

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO
adottato il 7 aprile 2014 con Delibera del Consiglio Comunale n.16**

1. PREMESSA.....	3
2. LE OSSERVAZIONI.....	3
3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....	4
4. IL PARERE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE	5
5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	6
6. DIRETTIVE PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.13 DEL 28/01/2015	6



1. PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Fucecchio è stato adottato il 7 aprile 2014 con Delibera del Consiglio Comunale n.16.

Ai sensi degli artt. 17 e 17bis della L.R. 1/2005, il Comune ha comunicato tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti istituzionali competenti: Regione, Provincia di Firenze e Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa. La pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 18 del 7 maggio 2014 ha coinciso con la messa a disposizione del pubblico dei suoi elaborati, protrattasi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 1/2005, per 60 giorni, in altre parole fino al 6 luglio 2014.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Comune ha comunicato inoltre il provvedimento adottato e trasmesso copia completa degli elaborati adottati, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, con modalità telematiche, all'autorità competente (Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa) e ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti territorialmente interessati.

L'Ufficio ha fornito il supporto necessario ai cittadini ed ai tecnici per l'illustrazione del Regolamento, e per i chiarimenti necessari alla stesura delle osservazioni.

2. LE OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione del Regolamento Urbanistico comunale sono pervenute n.202 osservazioni, delle quali n.196 entro il periodo prescritto (07/05/2014-06/07/2014), l'ultima pervenuta in data 07/08/2014.

Si è ritenuto di prendere in esame anche le osservazioni pervenute oltre il termine dei 60 giorni, poiché le osservazioni dei privati non costituiscono un rimedio giuridico a tutela degli interessi di chi le propone, ma un mezzo di collaborazione con l'Amministrazione per la migliore formazione degli strumenti urbanistici, anche alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi, sancito dalla L. 241/1990 e s.m.i.

Le osservazioni pervenute sono riportate nelle schede che seguono, parte integrante della presente Relazione, e nella cartografia allegata, illustrativa della localizzazione delle stesse.

Tra le osservazioni pervenute, 1 è costituita dall'osservazione dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune, 2 sono relative ad Enti sovraordinati (Regione Toscana e Autorità di Bacino del Fiume Arno), 4 ad altri Enti territoriali (Provincia di Firenze e Provincia di Firenze - Direzione Affari Generali e Rapporti istituzionali - Servizi distaccati dell'Empolese Valdelsa), 2 da aziende e società con personalità giuridica pubblica ed autonomia imprenditoriale (Azienda Unità Sanitaria Locale 11 Empoli e Acque SpA), mentre le restanti sono di ordini professionali, associazioni, privati cittadini, società e imprese (193). Queste ultime sono riconducibili principalmente a soggetti privati che rappresentano solo se stessi e i loro interessi.

Tali osservazioni si presentano a volte assai complesse, poiché ciascuna contiene al suo interno una pluralità di punti osservati inerenti diverse tematiche afferenti al Regolamento; è dunque particolarmente significativo il dettaglio dei punti osservati, il quale restituisce maggiormente il rapporto reale fra gli argomenti toccati dalle osservazioni.



Nessuna osservazione riguarda il Rapporto ambientale VAS, allegato all'atto adottato; tuttavia, i contributi della Regione Toscana, della Provincia di Firenze e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale 11 Empoli sollevano questioni inerenti agli aspetti ambientali.

3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

L'Ufficio ha esaminato tutte le osservazioni in base alle "Direttive per l'esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato", approvate dalla Giunta Comunale con propria deliberazione del 28/01/2015 n.13, che risultano parte integrante della presente Relazione.

Coerentemente con le Direttive di cui sopra, le osservazioni sono state raccolte ed organizzate secondo tre gruppi:

- A. Il più cospicuo, comprende le 193 osservazioni presentate da parte di più soggetti che sono presenti od operano sul territorio;
- B. L'osservazione dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio, che rappresenta un contributo contenente modifiche ed integrazioni ad alcuni documenti del Regolamento, e correzione di errori formali, utili alla comprensione dello stesso;
- C. Il terzo gruppo comprendente le 8 osservazioni presentate dai soggetti istituzionali competenti, e dai soggetti competenti in materia ambientale ai fini del procedimento di VAS.

Le osservazioni del gruppo "A" sono state controdedotte attraverso la redazione di singole schede, riferite a ciascun osservante, che indicano:

- il nominativo del richiedente ed il titolo a richiedere, il numero di protocollo con la relativa data, la numerazione progressiva dell'osservazione, l'ubicazione, l'UTOE del PS e le Zone territoriali omogenee del RU di riferimento, gli estremi catastali;
- la sintesi della richiesta contenuta nella osservazione e la proposta di controdeduzione, che si conclude con l'esito sintetico (già soddisfatta, accoglibile, accoglibile in parte, non accoglibile, non pertinente).

Al fine di assicurare la coerenza degli esiti delle istruttorie e dei pareri della Commissione Consiliare, le osservazioni del gruppo "A" sono state ulteriormente suddivise tra quelle che riguardano:

- A.1 la modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio (NTA);
- A.2 la rettifica di errori materiali (Errori materiali);
- A.3 la modifica agli assetti infrastrutturali (Infrastrutture);
- A.4 la classificazione del patrimonio degli edifici esistenti (Classificazione edifici);
- A.5 la determinazione/modifica delle zone territoriali omogenee previste (Zonizzazione);
- A.6 le richieste di nuova edificazione o modifica delle potenzialità edificatorie dei Lotti liberi o convenzionati (Lotti);
- A.7 le richieste di nuova edificazione o modifica delle potenzialità edificatorie dei Piani Attuativi (Piani Attuativi).

L'osservazione del gruppo "B" contiene, attraverso la redazione di singole schede, la numerazione progressiva del rilievo, la sintesi del medesimo e l'esplicitazione delle ricadute che l'eventuale accoglimento dell'osservazione comporta agli elaborati testuali e grafici del RU (Proposta di modifica).



Le osservazioni del gruppo "C" sono state controdedotte attraverso la redazione di singole schede, riferite a ciascun osservante, che indicano:

- il nominativo dell'Ente o dell'azienda, il numero di protocollo con la relativa data, la numerazione progressiva dell'osservazione;
- la sintesi della richiesta contenuta nella osservazione e la proposta di controdeduzione, che si conclude con l'esito sintetico (già soddisfatta, accoglibile, accoglibile in parte, non accoglibile, non pertinente).

Ciascuna osservazione è stata esaminata dall'Ufficio valutando singolarmente ogni singolo punto osservato, sulla base dei criteri di cui sopra, rilevando e acquisendo l'apporto collaborativo fornito dalle osservazioni; l'Ufficio ha esaminato le osservazioni e proposto controdeduzioni assicurando la coerenza delle decisioni assunte (coerenza interna) e la relazione di queste decisioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Gli esiti sono stati classificati nel seguente modo:

- **Già soddisfatta**, quando la proposta riguardava aspetti già determinati dal RU;
- **Accoglibile**, quando si condivideva la proposta, rientrando nei criteri assunti per l'elaborazione del RU, o quando le modifiche risultavano derivanti da norme e piani sovraordinati sopravvenuti, od ancora la proposta evidenziava errori materiali o refusi;
- **Accoglibile in parte**, quando non si condivideva appieno quanto osservato e solo una parte dell'osservazione è stata accolta, producendo comunque una modifica normativa e/o cartografica;
- **Non accoglibile**, quando non si condivideva la proposta, non essendo coerente con i criteri assunti per l'elaborazione del RU, o quando questa comportava modifiche sostanziali od ancora risultava non legittima rispetto al quadro normativo sovraordinato cui necessariamente il RU si conforma;
- **Non pertinente**, quando la proposta riguardava aspetti che non sono di competenza del RU.

Tra quelle non accolte alcune sono state comunque meritevoli di acquisizione in termini di migliore definizione dei contenuti del RU.

Gli accoglimenti sono soprattutto legati a miglioramenti o perfezionamenti normativi o di disegno degli elaborati del RU, evitando modificazioni sostanziali rispetto alle impostazioni generali dell'atto.

