



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

**OGGETTO:** Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto urbanistico L'Abetaia a Montepiano. Adozione.

### Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Art.38 della L.R. 65/2014

DPGR 4R/2017

La variante semplificata in oggetto riguarda l'area interessata dal Comparto urbanistico denominato “L'Abetaia” posto nella frazione di Montepiano. Il procedimento di cui all'art. 32 per l'approvazione della Variante semplificata non prevede avvio del procedimento, pertanto non è stato preventivamente approntato il “Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza” di cui all'art.17, comma 3, lettera e) della L.R.65/2014. Il Comune di Vernio ha una popolazione inferiore ai 20.000 abitanti e non ha provveduto ad istituire un garante dell'Informazione ai sensi dell'art.3 comma 1 del Regolamento DPGR 4R/2017, è stato istituito appositamente per questo procedimento di adozione di variante semplificata al RU, in questa occasione dell'adozione della variante. Si rimette pertanto il presente rapporto ai fini di illustrare i provvedimenti messi in atto dall'Amministrazione del Comune di Vernio ai fini dell'informazione e partecipazione.

Per l'informazione ed il coinvolgimento dei cittadini al processo di approvazione della variante in oggetto, è necessario prevedere, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R.65/2014, “forme e modalità in ragione dell'entità della variante”. La variante, riguardante la presa d'atto degli edifici costruiti nel Comparto urbanistico e la quantificazione delle volumetrie ancora da realizzare su sette lotti, non comporta sostanziali modifiche al pubblico interesse se non “il miglioramento dell'assetto urbano di un comparto urbanistico che ad oggi risulta incompleto e da definire nella sua forma”, come si legge nella Relazione del Responsabile del Procedimento. I soggetti direttamente interessati dalla variante sono senz'altro rappresentati dai soci della Cooperativa Edificatrice Montepiano, siano questi assegnatari dei lotti ineditati o i proprietari degli immobili già realizzati. La cooperativa edificatrice è stata coinvolta nel procedimento fin dalle prime fasi, quando l'Amministrazione iniziava a maturare l'idea di provvedere ad una variante semplificata per superare lo “stallo” urbanistico dovuto alla decadenza della convenzione urbanistica decennale che di fatto portava l'area interessata alla situazione di area non pianificata. L'obiettivo condiviso con i proprietari degli immobili e dei terreni, attraverso contatto diretto telefonico, tramite riunioni specifiche, corrispondenza a mezzo e-mail ed altro, è stato da subito quello di superare il senso di incompiuto e “non finito” che aveva acquisito il comparto edificatorio nel tempo.



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Fattore scatenante che ha velocizzato l'iter di approvazione della variante è stata la richiesta di parere P.E.n.P/385 avanzata, con nota prot.415 del 15.01.2019, dal proprietario di un terreno indeificato interno al comparto, in merito alla validità, ai fini edificatori, dei parametri urbanistici sul lotto dell'ex comparto urbanistico Abetaia. Tale richiesta è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 05.02.2019 ed ha evidenziato come fosse necessaria una definitiva ricognizione sul diritto dei suoli di tutta l'area interessata dall'ex comparto edificatorio. La risposta predisposta dall'ufficio alla singola richiesta, in cui si avvertiva dell'intenzione di avviare il procedimento per la variante urbanistica, è stata mandata per opportuna conoscenza al Presidente della Cooperativa Montepiano perché facesse presente la cosa nell'assemblea dei soci. Queti soggetti direttamente coinvolti nel processo di pianificazione, saranno tenuti costatamente aggiornati sull'evolversi dell'iter di approvazione attraverso specifiche comunicazioni e incontri.

Si deve però rilevare che la precisa quantificazione delle superfici realizzabili di edilizia residenziale sui lotti ancora non edificati, facendo finalmente chiarezza sull'effettivo diritto dei suoli, aumenta l'appetibilità del terreno per valutazioni, offerte ed eventuali compravendite. In questo senso la variante urbanistica, per quanto riguarda la normativa da attribuire ai sette lotti ancora da edificare, acquista un interesse di più ampio respiro e l'informazione, ai fini della partecipazione alle scelte di pianificazione, deve in qualche maniera raggiungere un più ampio raggio, indipendentemente dal fatto che il mercato immobiliare, nei primi mesi di questo anno, non manifesti segnali di ripresa dalla crisi che caratterizza l'ultimo decennio.

Le forme di partecipazione più generali, rivolti a chiunque, consisteranno in pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Vernio di avviso dell'avvenuta adozione / approvazione della variante al RU oltre che eventuali articoli di giornale nelle testate a tiratura locale. La disponibilità degli elaborati sul sito e la possibilità di andare a realzionare con i tecnici comunali dell'Area opianificazione Territoriale e Ambiente durante i giorni di apertura al pubblico, se opportunamente pubblicizzati, alla luce dell'interesse pubblico della variante sopra relazionato, forniranno la possibilità ad ogni cittadino di conoscere approfonditamente le scelte pianificatorie e di contribuire, tramite osservazioni scritte, con valutazioni di merito, raccomandazioni e proposte, in sostanza, seconda la definizione dell'art. 2, comma 1, lettera d) del Regolamento DPGR 4R/2017 di “partecipare”.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione  
Dott. Marco FATTORINI