



5° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
Approvazione

**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 5° 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.

A seguito dell'approvazione del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R – "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio" e successivamente della nuova L.R. 10 novembre 2014, n. 65 – "Norme per il Governo del territorio" è sorta la necessità di procedere alla elaborazione ed approvazione di una ulteriore variante di adeguamento delle norme ai disposti e alle modifiche introdotte dalle succitate normative.

#### OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

L'obiettivo della presente variante è costituito da una revisione e dalla elaborazione di alcune modifiche al Regolamento Urbanistico con il riallineamento delle norme del R.U. alle nuove disposizioni normative (D.P.G.R. 64/R - riunificazione dei parametri urbanistici e L.R. 65/2014 – in particolare per il territorio rurale) oltre ad inserire precisazioni di dettaglio e rettifiche relative a vari aspetti normativi.

Nello specifico sono state recepite all'interno dell'art. 6 delle N.T.A. le nuove definizioni introdotte dal DPGR 64/R specificando comunque che già nella fase attuale i criteri per la determinazione della Sul e del volume risultano improntati su criteri simili e pertanto il recepimento di tali disposizioni ha inciso solamente su aspetti marginali o di dettaglio.

Invece la disciplina del territorio rurale è andata a modificare alcuni contenuti dell'art. 56 introducendo le peculiarità indicate nella L.R. 65/2014 soprattutto in relazione alle specificità degli interventi correlati alle caratteristiche soggettive del richiedente (Imprenditore Agricolo Professionale - Imprenditore Agricolo non Professionale e attività agricola amatoriale). Chiaramente tali precisazioni hanno determinato ripercussioni anche su altri articoli delle norme strettamente correlati. Sono stati inoltre eliminati i richiami ed i riferimenti normativi alla L.R. 1/2005 e ad altre leggi e regolamenti ad oggi abrogati.

In relazione a quanto suddetto il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione del suolo inedito e pertanto non è stata 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 è stato richiamato integralmente quanto indicato nella 4 variante al R.U. anche in considerazione del fatto che la presente modifica non ha interessato nuove previsioni o non ha introdotto modifiche agli interventi vigenti. In particolare gli effetti delle modifiche introdotte 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 è provveduto a darne pubblicità mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente oltre alla avvenuta di un provvedimento propedeutico da parte del Consiglio Comunale di indicazione dei contenuti e dei criteri di indirizzo da perseguire al quale

hanno partecipato i rappresentanti di una associazione pro-agricoltura amatoriale ed alcuni cittadini interessati.

Componente essenziale nella formazione della variante è stato anche il coinvolgimento dei cittadini, singoli e associati, e professionisti di settore con la loro partecipazione nella fase che ha preceduto la formazione dello strumento urbanistico e la sua adozione anche mediante organizzazione di incontri pubblici.

Successivamente alla adozione della variante al Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale, e dopo le previste pubblicazioni sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, sono pervenute alcune osservazioni formali sulle modifiche introdotte alla normativa. Tali osservazioni sono state controdette con specifico provvedimento proposto dall'Ufficio e potranno essere accolte o motivatamente respinte dal Consiglio Comunale, nella attuale 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 – 5° variante. Tali azioni di comunicazione e informazione sulle fasi procedurali di formazione, adozione e approvazione 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) in data 18/05/2016 con determinazione n. 226 il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio ha dato avvio al procedimento per la V° variante al Regolamento Urbanistico con contestuale individuazione del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

2) in data 06/06/2016 tutta la documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento per la V° variante al R.U. è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino ed è stata prevista l'opportunità di partecipare ad un incontro pubblico sul tema, rivolta in via diretta ai professionisti (tramite invito telematico) e indirettamente a tutta la cittadinanza (attraverso canali diversificati, tra cui sito web, manifesti, volantini);

3) in data 09/06/2016 ore 9.00 in Sala del Consiglio: incontro pubblico per la condivisione delle motivazioni alla base del procedimento in questione ed illustrazione della relazione redatta dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, cui è stata affidata l'elaborazione diretta degli atti di pianificazione urbanistica finalizzati alla redazione della V° Variante al R.U.;