4. IL PARERE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE

In data 05/02/2015, con proseguimento ai giorni 11/02/2015, 19/02/2015, 23/02/2015, 02/03/2015, 03/03/2015, 09/03/2015, 10/03/2015, 11/03/2015, 16/03/2015 e 08/05/2015 per la conclusione dei lavori, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica, ha esaminato ed espresso parere su tutte le osservazioni pervenute, ai fini dei successivi adempimenti da parte del Consiglio Comunale. L'esame delle osservazioni è avvenuto secondo i seguenti gruppi tematici:

- C. Soggetti istituzionali competenti e Soggetti competenti in materia ambientale ai fini del procedimento di VAS;
- B. Servizi Edilizia, Urbanistica e Vincoli del Comune di Fucecchio;
 - A.1 NTA;
 - A.2 Errori materiali;
 - A.3 Infrastrutture;



- A.4 Classificazione edifici;
- A.5 Zonizzazione;
- A.6 Lotti;
- A.7 Piani Attuativi.

L'Ufficio ha provveduto a supportare le riunioni della Commissione esponendo le proposte di controdeduzione relative alle osservazioni oggetto della seduta, e, quando necessario, ad illustrare il contenuto della singola osservazione avvalendosi di specifica Cartografia. Gli esiti delle sedute sono stati acquisiti nelle singole schede.

I lavori della Commissione Consiliare si sono conclusi il giorno 08/05/2015, con i seguenti esiti:

- **accoglibili** osservazioni n. 4, 11, 12, 17, 25, 28, 33, 38, 51, 52, 53, 64, 70, 74, 75, 79, 89, 90, 92, 95, 102, 103, 112, 115, 119, 120, 121, 133, 137, 139, 142, 146, 147, 148, 149, 162, 175, 176, 177, 178, 179, 197, 199 e 200 (totale osservazioni accoglibili n. 44);
- **accoglibili parzialmente** osservazioni n. 1, 2, 3, 7, 6, 10, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 32, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 50, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 67, 68, 71, 72, 77, 85, 87, 93, 97, 98, 99, 101, 106, 110, 114, 117, 126, 127, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 140, 141, 144, 145, 151, 150, 155, 156, 157, 158, 163, 165, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 180, 182, 184, 186, 191, 192, 194, 196 e 198 (totale osservazioni accoglibili parzialmente n. 87);
- **non accoglibili** osservazioni n. 5, 8, 9, 16, 18, 22, 30, 31, 35, 36, 43, 44, 47, 48, 49, 57, 62, 63, 66, 69, 73, 76, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 88, 91, 94, 96, 100, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 113, 116, 118, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 138, 143, 152, 153, 154, 159, 160, 161, 164, 168, 169, 181, 183, 185, 187, 188, 189, 190, 193, 195, 201 e 202 (totale osservazioni non accoglibili n. 71).

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'accoglimento delle osservazioni non ha comportato modifiche all'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico adottato ed alla struttura della valutazione, ciò nondimeno sono state effettuate adeguate verifiche sulla coerenza interna ed esterna del Regolamento, e sulla relativa analisi degli effetti.

Complessivamente i contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte sono migliorative e, in termini di interessi pubblici e collettivi coinvolti, orientano al perfezionamento dell'atto.

In particolare, le modifiche introdotte alla disciplina del RU hanno perfezionato e integrato il testo normativo inserendo soprattutto elementi di aggiornamento e revisione. Il miglioramento complessivo della disciplina e degli elaborati del RU, è valutabile soprattutto in termini di maggiore chiarezza testuale e di correzione di errori e/o refusi.

La quantità e la qualità delle osservazioni devono intendersi come prosecuzione del processo partecipativo a suo tempo effettuato. E' da sottolineare come la presenza delle osservazioni di carattere puntuale, confermano il ruolo precettivo ed operativo del RU nella filiera della pianificazione.

6. DIRETTIVE PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.13 DEL 28/01/2015



Risultano pertanto parte integrante della presente Relazione, come di seguito riportate le "**Direttive per l'esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato**", approvate dalla Giunta Comunale con propria deliberazione del 28/01/2015 n.13.

Premessa

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Fucecchio è stato adottato il 7 aprile 2014 con Delibera del Consiglio Comunale n. 16.

