



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVAMENTE ALL'INSEDIAMENTO IURP 2 – UTOE 7 – SAN MARTINO ALLE FONTI. PRESENTATO DA CASTELLO 23 S.R.L. E PERTICI INDUSTRIES S.P.A.- ART. 252 TER DELLA L.R. 65/2014.

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, approvazione e modifica 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 formazione 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.

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



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.

Variante al Regolamento Urbanistico contestuale all'approvazione del Piano Attuativo

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.

In seguito all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 ed in particolare con le innovazioni connesse alla normativa sul territorio rurale ed all'entrata in vigore del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio si è resa necessaria la elaborazione di una ulteriore variante di carattere normativo. Detta variante al R.U. è stata approvata con Delib. C.C. n. 3 del 31.01.2017 ed è stata pubblicata sul B.U.R.T. del 08.03.2017.

In relazione alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014 si specifica che sono state elaborate ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere di Varianti Semplificate, ai sensi dell'art. 32 della suddetta legge, inerenti l'inserimento di modifiche puntuali connesse a necessità di precisazioni e modifiche relative alla elaborazione di piani attuativi o interventi specifici e quindi relative ad operazioni localizzate per ambiti estremamente circoscritti.

Come disciplinato dall'art. 222 della L.R. 65/2014, il Comune di Castelfiorentino è ricompreso fra i comuni che dovevano avviare il procedimento per la formazione del nuovo PS entro 5 anni dall'entrata in vigore della legge stessa.

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



A seguito di sottoscrizione di convenzione con i comuni di Certaldo, Gambassi Terme e Montaione per la redazione di un piano con valenza intercomunale ha avviato il procedimento del PSI nel 2019.

In virtù del fatto che la zona di intervento risulta individuata come insediamento produttivo esistente e che nella ipotesi finale le destinazioni previste sono finalizzate all'insediamento di attività produttive, commerciali, ecc., o comunque pertinenti alle stesse, risulta possibile ricorrere alle disposizioni previste dall'art. 252 ter della L.R. 65/2014 per l'attivazione della specifica Variante per l'intervento IURP2.

Lo specifico intervento soggetto a variante risulta il seguente:

INSEDIAMENTO IURP 2 – UTOE 7 – SAN MARTINO ALLE FONTI.

OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

Con istanza pervenuta in data 30.05.2024 prot. 10921, che ha assunto presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata il numero di pratica edilizia 316/2024, la Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries s.p.a. hanno presentato una richiesta per l'approvazione di un Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero di un ex insediamento produttivo.

Il suddetto insediamento produttivo si caratterizza come un ampio complesso immobiliare posto a ridosso dell'abitato del capoluogo nell'ambito del quale sono stati edificati, a partire dal secondo dopoguerra, vari edifici impiegati per la produzione di laterizi, fino alla dismissione dell'attività avvenuta verso la fine degli anni '90.

Successivamente, a partire dai primi anni 2000, il predetto stabilimento è stato riconvertito in industria per lo svolgimento di attività di tipo metalmeccanico connessa alla produzione di monoblocchi e case mobili prefabbricate, fino alla definitiva chiusura dello stesso avvenuta a seguito di avvio di una procedura fallimentare a carico dell'azienda.

In conseguenza delle trattative intercorse con la procedura fallimentare, la Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries s.p.a. hanno acquisito la proprietà del predetto complesso produttivo, come da atto di compravendita a rogito Notaio Favilli in data 13.03.2024 rep 5836-5837-5838, oltre ai terreni adiacenti acquisiti successivamente con atto a rogito Notaio Favilli in data 04.04.2023 rep. 5058.

Stante il lungo periodo di inutilizzo dello stabilimento, lo stesso versa attualmente in precario stato di manutenzione e conservazione tanto che la proposta progettuale risulta orientata alla conservazione solo di una parte dei fabbricati esistenti ed alla demolizione, con successiva ricostruzione, dei restanti edifici difficilmente riconvertibili ad altra funzione.



