



OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER LA MODIFICA DELL'ALLEGATO "B" PROGETTI NORMA - SCHEDA R.Q.1 "LOC. DONORATICO, VIA VECCHIA AURELIA" E SCHEDA ID.1 "LOC. DONORATICO PARCO DELLE SUGHERE". ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. 65/2014.

**RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. N. 65/2014**

Il sottoscritto Per. Ind. Giacomo Giubbilini, Funzionario Amministrativo dell'Area 5 Lavori Pubblici, Manutenzioni e Ambiente del Comune di Castagneto Carducci, in qualità di Garante della Comunicazione, nominato con deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 11 del 17/03/2017 per la redazione del Piano Operativo Comunale e successive varianti, in applicazione degli articoli 36 e seguenti della L.R. n. 65/2014 avente il compito di:

- informare il pubblico dell'interesse dell'Amministrazione Comunale a formare nuovi strumenti di pianificazione e di governo del territorio o a variare quelli vigenti, assicurando la conoscenza effettiva e tempestiva delle fasi procedurali;
- promuovere, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli e associati, del procedimento medesimo;

Dispone quanto segue:

INFORMAZIONI ALLA CITTADINANZA SUL PROCEDIMENTO VOLTO ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER LA MODIFICA DELL'ALLEGATO "B" PROGETTI NORMA - SCHEDA R.Q.1 "LOC. DONORATICO, VIA VECCHIA AURELIA" E SCHEDA ID.1 "LOC. DONORATICO PARCO DELLE SUGHERE"

1. Strumenti pianificatori comunali vigenti:

In merito all'informazione sulla fase procedurale relativa all'adozione della variante semplificata al Piano Operativo Comunale per la modifica dell'allegato "B" progetti norma – Scheda R.Q.1 "Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia" e Scheda ID.1 "Loc. Donoratico Parco delle Sughere" che sarà inserita all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 30/07/2026 evidenzio quanto segue:

Il Comune di Castagneto Carducci è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2007, e successivamente variato contestualmente al Piano Operativo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 29/04/2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020;
- Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29/04/2020 pubblicata sul BURT n. 29 del 15/07/2020, il cui termine di efficacia è stato prorogato con D.C.C. n. 15 del 12/03/2025, modificato per l'approvazione di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2020, n. 17 del 04/04/2023, n. 31 del 28/06/2023 e n. 60 del 20/09/2024 e per l'aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 8 del 20/03/2024 e n. 14 del 12/03/2025;

Inoltre:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30/10/2023 è stato adottato il Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci, il cui avviso di pubblicazione sul Burt è avvenuto in data 15/11/2023 n. 46 – Parte II;



- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2024 sono state approvate le controdeduzioni alla osservazioni pervenute al nuovo Piano Strutturale;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 18/05/2026 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci;

2. Contenuto della Variante

La presente variante al Piano Operativo è formulata ai sensi dell'art. 30 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio - e segue le procedure di cui all'art.32 della stessa legge regionale.

Nel Piano Operativo Comunale il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato individuato nel rispetto dei criteri di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 mentre il nuovo Piano Strutturale approvato con DCC n. 28 del 18/05/2026, ma non ancora efficace, definisce il T.U. secondo quanto la disciplina dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

La variante proposta risulta conforme al PS adottato con DCC 65/2023 e approvato con DCC 28/2026 in quanto le due schede norma sono state recepite come previsioni nel Piano Strutturale, rappresentate nella tavola QC6 - *Stato di attuazione del Piano Operativo*, facente parte degli elaborati di quadro conoscitivo del PS, dalla quale derivano le strategie di tutela, conservazione e trasformazione del territorio. La variante proposta non risulta in contrasto con misure di salvaguardia del PS in quanto trattasi di un intervento sul patrimonio edilizio esistente che non comporta l'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ma individua soltanto una diversa articolazione delle previsioni contenute nelle schede che non va ad incidere sul dimensionamento complessivo né sui parametri edilizi.

La presente variante al Piano Operativo interessa un'area ubicata nella frazione di Donoratico, lungo la via Vecchia Aurelia e censita catastalmente al Fg. 36 Partt. 241 e 285 relativamente alla scheda ID.1 e Fg. 36 Partt. 435 e 1761 per la scheda RQ.1.

Il Piano Operativo vigente disciplina le due aree con le Scheda Norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco Delle Sughere".

La scheda Norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia" prevede la possibilità di demolire e ricostruire un edificio con destinazione d'uso residenziale e attività urbane (comprese strutture di vendita, limitatamente alla dimensione media di carattere non alimentare), per una superficie complessiva di 2200 mq di SE, attraverso la redazione di un piano di recupero. L'intervento prevede la realizzazione di opere pubbliche pari alla cessione dell'area da destinarsi a parcheggio ricadente nella scheda ID.1 e alla realizzazione del percorso ciclabile di fronte al proprio lotto.

Nella scheda Norma "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco Delle Sughere", invece, relativa al Parco delle Sughere comunale, ovvero un'area esistente per attività ricreative di interesse comune e generale, è prevista la riqualificazione delle strutture precarie a servizio del Parco, utilizzate per lo svolgimento di manifestazioni e il potenziamento di dette attività di interesse pubblico tramite la costruzione di manufatti per funzioni di supporto alle attività del parco per una SE totale di 500 mq. La scheda dovrà essere attuata con un intervento diretto per la realizzazione di opera pubblica e ricomprende la realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato (per la superficie esistente) con piantumazione di alberature autoctone.

Con la richiesta di variante il proponente ha manifestato la volontà di realizzare su una parte del terreno ricompreso nella scheda ID.1 una struttura commerciale di 500 mq (attuando tale intervento tramite il trasferimento di detta superficie dalla SE totale della scheda RQ.1) per



insediarsi un'attività di somministrazione, un esercizio di vendita alimentare e non, anche per la promozione di prodotti del territorio, suggerendo interventi manutentivi agli attuali edifici esistenti nel Parco delle Sughere pur confermando la previsione attuale di 500 mq di edificabilità da attuare dentro al parco stesso e la realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato su terreni attualmente di proprietà del richiedente ma da cedere poi all'amministrazione comunale. La società inoltre intende riqualificare l'area ricadente all'interno della Scheda RQ.1 tramite la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, come già fissato nell'attuale scheda norma, ma riducendo la SE prevista dei 500 mq da trasferire nella Scheda Norma ID.1 (e quindi la superficie edificabile da recuperare nella RQ.1 passa da 2200 ma a 1700 mq). Inoltre la variante proposta prevede la realizzazione di un parco pubblico attrezzato con parcheggi, da cedere all'amministrazione, delle dimensioni di 2760 mq a compensazione della superficie pubblica sottratta alla scheda norma ID.1 per la realizzazione del nuovo edificio e dei relativi standard urbanistici e del prolungamento dell'attuale pista ciclabile di collegamento con il centro di Donoratico.

Pertanto, la variante alle Schede Norma ID.1 e RQ.1, che trae origine dall'atto di indirizzo di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale. n. 58 del 20/03/2026, prevede la riqualificazione delle aree interessate mediante una diversa articolazione delle previsioni contenute nelle due schede norma, anche attraverso una redistribuzione delle superfici edificabili tra le stesse, senza incremento del carico urbanistico complessivo, in conformità con quanto disciplinato dall'art. 36 delle NTA del PO.

La variante urbanistica in oggetto garantisce non soltanto la cessione al Comune dell'area utilizzata come parcheggio antistante il Parco delle sughere (già prevista nelle vigenti schede norma) ma anche l'adeguamento del parcheggio pubblico stesso con la riorganizzazione degli spazi e la piantumazione di alberature autoctone nonché la manutenzione delle attuali strutture presenti all'interno del parco delle Sughere.

La variante in argomento risulta costituita dei seguenti elaborati, redatti dai tecnici incaricati dal proponente ed assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 19452 del 20/10/2025, prot. n. 19453 del 20/10/2025 e prot. n. 3286 del 25/02/2026:

- ID.1_Allegato B Progetti Norma Parco delle Sughere_MODIFICATO;
- ID.1_Allegato B Progetti Norma Parco delle Sughere_SOVRAPPOSTO;
- ID.1_Allegato B Progetti Norma Parco delle Sughere_STATO VIGENTE;
- Allegato B Progetti Norma RQ1_MODIFICATO;
- Allegato B Progetti Norma RQ1_SOVRAPPOSTO;
- Allegato B Progetti Norma RQ1_STATO VIGENTE;
- Relazione illustrativa di fattibilità;
- Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Relazione geologica relativa alla Variante della Scheda Norma ID.1;
- Relazione geologica relativa alla Variante della Scheda Norma RQ.1.

3. Atto di indirizzo Giunta Comunale:

Si rileva che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 58 del 20/03/2026 ha disposto l'atto di indirizzo necessario, a seguito della preventiva valutazione della proposta da parte dell'ufficio urbanistica, a procedere alla variazione dello strumento di pianificazione urbanistica comunale vigente al fine di rendere possibile l'intervento proposto.

4. Procedura verifica assoggettabilità a vas della variante

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e LRT 10/2010. L'Autorità Competente, avvalendosi della struttura tecnica istruttoria



(N.I.CO.V.A.) riunitasi in data 05/05/2026 e tenuto conto dei contributi pervenuti dagli enti territoriali interessati e dai soggetti competenti in materia ambientale, con deliberazione di Giunta comunale n. 120 del 28/05/2026, ha emesso il provvedimento di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) della Variante al Piano Operativo per la modifica dell'allegato B del Piano Operativo Comunale in riferimento alle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere".

5. Deposito indagini geologiche

Ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R - Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, sono state depositate alla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa di Livorno, con prot. n. 11780 del 17/06/2026 le indagini geologico tecniche corredate dagli elaborati progettuali relativi alla Variante semplificata all'allegato B del POC per la modifica delle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere".

La Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato l'avvenuto deposito delle indagini e l'attribuzione del numero di deposito n. 666 del 25/06/2026.

6. Relazione responsabile procedimento

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, il Responsabile del procedimento, Arch. Valeri Viola, Responsabile dell'Area 4 Governo del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Castagneto Carducci, in data 22/07/2026 ha provveduto a redigere una relazione, ove attesta e certifica:

- che il procedimento si è svolto nel rispetto della normativa vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione di riferimento, tenuto conto delle norme, dei piani e programmi sovraordinati e di settore;
- che la variante in oggetto è coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;
- che sono stati acquisiti e valutati, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti per legge, i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate dai soggetti intervenuti interessati, pubblici e privati;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, Capo I, relative ai principi generali di cui alla L. R. T. n. 65/2014;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione.

La Relazione del Responsabile del Procedimento, sarà parte integrante e sostanziale della deliberazione consiliare con cui viene disposta l'adozione della variante in argomento;

7. Comunicazione alla cittadinanza prima della redazione del presente rapporto

Si fa presente che, la conclusione della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante al Piano Operativo per la modifica dell'allegato B del Piano Operativo Comunale in riferimento alle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere", avvenuta con la deliberazione della Giunta Comunale n. 120 del 28/05/2026 è stata resa pubblica attraverso la pubblicazione del sul sito web del Comune di Castagneto Carducci e nella Sezione Amministrazione Trasparente;

Per quanto riguarda la procedura urbanistica, considerato che la stessa riguarda esclusivamente la modifica dell'allegato B del Piano Operativo Comunale in riferimento alle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere", non avendo rilevanza sull'intero strumento urbanistico non è stato ritenuto opportuno e necessario effettuare riunioni/assemblee pubbliche rivolte al cittadino, ma ne è stata data informazione mediante la convocazione della IV Commissione Consiliare svoltasi in data 20/07/2026 presso la saletta riunioni di Via del Fosso n. 8 a Donoratico, che non ha visto la partecipazione della cittadinanza e



ne e stata data informazione congiuntamente alla pubblicazione dell'ordine del giorno della seduta del Consiglio Comunale prevista per il 30/07/2026 presso la Sala Consiliare "Falcone e Borsellino" di Castagneto Carducci.

8. Piano di comunicazione

Nell'attuale fase procedurale relativa all'adozione della Variante al Piano Operativo per la modifica dell'allegato B del Piano Operativo Comunale in riferimento alle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere" viene proposto il seguente piano di comunicazione che prevede l'attivazione di azioni e strumenti previsti dalle disposizioni di legge oltre che garantire la disponibilità per le informazioni necessarie:

- Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della Variante al Piano Operativo per la modifica dell'allegato B del Piano Operativo Comunale in riferimento alle scheda norma "RQ.1 - Loc. Donoratico, via Vecchia Aurelia" e "ID.1 - Loc. Donoratico, Parco delle Sughere" – *il 30 luglio 2026*
- Pubblicazione degli atti sul sito internet istituzionale nella pagina dedicata e nella sezione dedicata dell'Amministrazione Trasparente – *entro il 11 agosto 2026*
- Pubblicazione sul BURT della Regione Toscana – *entro il 20 agosto 2026*

In merito a quanto sopra chiunque abbia interesse potrà mettersi in contatto con il Garante sottoscritto per forniture contributi, suggerimenti o quant'altro sia ritenuto necessario usufruendo dei seguenti contatti:

mail: g.giubbilini@comune.castagneto-carducci.li.it

recapito telefonico: 0565-884108

ricevimento al pubblico (previo appuntamento) nei giorni di martedì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e il giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.30 alle ore 17.30

Il Responsabile del procedimento per l'approvazione della variante in argomento è l'Arch. Valeri Viola – Responsabile dell'Area 4 Governo del Territorio e Sviluppo Economico, contattabile usufruendo dei seguenti contatti:

- mail: v.valeri@comune.castagneto-carducci.li.it

- recapito telefonico: 0565-884114

Della pubblicazione del presente rapporto sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione.

Castagneto Carducci, 24/07/2026

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Per. Ind. Giubbilini Giacomo

