimento con contestuale individuazione del Garante per la comunicazione (ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014);
- 3) 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;
- 4) La variante è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella riunione del 20/06/2017;
- 5) Prima dell'adozione sarà provveduto alla trasmissione degli elaborati della variante alla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile;

Si richiama di seguito per opportuna conoscenza l'iter procedurale per la elaborazione della 10° variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, come definita nella Relazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio:

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale dell'affidamento dell'incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio scrivente;
- Individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014);
- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- 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 al RU da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione e 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;



- Decorsi 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 osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

Il presente documento verrà pubblicato sul sito istituzionale dell'ente e la pubblicazione del rapporto sull'attività svolta verrà comunicata al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

Castelfiorentino, 19/07/2017

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

F.to (dott.ssa Ilaria Dainelli)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21 D.lgs82/2005)