



**7° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONTESTUALE AL PIANO DI RECUPERO ZONA IUR 12 – UTOE 2 — CAPOLUOGO VIA B. GOZZOLI/VIALE ROOSEVELT.**

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 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. Successivamente è stata adottata la 6° variante relativa allo scorporo di una porzione dell'IUR6 –area ex-Montecatini con Deliberazione di C.C. n. 53 del 28/07/2016 conclusa con Determina di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni n. 408/2017 e approvata la 5° variante relativa al riallineamento normativo delle zone agricole con D.C. C. n. 3 del 31/01/2017.

### OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

l'obiettivo della seguente variante è di adeguare la scheda del R.U. relativa all'intervento IUR12 alla soluzione progettuale presentata.

In particolare la suddetta scheda prescrive la esecuzione di un edificio alto fino a 12,50 metri da ubicarsi in seconda schiera e di un edificio alto fino a 7,50 metri prospiciente su viale Roosevelt, tale prescrizione scaturisce dalla necessità di mantenere in evidenza la villa esistente evitando la realizzazione di un edificio in adiacenza più alto della villa stessa.

In virtù delle limitazioni esistenti sul lotto non è stato possibile eliminare completamente il terzo piano del fabbricato prospiciente il Viale Roosevelt, in considerazione della difficoltà a ridistribuire la volumetria in altro modo, stante la ristrettezza dello spazio a disposizione con la necessità di rispettare le distanze tra gli edifici adiacenti ed i confini di proprietà.

Pertanto in merito alla citata prescrizione dettata dalla specifica scheda delle R.U. la nuova soluzione progettuale ha previsto un rispetto parziale della stessa prevedendo, per il nuovo edificio, un settore di 2 piani con altezza massima di 7,50 mt, per una fascia di circa 12 metri dalla strada ed un arretramento di 7-8 metri rispetto al fronte esterno della villa. Si ritiene che tale proposta nella sostanza risulti comunque rispettosa della prescrizione imposta dal R.U. salvaguardando l'immagine della villa consentendo un corretto inserimento dell'edificio, nel contesto di riferimento, anche nei confronti dei fabbricati presenti sulle proprietà confinanti.

Comunque al fine di "alleggerire" ulteriormente la percezione visiva del nuovo edificio sono state inserite delle prescrizioni inerenti il controllo dell'immagine, per detto settore con altezza max di 7,50 mt, prescrivendo l'obbligo alla realizzazione del parapetto della terrazza di copertura in ringhiera metallica astiforme e/o con parapetto in materiale trasparente tipo vetro, policarbonato o similari. Sempre per tale principio, su tale settore verrà vietata la

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

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



realizzazione di gazebi, pensiline, tendaggi e simili o comunque di strutture che determinino anche solo visivamente la sensazione di un incremento in altezza del fabbricato in progetto. Sono state inserite alcune precisazioni nel merito alla riqualificazione delle aree pubbliche adiacenti la zona di intervento connesse alla necessità di migliorare la funzionalità della piazzetta in angolo tra Via B. Gozzoli e Viale Roosevelt anche mediante implementazione dei parcheggi e rifacimento delle pavimentazioni pedonali e carrabile. Tale intervento determinerà ripercussioni sulla viabilità carrabile anche in funzione della suddetta riorganizzazione del parcheggio esistente e degli accessi verso le strade limitrofe. La posizione nodale della piazzetta, posta in angolo tra le viabilità suddette, determinerà la necessità di rivedere anche il rapporto della stessa con la circolazione carrabile e pedonale sul ponte del fiume Elsa che si attesta su tale zona.

Pertanto l'accoglimento della presente proposta di piano di recupero comporta un iter di approvazione che contempli la contestuale variante al R.U., limitatamente alle prescrizioni connesse all'altezza massima del nuovo fabbricato prospiciente viale Roosevelt ed alle precisazioni sugli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, 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 – 7° 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. 42 del 15/03/2017 è stato conferito al Servizio Gestione del Territorio del Comune l'incarico per la redazione della variante;
- 2) Con Determinazione n. 168 del 22/03/2017 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 21/02/2017 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 18/10/2016 e del 24/11/2016;
- 5) Con nota in data 24/03/2017 è stato 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 7° 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, 24/03/2017

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