Ai sensi degli artt. 17 e 17bis della L.R. 1/2005, il Comune ha comunicato tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti istituzionali competenti: Regione, Provincia di Firenze e Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa. La pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 18 del 7 maggio 2014 ha coinciso con la messa a disposizione del pubblico dei suoi elaborati, protrattasi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 1/2005, per 60 giorni, in altre parole fino al 6 luglio 2014.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Comune ha comunicato inoltre il provvedimento adottato e trasmesso copia completa degli elaborati adottati, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, con modalità telematiche, all'autorità competente (Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa) e ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti territorialmente interessati.

La pubblicazione degli elaborati adottati è avvenuta sia in formato cartaceo, con la consultazione degli stessi in orario di ufficio, nell'atrio del Palazzo Comunale, sia in formato digitale, con apposita sezione sul sito Internet del Comune.

A seguito della pubblicazione del Regolamento Urbanistico comunale sono pervenute n.202 osservazioni, delle quali n. 196 entro il periodo prescritto (07/05/2014-06/07/2014), l'ultima pervenuta in data 07/08/2014.

Si è ritenuto di prendere in esame anche le osservazioni pervenute oltre il termine dei 60 giorni, poiché le osservazioni dei privati non costituiscono un rimedio giuridico a tutela degli interessi di chi le propone, ma un mezzo di collaborazione con l'Amministrazione per la migliore formazione degli strumenti urbanistici, anche alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi, sancito dalla L. 241/1990 e s.m.i.

Nel formulare le risposte ad ogni singola richiesta presentata, dovranno essere adottati alcuni criteri fondamentali di trasparenza per garantire omogeneità e coerenza di risposta nella salvaguardia dell'uguaglianza dei diritti di ogni cittadino. Per individuare tali criteri si è resa necessaria un'analisi preliminare di tutte le osservazioni presentate, che ha comportato, in base ai contenuti, la classificazione delle singole osservazioni in diversi gruppi, tipologie e punti.

Prima di tutto le osservazioni sono state raccolte ed organizzate secondo tre gruppi:

- A. La più cospicua, comprende n. 193 osservazioni, presentate da parte di più soggetti che sono presenti od operano sul territorio;
- B. L'osservazione dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio, che rappresenta un contributo contenente modifiche ed integrazioni ad alcuni documenti del Regolamento, e correzione di errori formali, utili alla comprensione dello stesso;
- C. Il terzo gruppo comprendente n 8 osservazioni, presentate dai soggetti istituzionali competenti, e dai soggetti competenti in materia ambientale ai fini del procedimento di VAS.

La categoria "A" di cui sopra è stata suddivisa secondo cinque tipologie, in funzione dell'oggetto dell'osservazione:

1. Richieste di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti, nonché cambiamenti di destinazione d'uso;



2. Richieste di modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e edilizi del territorio;
3. Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;
4. Richieste di modifica agli assetti infrastrutturali;
5. Richiesta di rettifica di errori materiali.

La categoria "B" è stata suddivisa per punti, in relazione agli elaborati di piano oggetto di modifica:

- a. Norme Tecniche di Attuazione ed Allegati;
- b. Elaborati cartografici.

La categoria "C" è stata suddivisa in relazione alle disposizioni procedurali in materia:

- I. Compatibilità con i contenuti e le finalità della pianificazione territoriale sovraordinata di livello regionale e provinciale;
- II. Proposte di miglioramento del Regolamento in coerenza con gli esiti del procedimento VAS.

Dalla valutazione complessiva delle osservazioni relative alla categoria "A", emerge che le richieste di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti, nonché cambiamenti di destinazione d'uso (tipologia 1.), rappresentano la questione più rilevante e ricorrente tra quelle sollevate (137 richieste, pari al 68% del totale). Sempre internamente alla prima tipologia, sono classificabili quelle richieste che riguardano in generale la determinazione/modifica delle zone territoriali omogenee previste (n. 77 richieste, pari al 38% del totale).

Un consistente numero di richieste (tipologia 2., n. 43 richieste, pari al 21% del totale), ha riguardato invece la modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio.

Contenute sono invece state le richieste relative alla classificazione del patrimonio degli edifici esistenti (tipologia 3., n. 5 richieste, pari al 2% del totale), alla modifica agli assetti infrastrutturali (tipologia 4., n. 7 richieste, pari al 3% del totale) ed alla rettifica di errori materiali (tipologia 5., n. 1 richieste, pari al 0,50% del totale).

Per l'osservazione presentata dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia (categoria "B"), 86 richieste hanno riguardato il punto a., 13 il punto b..

Dalla valutazione delle osservazioni relative alla categoria "C", emergono:

- I. limitate e puntuali difformità del Regolamento rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- II. proposte finalizzate ad eliminare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente potenzialmente determinati dal R.U.

Indirizzi per l'esame delle osservazioni

Nell'esame delle osservazioni pervenute appartenenti alla categoria "A", tipologie 1. e 2., essendo gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio previsti dal Regolamento Urbanistico, soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, dovrà essere considerato il quadro previsionale strategico quinquennale definito dal Regolamento, che esplicita, per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale (P.S.) per ciascuna delle funzioni principali: residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo. A tal fine si dovrà rendere esplicito il numero effettivo totale degli alloggi previsti dal Regolamento Urbanistico (600), ottenuto relazionando gli abitanti previsti (1.470) con l'indice effettivo di 2,45 persone/famiglie di cui alla Relazione generale del P.S., e tale da garantire il dimensionamento da associare al mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici, ai



sensi di quanto previsto dall'art. 45 c.5 della L.R. 1/2005, ed alle risultanze delle attività tecnico-istruttorie dell'Ufficio originate a seguito della valutazione delle richieste pervenute.

La localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie legate alle richieste, da affidare in via esclusiva al Regolamento, dovranno inoltre risultare coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del P.S., e con i contenuti e le finalità della pianificazione territoriale sovraordinata di livello regionale e provinciale.

In particolare (per la categoria "A", tipologia 1.), si dovrà tener conto dei principi qui di seguito enunciati, differenziati per le diverse tipologie di richieste e per le diverse funzioni principali:

- 1) per le richieste di individuazione di nuovi lotti liberi e fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di PS, si ritengono non accoglibili:
 - quelle riferite a lotti ubicati in zone a rischio geologico PF3 e PF4, a rischio idraulico PI3 e PI4, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;
 - quelle che riguardano aree esterne al limite degli insediamenti come previsto dal PTCP;
 - quelle che hanno ad oggetto lotti interclusi che non hanno autonomo accesso alla viabilità pubblica;
 - quelle che prevedono un aumento di carico urbanistico in zone non servite dall'acquedotto;
 - quelle che comportano la complessiva riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;
- 2) per le richieste di individuazione di nuove aree industriali, commerciali e direzionali, o di potenziamento edificatorio di quelle già individuate, si ritengono non accoglibili:
 - quelle che riguardano aree esterne al limite degli insediamenti come previsto dal PTCP;
 - quelle incongrue rispetto alle principali destinazioni di zona circostanti;
 - per le attività industriali conciarie e di natura insalubre, quelle ubicate al di fuori delle zone già individuate in fase di adozione del RUC;
 - per le attività commerciali, quelle che comportano il superamento della dimensione che individua aree per le Grandi Strutture di vendita, cioè il superamento di mq. 1500;
 - quelle che comportano la complessiva riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;
- 3) per le richieste di modifiche di Piani Attuativi, si ritengono non accoglibili:
 - quelle che potrebbero tendere a rallentare o pregiudicare l'attuazione degli strumenti di perequazione territoriale previsti dal RUC (decolli e atterraggi).

In generale, e fermo restando quanto sopra specificato, per valutare l'accoglimento o meno delle richieste relative agli insediamenti abitativi si tenda a dare priorità a quelli che: i) vanno a consolidare/completare -in maniera non asfittica- il tessuto urbano esistente; ii) presentano -sulla base di elementi strutturali, progettuali, o di conformazione/ubicazione del terreno- un grado di attuazione più immediato; iii) non erano previsti dagli strumenti pianificatori previgenti.

Per quanto riguarda le osservazioni relative ai Piani Attuativi, si tenda ad effettuare una valutazione affinché ci sia un'equa ripartizione tra opere pubbliche richieste e possibilità edificatorie.

Le osservazioni presentate da parte di più soggetti, presenti od operanti sul territorio, volte a modificare le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. (categoria "A", tipologia 2.), dovranno essere valutate quale eventuale contributo alla comprensione e alla semplificazione dello stesso, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale e tenendo conto delle osservazioni presentate dai soggetti istituzionali competenti.