4) In occasione dell'incontro pubblico del 9 giugno 2016 viene stimolata la partecipazione a fornire eventuali contributi, da far pervenire entro metà giugno al Servizio competente o al Garante della Comunicazione. Tuttavia, viene opportunamente chiarito che tutti gli eventuali contributi inviati nella fase di formazione della variante, precedente all'adozione, devono avere carattere di interesse generale. Alla stregua di tutti gli atti urbanistici, è infatti riservata alla fase intercorrente tra l'adozione e l'approvazione dello strumento, la possibilità di presentare formalmente osservazioni di dettaglio.

Al fine di una migliore comprensione dell'iter amministrativo relativo alla elaborazione della 5° variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, si procede ad una elencazione dei procedimenti già espletati e quelli da completare per addivenire alla sua approvazione definitiva:

- Delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale n. 20 del 04/02/2017 di affidamento dell'incarico di redazione della variante al Regolamento Urbanistico al Servizio Gestione del Territorio;
- Determina di avvio del procedimento ed individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli art. 17, 37 e 38 della L.R. 65/2014) n. 226 del 18/05/2016;
- Trasmissione del provvedimento di Avvio del procedimento di variante alla Regione e alla Città Metropolitana;
- Pubblicazione sul sito istituzionale del documento di cui sopra;
- Delibera di avvio del procedimento di Variante – linee di indirizzo da parte del Consiglio Comunale n. 38 del 24/05/2016;
- 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 della certificazione di non necessità del 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;
- 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 come da verbale del NTVA in data 23/06/2016;
- 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;
- La variante è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nelle riunioni del 23 maggio 2016 e 28 giugno 2016;
- Con la Delib. C.C. 44 del 30.06.2016 la variante è stata adottata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014;
- Con nota in data 22/07/2016 è stato trasmesso alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze l'avviso di avvenuta adozione della Variante al R.U. con allegati elaborati progettuali;
- Nel rispetto della procedura e dei tempi fissati dall'art. 19 della L.R. 65/2014 la Variante adottata è stata depositata presso la Segreteria Comunale con contestuale avviso al pubblico tramite il B.U.R.T. n. 30 del 27/07/2016;
- Sulla variante adottata sono state presentate, nei tempi previsti dalla legge, n. 5 osservazioni, che si sviluppano complessivamente in 21 punti, da parte di privati, associazioni ed una interna da parte del Servizio Gestione del Territorio;
- Sulla variante urbanistica non sono state avanzate osservazioni da parte della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze;
- In data 21/11/2016 l'Ufficio ha ritenuto opportuno effettuare un confronto con il comitato costituito "Pro agricoltura amatoriale" per verificare i contenuti delle osservazioni e valutare la possibilità di accoglimento delle stesse nell'ambito del quadro normativo di riferimento;
- L'Ufficio ha elaborato le "Controdeduzioni tecniche alle osservazioni pervenute"che sono state esaminate e valutate dalla Commissione Urbanistica, nelle sedute del 18/10/2016 e del 17/01/2017;
- In qualità di Garante della Comunicazione ho proceduto a redigere la presente relazione finale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/214;
- Per effetto delle disposizioni del D.lgs 25/05/2016 n. 97 di modifica al D.Lgs 14/03/2013 n. 33 non si rende necessario provvedere alla pubblicazione preventiva della bozza della deliberazione relativa alla



approvazione del provvedimento di variante con proposta di decisione sulle osservazioni in forma digitale sul sito Web dell'ente;

– La Variante verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'eventuale approvazione definitiva con decisione sulle osservazioni pervenute ai sensi di quanto disposto dal comma 5 dell'art. 19 della L.R. 65/2014;

– Successivamente alla approvazione degli elaborati definitivi della Variante si provvederà alla trasmissione della stessa alla Regione ed alla Città Metropolitana, e successivo avviso pubblico con pubblicazione dello stesso sul BURT ai sensi di quanto disposto dai commi 6 e 7 dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

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, 23/01/2017

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