



6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
FINALIZZATA AD INDIVIDUARE UN'AREA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX MONTECATINI
DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A PARCHEGGIO, AUTORIMESSE ED ATTIVITA'
COMPLEMENTARI.

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 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 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.



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 6° 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 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.

La presente variante al Regolamento Urbanistico pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini.

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 in fase di adozione una ulteriore variante al R.U., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 30/06/2016, 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.

Con la presente variante, in seguito si prevede di rivedere in parte la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità emerse. Tale variante risulta pertanto finalizzata ad individuare un settore marginale del complesso, da poter scorporare dal contesto generale, in modo da consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consenta la



riqualificazione del settore posto a ridosso degli edifici di altra proprietà e maggiormente visibile dalla viabilità pubblica.

OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

L'obiettivo della presente variante è costituito dalla necessità di rivedere alcune strategie relative all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini. Tale complesso produttivo risulta ricompreso all'interno del Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale nella UTOE 3 del capoluogo ed individuato con la sigla IUR 6. La specifica scheda del R.U. prevede per la zona di intervento la necessità di redazione di un piano di recupero complessivo dell'area finalizzato ad una rilocalizzazione delle volumetrie, anche con delocalizzazione di porzione delle stesse in altri siti di proprietà comunale. In relazione ad alcune richieste pervenute si rende necessario rivedere la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità emerse. A tale proposito si specifica che l'area risulta individuata come sito soggetto ad attività di bonifica e pertanto l'esecuzione di una attività di riqualificazione complessiva risulterebbe oltremodo onerosa e complessa. Tale variante risulta invece finalizzata ad individuare un settore marginale del complesso da poter scorporare dal contesto generale in modo da consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che permetta la riqualificazione del settore attualmente utilizzato (servizi postali e parcheggio, palazzina ex Polizia Municipale, ecc.) posto a ridosso degli edifici di altra proprietà e maggiormente visibile dalla viabilità pubblica. Nello specifico si ritiene che tale richieste di sistemazione dell'area per la formazione di parcheggi e posti auto sia condivisibile e coerente con la filosofia del piano guida generale e pertanto, anche se stralciata dall'intervento generale, ne costituirebbe una anticipazione funzionale. In tale contesto si ritiene necessario prevedere oltretutto l'impiego di accorgimenti tali da addivenire anche ad un recupero di immagine mediante realizzazione di una quinta a definizione del fronte strada e della piazza con parziale schermatura degli edifici retrostanti caratterizzati da una scarsa qualità. Resta inteso che l'esecuzione dell'intervento dovrà risultare subordinato alla esecuzione delle operazioni preliminari di caratterizzazione del sito e di bonifica dello stesso.

In relazione a quanto suddetto il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione del suolo ineditato 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.

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



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 di 6° 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.

Si richiama di seguito per opportuna conoscenza l'iter procedurale per la elaborazione della 6° variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 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;
- Approvazione del documento preliminare da parte dell'Autorità Competente e 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 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 della trasparenza della bozza di Delibera di Adozione da parte del Consiglio Comunale;
- Acquisizione del parere da parte della Commissione Urbanistica;

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



- 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 60 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 25/07/2016.

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, 26/07/2016

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