Il progetto dell'opera è finalizzato alla riconversione di un ex complesso produttivo con insediamento di attività artigianali, commerciali, direzionali, ecc. oltre ad una riorganizzazione delle infrastrutture esistenti (viabilità e servizi a rete) con estensione degli stessi anche all'interno dell'insediamento medesimo mediante formazione di nuovi spazi a standard pubblici (parcheggi e verde).

A tale scopo risulta necessario ricorrere alle disposizioni previste dall'art. 252 ter della L.R. 65/2014 in modo che, contestualmente alla approvazione del piano di recupero dell'insediamento, si possa procedere ad apportare una variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del comune, in coerenza con la proposta presentata, al fine di consentire la reiterazione alla specifica scheda di intervento IURP2, settori A e B, di cui all'allegato C del R.U., oltre all'inserimento di alcune precisazioni nell'ambito delle norme tecniche generali.

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

Contestualmente si è provveduto altresì ad effettuare attività di informazione mediante specifici comunicati stampa e specifici post sui canali social dell'Ente oltre alla avvenuta pubblicazione di specifici articoli sulla stampa locale.

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, vi è 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



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 è provveduto di volta in volta sulla base delle necessità alla individuazione dello stesso. Nello specifico con Determinazione n. 819/2024 la sottoscritta è stata nominata per l'espletamento degli adempimenti di competenza.

Si richiama di seguito l'iter procedurale per la elaborazione della 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:

PROCEDURA ESPLETATA PER L'ADOZIONE:

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale dell'affidamento dell'incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio Gestione del Territorio con Deliberazione n. 95 del 16/10/2024;
- Individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014) con Determinazione n. 819/2024;
- Redazione di relazione per procedura di verifica assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter L.R. 10/2010;
- Trasmissione della stessa all'Autorità Competente per la VAS in data 19/09/2024;
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche in data 13/12/2024 al Prot. n. 22938 ;
- Comunicazione da parte della Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità competente per la VAS, di esclusione da Valutazione Ambientale Strategica in data 19/11/2024 al Prot. 21403 come da Atto Dirigenziale della stessa n. 2892 del 19/11/2024;
- 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 mediante pubblicazione della bozza di deliberazione ;
- Acquisizione del parere da parte della Commissione Urbanistica nella seduta del 17/12/2024;
- Adozione della Variante al R.U. da parte del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 78 del 20/12/2024;
- Trasmissione del provvedimento adottato alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze e dei relativi atti i quali potevano presentare osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso sul BURT;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione comunale e pubblicazione sul sito internet del comune in data 02/01/2025;

SERVIZI AL CITTADINO



- Pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento sul BURT della Regione Toscana in data 02/01/2025. Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque poteva prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni.

OSSERVAZIONI PERVENUTE:

- Nei trenta giorni di pubblicazione sul Burt, previsti per le consultazioni, sono pervenute alcune osservazioni da parte dei privati cittadini ed alcuni contributi da parte degli Enti coinvolti nel procedimento ed in particolare:

A) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 prot. 1871 presentata da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, di seguito si riporta in sintesi il contenuto della predetta osservazione articolata in quattro punti.

B) Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 (acquisita dal sistema 03.02.2025) prot. 1896 presentata da parte di UniCoop Firenze, di seguito si riporta in sintesi il contenuto della predetta osservazione articolata in sette punti.

C) Comunicazione pervenuta in data 03.02.2025 prot. 1957 presentata da parte del Settore Pianificazione del Territorio e del Settore Viabilità della Regione Toscana, di seguito si riporta in sintesi il contenuto del predetto documento che riveste un carattere di contributo più che di una vera e propria formale osservazione che comunque risulta articolato in quattro punti.

D) Richiesta di integrazione pervenuta in data 06.02.2025 prot. 2263 da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, di seguito si riporta in sintesi il contenuto del predetto documento che riveste un carattere di richiesta di integrazioni più che di una vera e propria formale osservazione che comunque risulta articolato in due punti.

Su tali osservazioni e contributi è stato provveduto ad effettuare opportune controdeduzioni che hanno di conseguenza portato ad integrare e a modificare alcuni elaborati progettuali;

ADEMPIMENTI DA ESPLETARE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE:

- 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, nell'ambito delle rispettive competenze;
- 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, 23/05/2025

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

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