



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



DAL REGOLAMENTO URBANISTICO AL PIANO OPERATIVO

Palazzo dei Vicari Scarperia
20 Novembre 2015

relatore *Arch. Rodolfo Albisani*



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



Il quadro normativo in materia urbanistica-edilizia è stato nuovamente e profondamente rinnovato; queste le principali e recenti innovazioni:

- Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” (entrata in vigore il 27/11/2014)
- Legge 11/11/2014 n. 164 di conversione del Decreto Legge 11/09/2014 n. 133 “Decreto Sblocca Italia”
- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015

In pratica, a partire dall’entrata in vigore della L.R.T. 65/2014, i Comuni devono adeguare e aggiornare alle nuove disposizioni sia i Piani Strutturali che i Regolamenti Urbanistici vigenti, in particolare, per il Piano Strutturale l’art. 222 della LRT 65/2014 prevede un termine massimo di 5 anni dall’entrata in vigore della medesima legge entro cui il Comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano, mentre per il Regolamento Urbanistico (ora Piano Operativo) l’art. 95 prevede che il Comune possa prorogare i termini di efficacia per un periodo massimo di 3 anni.

Per il Piano Strutturale la legge fissa quindi già un termine massimo di scadenza e quindi per il ns. Comune questa risulta essere il 27/11/2019; per i due Regolamenti Urbanistici, in scadenza Marzo-Maggio 2015, si è provveduto alla loro proroga, per un periodo di 3 anni, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 02/03/2015, portando la loro scadenza al 27/11/2017 (tre anni dall’entrata in vigore della LRT 65/2014).

In sintesi, i principali adeguamenti e aggiornamenti sono rappresentati:

dalla L.R. 65/2014 e Decreto Sblocca Italia, relativamente a:

- perimetro territorio urbanizzato
- rinnovo disciplina della rigenerazione urbana
- nuova disciplina in materia edilizia con riferimento alle nuove definizioni degli interventi edilizi (categorie: ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria)
- definizione delle attività non rilevanti ai fini edilizi
- edilizia sociale
- pianificazione intercomunale



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



e soprattutto dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico, relativamente a:

- obiettivi generali
- obiettivi di qualità
- obiettivi speciali
- direttive
- orientamenti
- prescrizioni
- prescrizioni d'uso art. 134 D.Lgs 42/2004

In sostanza, risultano da adeguare gli strumenti urbanistici oggi chiamati Atti di Governo del Territorio e distinti in:

- a) Strumenti della Pianificazione Territoriale (art. 10)
 - PIT
 - PTC
 - PTCM
 - PS
 - PS Intercomunale

- b) Strumenti della Pianificazione Urbanistica
 - P.O. vecchio R.U.
 - Piani Attuativi

Di fatto, il nuovo Comune di Scarperia e San Piero, nato il 1° Gennaio 2014, si è trovato a operare con i seguenti strumenti:

- due Piani Strutturali
- due Regolamenti Urbanistici
- due Regolamenti Edilizi
- due tabelle degli oneri di urbanizzazione

L'obiettivo, complesso e articolato, era ed è quello di arrivare, per ovvie ragioni, ad un'unica strumentazione urbanistico-edilizia in tempi rapidi, resi ora ancora più urgenti dal rispetto delle scadenze previste dalla nuova normativa sopra riportata e cioè:

- Piano Strutturale, entro il 2019



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



- Piano Operativo, entro il 2017
- adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico

In sostanza, questa nuova situazione di fatto accelera quello che era il processo di riunificazione della strumentazione urbanistico-edilizia dei due ex Comuni, con l'adeguamento alle nuove normative intervenute nel frattempo.

Il processo di riunificazione e adeguamento è stato organizzato nel modo seguente:

- per il Piano Strutturale, il nostro Comune ha aderito assieme all'Unione dei Comuni del Mugello alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale previsto dalla Regione Toscana, a partire dal febbraio scorso. Siamo in attesa del finanziamento previsto per poi partire operativamente;
- per i Regolamenti Urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 con deliberazione C.C. 4/2015 ne è stata disposta la proroga per tre anni.
- per il Regolamento Edilizio siamo in attesa di quello nazionale (linee guida), che attualmente è stato bloccato e non si capisce bene se andrà avanti o meno. In questo ultimo caso si provvederà alla stesura di un nuovo Regolamento Edilizio nei tempi e nei modi più rapidi possibile;
- per le tabelle degli oneri, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 15/06/2015 si è provveduto alla loro riunificazione.

Questa, la situazione attuale.

