

17° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL CASTELLARE" CORRISPONDENTE ALL'INTERVENTO IUA4 – UTOE 9 CASTELNUOVO FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO. RICHIEDENTE GIGLIO IMMOBILIARE DI CHELLINI CINZIA & C. S.A.S. ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 238 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 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.

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.

La 17° 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 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, il Comune di Castelfiorentino ha avviato il procedimento del PSI nel 2019.

La presente 17° Variante al Regolamento Urbanistico è relativa alla introduzione di alcune modifiche nell'ambito di una lottizzazione in avanzata fase di realizzazione comportanti contestuale variante al RU.

Lo specifico intervento soggetto a variante risulta il seguente:

- **UTOE 9/Castelnuovo – Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale - IUA4**

OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE:

In conformità con le disposizioni del R.U. l' intervento venne approvato e convenzionato del 2005 e successivamente è stata attuata la trasformazione dell'intera area con la realizzazione di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e la costruzione di 6 edifici.

Attualmente rimangono da ultimare alcune opere pubbliche quali un parcheggio ed una zona a verde oltre alla esecuzione di alcuni elementi di finitura e da costruire un solo lotto tra quelli previsti nel progetto di lottizzazione.

Tali modifiche, sulla base di specifiche necessità evidenziate da parte degli uffici comunali, si rendono necessarie per prevedere lo spostamento di uno dei parcheggi e della adiacente area a verde in altra collocazione, sempre all'interno del perimetro interessato dal progetto di lottizzazione, in luogo di una zona da destinare alla edificazione (lotto 7) e viceversa.

Alla data odierna risulta decorsa la tempistica prevista dalla convenzione e dalle successive proroghe di carattere normativo per l'ultimazione dell'insediamento, pertanto la presente richiesta risulta finalizzata a consentire il completamento dello stesso ed all'introduzione di alcune modifiche rispetto all'assetto originario del progetto.

Tale richiesta è ammissibile in quanto la normativa di riferimento connessa al piano di lottizzazione vige anche a seguito del trascorso del decennio di validità del predetto piano con possibilità di poter intervenire anche con specifiche modifiche alla disciplina per il completamento delle opere non ancora ultimate. Modifica che sarà subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale ed alla sottoscrizione di convenzione integrativa di quella originaria.

Considerato che il completamento delle attività e le nuove trasformazioni da introdurre sono finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che dovranno essere

SERVIZI AL CITTADINO

cedute al Comune, tale variante trova la sua giustificazione nelle ipotesi di cui all'art. 238 della L.R. 65/2014 che consente l'introduzione di varianti allo strumento urbanistico per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico anche nei casi di sussistenza delle salvaguardie di cui al predetto art. 222.

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 copianificazione.

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 riconoscendo 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 17° 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

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

stesso. Nello specifico con Determinazione n. 120/2022 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 17° 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;
- 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 ai sensi degli art. 5 e 22 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, la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità competente, ha emesso il provvedimento di esclusione della presente variante dalla procedura di VAS pervenuto via Pec in data 11/03/2022 al Prot. n. 4274.

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, 22/04/2022

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
(dott.ssa Ilaria Dainelli)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 (e successive modificazioni e integrazioni), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa