

ALLEGATO "B"



COMUNE DI FUCECCHIO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO
ai sensi dell'art.231 della Legge Regionale n.65/2014

ATTO DI INDIRIZZO
per la formazione della prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio

Premessa

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, questa Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della LR 1/2005, il Piano Strutturale (PS), che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali riguardanti l'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella LR 1/2005, e alle indicazioni del PS, si è proceduto alla formazione del Regolamento Urbanistico (RU) quale atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del PS nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha ADOTTATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt.55 e 53 LR 1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RU adottato, regolate dalla subentrata LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio", con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, questa AC ha APPROVATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS. L'avviso relativo all'approvazione dello strumento è stato pubblicazione sul BURT n.28 del 15/07/2015; lo strumento ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione.

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'AC per un anno, questa Giunta Comunale ritiene opportuno incaricare l'Ufficio di Piano e SIT del Comune di Fucecchio della predisposizione di una variante manutentiva al RU per le seguenti principali motivazioni:

- 1. Specifiche esigenze del settore conciaro e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili;**
- 2. Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati;**
- 3. Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014.**

La stesura della prima variante al RU del Comune di Fucecchio è un momento importante nella politica di pianificazione di questa AC; perciò si ritiene opportuno indicare nuovi indirizzi di pianificazione che si sono manifestati necessari durante questo anno di applicazione, e fissare in modo chiaro gli obiettivi che intendiamo perseguire con questo importante strumento, al fine di conseguire lo sviluppo del nostro territorio comunale.

In conformità a questi indirizzi di pianificazione, si dovrà operare un vaglio dei singoli obiettivi per scandirli in più fasi attuative, secondo la seguente tempistica:

1. predisposizione di una variante, configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportino variante al PS, oppure, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale, interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario, ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi (purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive), ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali;
2. predisposizione di una variante avente per oggetto trasformazioni che comportino anche impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale.

Indirizzi generali

La variante dovrà rispettare le disposizioni transitorie generali, e specifiche per i comuni dotati di RU adottato alla data di entrata in vigore della LR 65/2014; in particolare il Comune potrà adottare varianti al RU, che contengono eventuali previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale. Laddove la variante abbia per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, e che non comportino variante al PS, rientreranno nella fattispecie di cui all'art.30 della LR 65/2014 "Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia".

Nella relazione di sintesi che descrive il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) applicato al primo RU del Comune di Fucecchio, è stata dettagliatamente esposta la valutazione dimensionale del Regolamento, stimando il fabbisogno sulla base di un'indagine demografica specifica per una proiezione quinquennale al 2018. Tale scadenza è da ritenersi valida anche per il dimensionamento e verifica dello standard urbanistico della variante in oggetto. Alcuni dei punti della variante in argomento potranno modificare in positivo o in negativo il dimensionamento del RU vigente.

L'Ufficio di Piano e SIT dovrà accertare gli effetti, e predisporre gli eventuali atti necessari a soddisfare le disposizioni generali per la VAS, di cui alla normativa vigente in materia.

Essendo scaduta la convenzione, sottoscritta in data 13/01/2014, che regolava i rapporti fra l'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa e l'AC in materia di VAS, e che individuava l'Unione quale soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa Amministrazione, ai fini della presente variante, il Comune dovrà individuare, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla LR 10/2010.

La variante esplicita, e anticipa, un'impostazione culturale e di metodo, che dovrà essere propria del procedimento per la formazione del nuovo PS (da avviare entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'art.55 commi 5 e 6 delle LR 1/2005 ed elaborare nel rispetto delle disposizioni della LR 65/2014), e individua una serie nutrita di obiettivi che l'Ufficio di Piano e SIT dovrà declinare traducendoli in forma operativa.

Trattandosi della prima variante al RU, le problematiche relative alla sua redazione dovranno necessariamente riguardare, in prima istanza, l'attività di verifica del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015.