Oggetto dell'incontro odierno è, come indicato, la presentazione del percorso del processo da attivare per arrivare dal (vecchio) Regolamento Urbanistico al nuovo Piano Operativo.

L'ipotesi è quella di operare tramite un Ufficio di Piano, cui dovrebbe partecipare a vari livelli tutto il Comune, in modo particolare il Servizio Edilizia ed Urbanistica, integrato da personale esterno tramite incarichi temporanei e settoriali o l'utilizzo di stagisti o simili.

L'Ufficio di Piano verrà poi supportato per la redazione delle cartografie da personale tecnico esterno appositamente incaricato; per la revisione, armonizzazione, riallineamento, adeguamento della normativa, sempre da personale tecnico esterno appositamente incaricato. Risorse di Bilancio permettendo, verranno poi predisposti, sempre con personale esterno, appositi incarichi



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



per gli eventuali studi specialistici, quali quelli geologici-idraulici, -idrogeologici-paesaggistici-ambientali-ricognizione sul patrimonio edilizio esistente, ecc.

A breve, quindi, provvederemo a dare un incarico per la riunificazione della cartografia dell'assetto del territorio, per avere un'unica cartografia comunale non più divisa in due parti.

Questo è un primo step per poi arrivare successivamente alla cartografia del nuovo Piano Operativo.

Contemporaneamente, andremo a operare sulle Norme sempre con un incarico esterno, seguendo il seguente iter:

- a) armonizzazione dell'articolato dei due regolamenti urbanistici vigenti (Scarperia e San Piero a Sieve) in uno unico, esaustivo;
- b) riallineamento e revisione del nuovo articolato con una declinazione più coerente, corretta e sostanziale della normativa, al fine di eliminare le incongruenze;
- c) adeguamento alle disposizioni della L.R. 65/2014 e del Decreto Sblocca Italia;
- d) individuazione e definizione del territorio urbanizzato (normativa e cartografia);
- e) adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico;
- f) revisione, riesame e rivalutazione delle previsioni operative dei due Regolamenti Urbanistici, se possibile senza modificare il dimensionamento;
- g) proposta di Piano Operativo.

Questo processo/progetto che, in sintesi, per ampie linee, vi ho illustrato, ovviamente si formerà nel rispetto del procedimento amministrativo previsto dalla normativa vigente e, soprattutto, nell'ambito più rigoroso e rispettoso di quegli aspetti che vanno a incardinarsi negli istituti della partecipazione e della trasparenza.

Abbiamo l'ambizione e presunzione per tentare di fare ancora di più del rispetto formale a cui siamo chiamati; questi sono tra i momenti più importanti per la vita di una comunità, si fanno le scelte in merito alla gestione, allo sviluppo del nostro territorio, questioni importanti e rilevanti, che non possono e non devono essere calate dall'alto, ma, discusse, valutate, individuate e condivise dall'intera comunità, un processo trasparente, partecipato, rispettoso delle "regole" e delle caratteristiche peculiari del nostro territorio in termini ambientali e paesaggistici.



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze

Settore IV- Edilizia ed Urbanistica



Gli obiettivi del presente incontro si basano principalmente su due presupposti:

- il primo è quello di illustrare lo stato dell'arte, la strategia da attivare per il percorso di formazione del nuovo Piano Operativo attraverso la riunificazione dei due Regolamenti Urbanistici vigenti, aprendo così di fatto il percorso "partecipativo";
- il secondo, non meno importante, è quello di stabilire un dialogo con l'utenza, ci rivolgiamo, ovviamente, più direttamente alla categoria dei professionisti, ma, in genere, a tutti, per avere segnalazioni in merito a:
 - errori materiali-cartografici e normativi
 - incongruenze di fatto, come ad esempio individuazioni non rispondenti
 - refusi in genere
 - anomalie normative, non coerenze tra le varie norme di riferimento
 - previsioni non corrette

insomma, tutto quello che sembra sia da migliorare o chiarire, fermo restando che va precisato, onde evitare incomprensioni ed equivoci, che tali segnalazioni non hanno e non possono avere il carattere di osservazioni al Regolamento Urbanistico, ma sono e debbono essere un contributo al fine di agevolare e aiutare il percorso di formazione del nuovo Piano Operativo.

Un percorso, oltre che trasparente, partecipato e collaborativo, collaborazione, però che deve svolgersi nel rispetto dei rispettivi ambiti etico-professionali e deontologici.

Questo percorso sarà assistito e gestito dal Garante dell'informazione e della partecipazione Dott.ssa Elisabetta Boni.