In particolare si tendono ad evidenziare i seguenti principi:

- 1) al fine di contemperare il duplice interesse pubblico volto, da una parte, a garantire uno sviluppo edilizio di qualità indirizzato dai principi dell'ecosostenibilità e, dall'altra, ad assicurare procedimenti amministrativi più semplici, certi e celeri, il Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (R.E.S.) dovrà essere posto in revisione all'interno del gruppo di lavoro coordinato dall'ASL, con l'intento di separare in maniera più netta l'applicazione di dette regole tra edificato esistente e nuove costruzioni, fermo restando -in linea generale- l'applicazione per entrambe le tipologie di interventi;
- 2) al fine di migliorare il perseguimento degli obiettivi strategici della perequazione urbanistica e territoriale, oltre agli ambiti di decollo e atterraggio previsti puntualmente dal R.U.C., dovranno essere valutate altre ipotesi che prevedano la possibilità di recuperare il patrimonio edilizio esistente, limitando quindi il consumo di suolo, per edifici che si trovino in oggettive condizioni di partenza che ne limitino l'utilizzo -o che lo stesso sia già da tempo compromesso (ruderi)-, trasferendo i relativi diritti edificatori all'interno del perimetro degli insediamenti urbani e all'interno della stessa U.T.O.E..

Le richieste appartenenti alla tipologia 3 saranno giudicate sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento, coerentemente con la documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al Titolo IV delle NTA del Regolamento, contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "Schede edifici", di cui agli elaborati del Quadro Conoscitivo A.1.2 del R.U..

Nell'esame delle osservazioni pervenute appartenenti alla tipologia 4., rimarcato che in merito alla viabilità di progetto, e/o soggetta ad interventi di adeguamento, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del R.U. hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito nelle varie fasi di progettazione dell'opera pubblica, dovranno essere rispettati gli obiettivi e le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica, del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità, del P.T.C.P. e del D.Lgs 285/1992 Nuovo codice della strada. Dovrà inoltre essere considerato il programma triennale delle OO.PP. predisposto dal Comune, con il quale si stabiliscono le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema della viabilità veicolare, e dovranno essere rispettate le indicazioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, nonché del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Nell'esame delle osservazioni pervenute appartenenti alla categoria "B", per quanto di competenza comunale, dovranno essere attentamente valutate, in special modo quelle recanti correzioni a eventuali errori di forma e sostanza contenute negli elaborati del Regolamento, in quanto possono costituire un utile contributo alla comprensione dello stesso.

Nell'esame delle osservazioni pervenute appartenenti alla categoria "C", fermi restando i principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, sulla base dei quali il Comune, la Provincia e la Regione esercitano le rispettive funzioni amministrative relative al governo del territorio, dovranno essere confermati gli elementi di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico, adottato con D.C.R. n. 58 del 02/07/2014, il P.T.C.P. e il Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

In merito al procedimento di VAS, il Servizio Urbanistica, in qualità di proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvederà, prima della presentazione dell'atto per



l'approvazione, e tenendo conto delle risultanze del parere motivato espresso dalla medesima autorità, alle opportune revisioni del Regolamento Urbanistico.

Nell'ambito dell'esame delle osservazioni di cui sopra, dovranno essere recepite le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi degli emendamenti approvati in sede di adozione del Regolamento Urbanistico, e gli indirizzi di cui alla risoluzione presentata dai Gruppi consiliari del PD e di Rifondazione-CI approvata nella stessa sede.

Le attività tecnico-istruttorie dell'Ufficio dovranno inoltre considerare gli effetti delle disposizioni transitorie della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", approvata dal Consiglio Regionale nella seduta del 29 ottobre, e pubblicata sul B.U.R.T. n. 53 del 12/11/2014, efficace dal 27 novembre.

Infine, fatto salvo il procedimento di messa in sicurezza o bonifica dell'ex Discarica Comunale "Il Campaccio" in Via della Querciola, così come previsto dai piani di settore e dalla normativa vigente in materia, l'Ufficio, nell'ambito delle attività tecnico-istruttorie, dovrà ammettere per il sito, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e nei limiti consentiti dai piani di settore, la destinazione d'uso commerciale e/o industriale.

Il provvedimento di approvazione dovrà contenere il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute, e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

