



## COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1 - 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483  
[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



# 13° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE 8 – Verde Privato – Loc. Praticelli



## RAPPORTO DEL GARANTE ADOZIONE

IL SINDACO DEL COMUNE  
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Settembre 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
**Geom. Roberto Marconi**

Ufficio di Piano

**Ing. Alessandro Annunziati**  
**Geom. Francesco Marchetti**

**Geom. Gloria Bartaloni**  
**Susanna Bigazzi**

**Geom. Irene Bellucci**  
**Catia Materozzi**



**13° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**UTOE 8 – Verde Privato – loc. Praticelli – Proprietà varie**  
**ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 30 della L.R. 65/2014**  
**CON LE PROCEDURE DI CUI ALL'ART' 32 DELLA SUDETTA LEGGE.**

**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 13° 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.

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 sei 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.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27.11.2017. Come disciplinato dall'art. 222 della stessa legge, in assenza di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico. Pertanto il comune di Castelfiorentino si trova nella possibilità di poter espletare tale procedura di variante in quanto non risulta ancora decorso il termine, sopra indicato, connesso all'applicazione della salvaguardia di legge.

La presente 13° Variante al Regolamento Urbanistico pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere certe strategie relative ad alcune zone ed alla necessità di reiterazione di una specifica disciplina decaduta



Per quanto suddetto lo specifico intervento soggetto a variante risulta il seguente:

- **UTOE 8 – Verde Privato – loc. Praticelli – Proprietà varie**

#### OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

Nell'ambito della gestione delle attività dell'Ufficio si sono manifestate determinate necessità di rivedere alcune strategie relative alle aree ed alla disciplina in materia, anche sulla base di specifiche richieste, che hanno condotto alla elaborazione di opportune modifiche al R.U. costituenti la variante in oggetto, di seguito specificate:

è stata manifestata la volontà da parte dei proprietari che recentemente hanno acquistato una fascia di terreno di proprietà comunale, ubicata in località Praticelli, di modificare la normativa specifica di tale zona al fine di consentire una migliore utilizzazione della stessa. Infatti la suddetta area è stata acquistata dai proprietari confinanti per essere destinata a pertinenza delle abitazioni in fase di completamento.

In relazione a quanto suddetto il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione del suolo inedito 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 13° 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. 552/2019 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 13° 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:

#### **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;
- Individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli art. 37 e 38 della L.R. 65/2014);
- 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;
- 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;
- 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.

**OSSERVAZIONI:**

- 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:**

- 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;
- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

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 27/09/2019 al Prot. n. 46508 (pervenuto via Pec il 27/09/2019 al Prot. n. 18174).

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, 30/09/2019

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