



12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:

UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi

UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL

UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini

Reiterazione Piano delle Funzioni.

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 12° 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 perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27.11.2019 così come disciplinato dall'art. 222 della stessa legge, in assenza di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale. In proposito si specifica che sono già state iniziate le attività per addvenite all'avvio del procedimento prima della suddetta scadenza e comunque, 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 12° 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



Stante il regime specifico e puntuale delle modifiche da apportare, si ritiene opportuno provvedere alla redazione di specifici provvedimenti amministrativi (deliberazioni) separate per ogni singolo punto.

Infatti tale modalità consentirà di avere la massima snellezza procedurale per singola tematica indipendentemente dagli sviluppi che si dovessero riscontrare nei casi specifici durante l'iter di approvazione (presentazione osservazioni, richieste integrazioni, ecc) così da non interferire l'una con l'altra.

Per quanto suddetto gli specifici interventi soggetti a variante vengono suddivisi come segue :

- SUB. 1 - UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi
- SUB. 2 - UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL
- SUB. 3 - UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini
- SUB. 4 - Reiterazione Piano delle Funzioni.

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:

- SUB. 1 - All'interno della UTOE 3 – Settore Nord del Capoluogo – è presente una zona per l'esecuzione di un Intervento Unitario di Recupero denominato IUR6C, recentemente alienata dal Comune di Castelfiorentino ed acquistata dall'Impresa Vannucchi, per la quale la stessa società ha chiesto una rettifica della specifica normativa di riferimento (scheda di intervento) per allineamento della stessa alle esigenze connesse alla edificazione del sito;
- Trattasi di mera rettifica normativa di una scheda progetto inserita con specifica variante al R.U. nell'anno 2016.

SUB. 2 - All'interno della UTOE 1 – Centro Storico è presente un settore specialistico (Tessuto TS) nell'ambito del quale è inserito il Presidio Ospedaliero di Santa Verdiana. In conseguenza della necessità di intervenire per la riqualificazione del suddetto complesso edilizio si rende necessario rivedere la specifica normativa di riferimento in funzione delle esigenze manifestate dall'Azienda USL;

- Trattasi di un'area specialistica di proprietà pubblica sulla quale insiste il complesso edilizio del Presidio ospedaliero e la relativa area pertinenziale. Nel corso degli anni, per problematiche di varia natura connesse a carenze esistenti sullo stato dei fabbricati, il complesso si presenta in una situazione di sottoutilizzo. In epoca recente, sulla base di uno specifico progetto di riqualificazione, l'Azienda USL ha in più occasioni effettuato specifiche comunicazioni a mezzo stampa sulla intenzione di procedere alla esecuzione del progetto in questione. Tale progetto è stato oggetto di specifico procedimento in deroga,



deliberato da parte del Consiglio Comunale, e quindi portato all'attenzione esterna mediante pubblicazione degli atti e di specifiche comunicazioni a mezzo stampa anche da parte dell'Amministrazione Comunale.

SUB. 3 - All'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati "non compatibili" con il contesto di riferimento, fra i quali l'ex Cinema Puccini, che risultano assoggettati a particolari prescrizioni. In virtù della richiesta avanzata di esecuzione di un intervento volto al recupero del fabbricato ed alla riqualificazione del sito si rende necessario rivedere le disposizioni di riferimento al fine di consentire l'esecuzione dell'intervento proposto;

- Trattasi di una proposta di recupero di un edificio dismesso ed in condizioni di abbandono da svariati anni. Anche su tale aspetto, in seguito ad una proposta di massima avanzata da parte dell'attuale proprietà, l'Amministrazione Comunale ha effettuato specifiche comunicazioni a mezzo stampa sulla proposta di recupero dell'edificio in oggetto.

SUB. 4 - All'interno delle vigenti Norme Tecniche del R.U. è inserito il piano delle funzioni (art. 134 – disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni). In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale si rende pertanto necessaria la reiterazione della stessa in quanto decaduta.

- Trattasi della reiterazione di una specifica disposizione contenuta nel R.U. e scaduta per effetto della decorrenza del quinquennio dalla approvazione della stessa. Pertanto anche la presente casistica non introduce alcuna nuova previsione e la stessa era già stata a suo tempo ampiamente divulgata con le attività ricognitive della precedente 4 Variante al R.U., in precedenza citata.

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 12° 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. 152/2019 del 15/03/2019 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 12° 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 del Documento Preliminare e attivazione della procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- 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.

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 28/03/2019.

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, 03/04/2019

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