



**9° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:  
UTOE 5P- CASENUOVE- SP 15 – PROPRIETA' BAR.TE.CO. S.R.L. ED ALTRI**

**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 Piano Operativo/Regolamento Urbanistico.

Con il Piano Strutturale si definisce il quadro conoscitivo della pianificazione strategica del territorio: quali siano gli elementi edilizi, ambientali, infrastrutturali, paesaggistici e funzionali da tutelare, le infrastrutture, i servizi, il dimensionamento sostenibile della crescita edilizia, ecc.

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

Il Piano Operativo/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 Piani Operativi/Regolamenti Urbanistici.

Il Piano/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 in quanto soggetta a decadenza.

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 9° 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 deliberazione 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 quarta 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 quarta variante hanno perso 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.

La presente 9° Variante al Regolamento Urbanistico pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere la disciplina di una zona di saturazione produttiva in località Casenuove, individuata con la sigla SP 15.

Si specifica che la precedente variante, approvata nell'anno 2012, si poneva invece come finalità quella di dare piena attuazione ai contenuti del Piano Strutturale, in prosecuzione con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. Con tale variante venne consentita la reiterazione alle previsioni che avevano perduto efficacia il 18/02/2009, per la decorrenza di cinque anni dalla loro approvazione, come disposto dall'art. 55, comma 4 della L.R. 1/2005, nel rispetto comunque delle previsioni e del dimensionamento del P.S.

In proposito si specifica altresì che risulta di recente approvazione una ulteriore variante al R.U., approvata con deliberazione C.C. 3 del 31/01/2017, consistente nella revisione della normativa tecnica in conseguenza dell'avvenuta variazione del quadro normativo regionale di riferimento in seguito alla approvazione della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 64R/2.

### **OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:**

L'allegato C al R.U. contiene le schede degli interventi edilizi quali recuperi, completamenti, ampliamenti ecc., con destinazione produttiva. Tra gli stessi figura anche l'intervento di Saturazione Produttiva SP15 ubicato in località Casenuove posto in fregio al Rio Pietroso ed avente accesso da una viabilità privata.

Tale zona risulta caratterizzata dalla presenza di due settori distinti suddivisi da una viabilità privata sui quali insistono rispettivamente due fabbricati individuati dal RU come "Edifici di valore tipologico ed ambientale". In virtù di tali vincoli esistenti i fabbricati suddetti risultano assoggettati dalle Norme Tecniche a notevoli limitazioni nello svolgimento dell'attività edilizia.

Si specifica altresì che uno dei due edifici soggetti a vincolo conservativo è costituito da un edificio specialistico avente una connotazione peculiare in quanto realizzato per essere destinato ad essiccatoio di tabacco. I vincoli conservativi esistenti per tali tipologie di edifici



consentono modifiche limitate ai prospetti e particolari cautele per quanto riguarda l'installazione di impianti ed attrezzature ai fini della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche dell'edificio con conseguenti problematica circa l'utilizzazione dello stesso a fini produttivi. Oltretutto anche le limitazioni strutturali esistenti quali aperture esterne di ridotte dimensioni, suddivisione verticale con presenza di due solai intermedi ed altezze limitate dei vani rendono problematica l'inserimento all'interno dello stesso di attività industriali/artigianali. Per tali motivazioni viene richiesta la modifica delle specifiche disposizioni del R.U. con particolare riferimento alle limitazioni sulle destinazioni d'uso attuali che prevedono la possibilità di utilizzazione del fabbricato solo a fini industriali, artigianali e di abitazione di servizio alle attività produttive.

Problematiche analoghe sussistono ugualmente sull'altro settore inserito all'interno della zona SP15 anche se in tale caso l'edificio vincolato è costituito da un ex fabbricato colonico con adiacenti manufatti convertiti per lo svolgimento di un'attività produttiva.

Altra problematica risulta costituita dalla scarsa accessibilità carrabile dell'area che risulta raggiungibile mediante la percorrenza di alcune strade poderali che versano in cattivo stato e presentano caratteristiche dimensionali inadeguate per servire i suddetti fabbricati con destinazione produttiva. Si ritiene pertanto che tale problematica potrebbe essere superata subordinando l'attività di trasformazione o comunque di cambio di destinazione d'uso richiesta alla realizzazione e cessione delle aree di sedime per la esecuzione di una viabilità adeguata mediante potenziamento della strada esistente. In sostanza si renderebbe necessario adeguare il tratto di strada di collegamento con la SP 21 delle Colline denominata Via Barbieri fino al settore di nuova viabilità realizzato nell'ambito dell'insediamento DM1.

In relazione a quanto suddetto il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione del suolo inedificato al di fuori del territorio urbanizzato e pertanto non risulta necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente alla acquisizione del parere da parte della conferenza di co-pianificazione.

Per ciò che riguarda il quadro conoscitivo si rimanda integralmente a quanto indicato nella 4 variante al R.U. anche in considerazione del fatto che la presente variante non interessa nuove previsioni o modifiche agli interventi vigenti. In particolare gli effetti delle modifiche da introdurre non determineranno azioni di trasformazione del territorio tali da necessitare di un bilancio degli effetti sulle risorse ed i suoi componenti in relazione a quanto indicato ai commi 2 e 3 dell'art. 3 della L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda le attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio si provvede a dare pubblicità, mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, di tutte le fasi propedeutiche.

Componente essenziale nella formazione della variante è infatti 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 della 9° Variante al Regolamento Urbanistico. 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.

In considerazione del fatto che nell'ambito del comune di Castelfiorentino non è stata istituita formalmente la figura del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 si provvede di volta in volta sulla base delle necessità alla individuazione dello stesso. Nello specifico con Determinazione n. 260 del 13/04/2018 la sottoscritta è stata nominata per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Si richiama di seguito per opportuna conoscenza l'iter procedurale per la elaborazione della 9° 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 Gestione del Territorio;
- Redazione del documento preliminare e attivazione procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Trasmissione dello stesso al Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale;
- Eventuale trasmissione da parte dell'autorità competente per la VAS, del documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere (art. 22 della L.R. 10/2010);
- Trasmissione delle certificazioni di non necessità di integrazioni delle indagini geologico-tecniche al Genio Civile di supporto alla Variante;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Verifica da parte dell'Autorità competente di assoggettabilità o di esclusione della variante dal procedimento di VAS;
- Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS o eventuale attivazione delle procedure ai sensi della L.R. 10/2010;
- Pubblicazione sul sito Web dell'amministrazione comunale delle conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Pubblicazione sul sito istituzionale dell'avviso della variante in corso;
- Acquisizione del parere da parte della Commissione 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. Tali soggetti possono presentare osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso sul BURT;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione comunale;
- Pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento sul BURT della Regione Toscana.

A seguito della verifica di assoggettabilità a VAS, l'Autorità competente ha emesso il provvedimento di esclusione della presente variante dalla procedura di VAS in data 15/06/2017.

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, 23/04/2018

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
F.to (dott.ssa Ilaria Dainelli)