La variante dovrà poi trovare adeguata coerenza con tutti gli altri Piani di carattere territoriale, che già il Piano Strutturale individua, primi fra tutti il Piano del Traffico e della Mobilità e il Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

In una logica di stretta coerenza con il PS e il RU, la variante dovrà tener conto dei seguenti **principi di ordine generale**:

- 1. Tutelare la risorsa rappresentata dagli insediamenti produttivi conciari di Ponte a Cappiano, assicurandone lo sviluppo, con il trasferimento da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree esistenti, l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui;**
- 2. Aggiornare il RU alle intervenute modifiche normative statali e regionali, correggere errori o imprecisioni rilevate, e migliorarne la lettura degli elaborati grafici e normativi alla luce dell'esperienza maturata dall'UT sino a oggi;**

- 3. Valutare le richieste di variante al RU vigente presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale) - Analizzare gli interventi edificatori non ancora attuati (lotti liberi e piani attuativi) alla ricerca di eventuali cause anche legate alle esigenze del mercato immobiliare.**

Obiettivi

In attuazione degli indirizzi e delle strategie contenuti nel PS, la variante al RU dovrà prioritariamente provvedere alla conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali e ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti e la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

Tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione, dovranno essere ispirati al criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza.

Le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo dovranno essere limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale.

L'obiettivo generale è di consolidare lo sviluppo della città, prevedendo una serie di infrastrutture, di servizi, norme per gli insediamenti e per le attività, tese sostanzialmente al miglior funzionamento e fruizione del territorio e alla sua maggiore tutela.

Di seguito sono riportati gli obiettivi prioritari per il raggiungimento dei quali sono definite scelte programmatiche specifiche.

Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili

Il PS dispone il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via Mariotti, mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano), già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio.

Il RU adottato individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del PS di cui sopra, le aree di atterraggio da mettere a disposizione per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore (art.109 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse.

Ai sensi dell'art.109 "Aree Produttive Strategiche" delle NTA del RU, il raggiungimento di tale obiettivo era subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della LR 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (PIT e PTCP) con il PS, per la definizione o variazione contestuale dei medesimi. L'art.109, subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "Riduzione Rischio Idraulico", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del RU adottato; l'osservante, evidenziato come le aree interessate ricadessero nella tutela del territorio aperto disciplinata dall'art.7 delle NA del PTCP, nelle aree sensibili di fondovalle invariante strutturale ai sensi dell'art.1quater delle NA del PTCP, nelle aree per il contenimento del rischio idraulico disciplinate dall'art.4 delle NA del PTCP, e in zona soggetta a vulnerabilità elevata da un'analisi della Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTCP, e mostrate le caratterizzazioni delle aree di cui sopra per quanto previsto dalla disciplina del PTCP, per tutto quanto sopra rilevava che "quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP".

Le problematiche legate alla valenza naturalistica dell'area, messe in evidenza dall'osservante, e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del RU e gli indirizzi e obiettivi del PS, hanno indotto l'AC in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del RU adottato, inserendo dopo il c.3 il seguente "Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti Norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VIA", e sostituendo la lett. a) del c.4 con la seguente "individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, né caratteristiche di vincolo espropriativo;".

Si è proceduto pertanto a modificare gli elaborati di progetto del RU (B.2 Legenda, B.2 Tavola 14 e B.3 Tavola Sud) rimuovendo ogni specifica individuazione grafica delle aree in oggetto.

L'art.94 "Tessuto produttivo consolidato" delle NTA del RU approvato, prevede che "In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11".

L'art.111 "Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti" delle NTA del RU approvato, prevede che "Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109".

Relativamente agli aspetti idraulici, il Comune, in seguito al formale avvio del procedimento per la formazione del RU e contestuale variante al PS, ai sensi dell'art.13 c.2 del 53/R/2011, ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, indicando apposita Conferenza di Servizi.

Con riferimento all'esito della suddetta Conferenza di Servizi, l'AC ha trasmesso all'AdB specifica osservazione al redigendo progetto di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), riguardante, tra l'altro, le modifiche e/o integrazioni agli interventi di protezione (opere idrauliche, casse di espansione etc.) previsti nel Piano per il territorio di Fucecchio, compresa la Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, per la quale l'AC ha richiesto adeguata ripermimetrazione, al fine di escluderne l'incidenza sulle Aree Produttive Strategiche di cui all'art.109 delle NTA del RU.

In merito, visto il PGRA adottato con delibere del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) nn.231 e 232 del 17/12/2015, il vincolo sull'area interessata dalla Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, permane: nel PGRA l'intervento è considerato una misura di

protezione di tipo M31 ("Misure per ridurre il deflusso in sistemi di drenaggio naturali o artificiali. Superfici in grado di intercettare o immagazzinare il deflusso, interventi per l'aumento dell'infiltrazione, azioni condotte in alveo e nella piana inondabile e riforestazione delle aree golenali per il ripristino di sistemi naturali in modo da facilitare il rallentamento del deflusso e l'immagazzinamento di acqua").

