



Comune di Fucecchio

Martedì 25 febbraio 2014 presso l'Auditorium La Tinaia - Fucecchio



# Verso il Regolamento Urbanistico Comunale

confronto sul principale documento di  
programmazione urbanistica del territorio



**La Legge Regionale n.1 del 2005 “Norme per il governo del territorio”**, prevede il definitivo superamento del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** e la sua sostituzione con due strumenti distinti:

- il Piano Strutturale (P.S.);**
- il Regolamento Urbanistico (R.U.).**



Con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 15 marzo 2009, l'Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005, **il Piano Strutturale che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune**, definendo le scelte principali concernenti, 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 L.R. n.1/2005, l'Amministrazione Comunale procede alla formazione del **Regolamento Urbanistico**, quale atto di governo del territorio che **traduce operativamente le indicazioni del Piano Strutturale nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.**





## Mutate condizioni del quadro di riferimento normativo:

- ❑ **Delib. Consiglio Provinciale n.1 del 10 gennaio 2013** viene approvata la **Variante di adeguamento del P.T.C.P.** (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze);
- ❑ **Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25 ottobre 2011 n. 53/R** in materia di **indagini geologiche**;
- ❑ **Regolamento di attuazione D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/R** in materia di **unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi** per il governo del territorio;
- ❑ **Proposta di Delib. Consiglio Regionale n.1 17/01/2014** di **adozione dell'integrazione del P.I.T.** (Piano di Indirizzo Territoriale) **con valenza di Piano Paesaggistico**;

Pertanto, contestualmente alla redazione del Regolamento Urbanistico si è ritenuto di procedere all'**avvio della variante di adeguamento al Piano Strutturale**



a Giunta Comunale con deliberazione n.86 del 3 maggio 2013, **ha dato formale avvio al procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale.**

### **biettivi di piano:**

ndividuare interventi di tipo strutturale e di regolazione del traffico;

riconoscere il carattere strutturale dell'industrializzazione del sistema della pianura;

favorire la realizzazione di un insieme coordinato d'interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale;



- qualificare il Centro Storico del Capoluogo;
- recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro Storico di Ponte a Cappiano;
- riqualificare le aree dismesse;
- adeguare gli standard urbanistici agli obiettivi del P.S.;
- potenziare il servizio acquedottistico e fognario;
- tutelare il territorio collinare ed agricolo;
- tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali del Padule di Fucecchio;
- tutelare e valorizzare il Fiume Arno;
- realizzare una rete continua di percorsi ciclabili e pedonali;
- prevedere interventi strutturali atti a migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi urbani della città.



## I Regolamento Urbanistico si compone di due parti:

la ***disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti***, valida a tempo indeterminato;

la ***disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio***, con scadenza quinquennale; tale disciplina in altre parole perde efficacia nei casi in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.





n merito alla **disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**,  
l'Ufficio di Piano, secondo i contenuti della L.R. n.1/2005, ha individuato e  
definito:

**il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**  
e delle funzioni in atto;

**il perimetro dei centri abitati** inteso come delimitazione continua che  
comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;

**la disciplina dell'utilizzazione**, del **recupero** e della **riqualificazione** del  
patrimonio urbanistico e edilizio esistente, compresa la tutela e la  
valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;



**le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;

**la disciplina del territorio rurale**, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;

**la disciplina delle trasformazioni** non materiali del territorio;

**la valutazione di fattibilità idrogeologica** degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;



n merito alla **disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio**, l'Ufficio di Piano, secondo i contenuti della L.R. n.1/2005, ha individuato e definito:

**gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti** consistenti, anche all'esterno del perimetro dei centri abitanti;

**gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;**

**gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i Piani Attuativi;**



- ❑ **il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- ❑ **l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi** ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 08/06/2001 n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- ❑ **la disciplina della perequazione urbanistica** di cui all'art. 60 della L.R. n.1/2005.





Dopo l'approvazione del **Piano Strutturale** l'amministrazione si è impegnata in un'ampia e articolata attività di approfondimento.

Tale attività ha riguardato alcuni temi ritenuti prioritari per procedere nella corretta elaborazione del **Regolamento Urbanistico**. Particolare attenzione è stata rivolta da una parte all'integrazione del quadro conoscitivo, dall'accertamento dello stato delle risorse interessate alle ulteriori ricerche da svolgere, e dall'altra, nel rispetto di quanto preannunciato nel Piano Strutturale, all'approfondimento progettuale di alcune questioni specifiche.



Le attività di **integrazione e approfondimento** hanno riguardato in particolare:

- analisi e indagini sul territorio urbanizzato** – *Ufficio di Piano;*
- mappatura e schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore** con la costruzione di un database geografico – *Ufficio di Piano;*
- analisi ed indagini sul territorio rurale** – *Studio associato franchimartinelliagronomi, Agr. G.Franchi e Agr. F.Martinelli;*
- analisi economica e profili socio-demografici** – *Alfamark, comunicazione e marketing, dott. A.Falorni;*
- indagini geologico-tecniche** – *Studio associato Geoprogetti, Geol.F.Franchi e Geol. E.Pistilli;*
- approfondimenti idrogeologico-idraulici** – *Studio di ingegneria idraulica e ambiente, Ing. G.Bavecchi.*



Mentre erano in corso le analisi, indagini e verifiche suddette, l'Ufficio di Piano ha:

- coordinato la redazione del **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche** – *lavoro di ricerca “Barriere? No.Grazie” del Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio dell’Università di Firenze.*
- supportato l’elaborazione del **Piano della Mobilità e del Traffico Urbano (P.M.T.U.)**, approvato con Delibera di Consiglio n.81 del 20 dicembre 2013 - *Società Cooperativa TAGES.*
- definito la **disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni**, compresa la **creazione di un database geografico delle aree di trasformazione.**



L'Amministrazione, **contestualmente** all'Avvio del procedimento per la **formazione del Regolamento Urbanistico** e alla variante di **adeguamento del Piano Strutturale**, ha promosso:

- le più opportune forme di collaborazione con **l'Autorità di Bacino del Fiume Arno** e il **Genio Civile** (struttura regionale competente al controllo delle indagini geologiche), attraverso l'indizione di apposite Conferenze di Servizi;
- ciclo di incontri finalizzati ad acquisire gli opportuni contributi dagli **uffici regionali e provinciali** competenti, anche a fini della verifica di conformità dello strumento al P.I.T. e al P.T.C.P.





Il **Regolamento Urbanistico**, quale atto di governo del territorio, ai sensi dell'art.11 della L.R.n.1/2005, è soggetto ai seguenti procedimenti:

**Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** come prevista dal D.Lgs. n.152/2006 e dalla L.R. n.10/2010;

**Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.)** ai sensi della L.R. n.56/2000, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna (*S.I.C. Padule di Fucecchio n.34 e S.I.C. Cerbaie n.63*).

La *Società DREAM Italia Soc.Coop.* (coordinatore Geol. L. Moretti), è stata incaricata della redazione degli studi e delle indagini per la V.A.S. e la V.Inc.A.