Si evidenzia come il territorio interessato dalle Aree Produttive Strategiche di cui sopra, ricada in ogni caso in una situazione caratterizzata da un livello di pericolosità idraulica molto elevata (I4 - Tr30 anni), con una classe di fattibilità limitata.

Relativamente al dimensionamento, per il sistema produttivo, il PS prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciararia e 60.000 di nuova edilizia conciararia.

Il primo RU, per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del PS; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal PS, il RU prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 come residuo di PRG da confermare e 31.770 di nuova edilizia non conciararia. NON è prevista nuova edilizia conciararia.

Si ritiene che, tra Piani Attuativi con destinazione d'uso produttiva previsti dal RU, e ricadenti nell'UTOE 7 - Mezzopiano, taluni siano idonei a potenziare il nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano) già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio; sono i PA55, 56, 57 e 58, oltre al PAQC30 approvato con Delibera di CC n.16 del 28/02/2003, convenzionato in data 08/04/2004, dotato di OOUU, ed escluso dal computo del quadro previsionale strategico quinquennale.

La Sul totale a destinazione produttiva dei PA elencati ammonta a 29.230 mq., su una Sf pari a 50.086 mq.

La St totale delle attività presenti in Via delle Confina - Via A. Mariotti ammonta a circa 48.700 mq., per una Sf quantificabile in circa 38.960 mq. (25% St) e una Sul pari a circa 27.828 mq. (40% Sf).

Per tutto quanto sopra, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciarario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciararie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, si ritiene opportuno predisporre una variante al RU per la modifica delle NTA del medesimo, al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento ai succitati PA, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali ivi presenti, senza subordinazione rispetto all'attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all'art.109 delle NTA del Regolamento.

Conseguentemente dovrà essere modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell'UTOE7, la destinazione d'uso conciararia. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico.

Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati

La variante, come prima messa a punto del RU a un anno dall'approvazione, dovrà migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alla LR 65/2014.

L'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio) in virtù dell'esperienza maturata, e su segnalazione dei tecnici privati, dovrà predisporre un contributo

tecnico contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del RU, e correzione di errori formali, utili all'utilizzo e alla comprensione dello stesso.

Questa Giunta ritiene che le richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, costituiscono un mezzo di collaborazione con l'AC per migliorare la gestione dello strumento e formarne la prima variante, valorizzando le esperienze, le conoscenze, le proposte dei nostri interlocutori per dare qualità alla formazione degli atti.

Per quanto sopra, oltre ai due obiettivi prioritari indicati, si dispone la presa in esame delle richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale).

Ulteriori richieste saranno prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva variante, avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014.

Le richieste di cui sopra, in funzione dell'oggetto dell'istanza, dovranno essere suddivise secondo le seguenti tipologie:

1. Richieste di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti, e 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.

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alle tipologie 1. e 2., essendo gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio previsti dal RU, 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 (UTOE), i dimensionamenti prelevati dal PS per ciascuna delle funzioni principali: residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico - ricettivo.

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

In particolare per la 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, fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di PS, si ritengono non accoglibili:
 - quelle riferite a lotti ubicati in zone a pericolosità geologica e idraulica elevata e molto elevata, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;
 - quelle che hanno a 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 una sostanziale 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 incongrue rispetto alle principali destinazioni di zona circostanti;
 - 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 una sostanziale 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 RU (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 vanno a consolidare/completare, in maniera non asfittica, il tessuto urbano esistente.

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

Le richieste volte a modificare le NTA del RU (tipologia 2.), dovranno essere valutate quale eventuale contributo alla comprensione e alla semplificazione dello stesso, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale.

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, e 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 RU, contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "Schede edifici", di cui agli elaborati del Quadro Conoscitivo A.1.2 del Regolamento.

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alla tipologia 4., rimarcato che in merito alla viabilità di progetto, e/o soggetta a interventi di adeguamento, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del RU 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 della pianificazione sovraordinata in materia. 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, e del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

Comunicazione

L'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio; è necessario garantire, prima e durante la sua redazione e in ogni fase procedurale, la massima comunicazione e informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici chiamati a fornire apporti e indicazioni, affinché la variante risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.