

Comune di Reggello

Servizio Edilizia privata Urbanistica Ambiente

Piazza Roosevelt, 1 - REGGELLO –

Tel. 055/86691 - urbanistica@comune.reggello.fi.it -

Pec comune.reggello@postacert.toscana.it

***INDIRIZZI OPERATIVI PER LA REDAZIONE
DELLA VARIANTE DI MANUTENZIONE E
MODIFICHE PREVISIONALI AL PIANO
OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL
PIANO STRUTTURALE***

ai sensi degli artt. 17, 19 e 20 della L.R. 65/2014



Reggello lì 25.09.2024

OGGETTO: Indirizzi operativi per la redazione della Variante di manutenzione e modifiche previsionali al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale ai sensi degli artt. 17, 19 e 20 della L.R 65/2014.

Premessa

Il Comune di Reggello è dotato di Variante n.1 al Piano Strutturale approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 18/05/2023 e di Piano Operativo Comunale approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18/05/2023. Entrambi gli strumenti sono efficaci dal 28 luglio 2023, decorsi trenta giorni (art.19 c.7 LR 65/2014) dalla pubblicazione sul BURT n. 26 avvenuta in data 28 giugno 2023.

Con la stessa delibera n. 41 del 18/05/2023 sono state ri-adottate alcune previsioni puntuali del Piano Operativo, al fine di tutelare il processo partecipativo dei cittadini al procedimento. Le singole aree ri-adottate sono state definitivamente approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 12/ del 30/12/2023 e sono efficaci dal 3 maggio 2024, decorsi trenta giorni (art.19 c.7 LR 65/2014) dalla pubblicazione sul BURT n. 14 avvenuta in data 03 aprile 2024.

I motivi della scelta operativa

Come evidenziato dalle Linee Programmatiche di Mandato, redatte ai sensi dell'art.57 del Regolamento del Consiglio Comunale, lo sviluppo del territorio di Reggello ruota intorno alla sua pianificazione urbanistica.

L'intento dell'Amministrazione è quello di "disegnare e progettare", insieme ai propri cittadini, la Reggello del 2030. Un territorio sempre più attraente, che guarda al futuro con una visione chiara e che mette insieme servizi ai cittadini, tutela ambientale e sviluppo sociale ed economico.

Il Comune di Reggello, come detto in premessa, si trova nella situazione in cui gli strumenti della programmazione strategica del territorio (Variante al vigente Piano Strutturale) e della pianificazione operativa e cogente (Piano Operativo) sono efficaci dal 28 luglio 2023.

Trascorso oramai oltre un anno dall'efficacia della pianificazione urbanistica comunale e monitorati attentamente i suoi effetti e le sue criticità attraverso approfondimenti sulla fattibilità di alcuni interventi, è facile comprendere come l'obiettivo prioritario di questa Amministrazione sia quello di dare una maggiore efficacia agli strumenti urbanistici comunali (PS e PO), in modo da permetterne la piena funzionalità. A tal fine, quindi, sarà necessario aprire una nuova stagione di confronto con i cittadini e gli stakeholders per meglio intraprendere il percorso formativo di una prima Variante al Piano Operativo. Una revisione manutentiva con modifiche sia alle previsioni che alla disciplina di Piano che ne favorisca e ne semplifichi la sua attuazione.

Dobbiamo tener conto, infatti, che gli strumenti Urbanistici si sono formati a partire dal 2018 (Avvio del Procedimento approvato con DCC n.45 del 2018), attraverso un faticoso percorso tecnico ed amministrativo, configurandosi prevalentemente come adeguamento al nuovo quadro pianificatorio definito dalla legge regionale 65/2014. Il Piano Strutturale (nato addirittura nel 2016) e il Piano Operativo hanno quindi scontato da subito una serie di limiti di impostazione derivanti dalla natura "innovativa" del nuovo strumento (i cui contenuti erano ancora fortemente legati alla forma del tradizionale PRG) e per di più hanno dovuto attraversare, sia nel procedimento di formazione che di approvazione, il periodo dell'emergenza pandemica che ha avuto un forte impatto sia nell'amministrazione che nelle famiglie, nei lavoratori, nelle imprese e nel tessuto produttivo in genere: sono cambiati modi di vivere la socialità, esigenze e prospettive.

Nel corso di questo primo anno di vita degli strumenti è, quindi, emersa la necessità di una revisione organica degli stessi, a seguito non solo della continua evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento (Decreto Legge 68/2024 "Salva casa"), ma anche alla luce di considerazioni sulla difficile fase economica che il paese sta attraversando, nel settore edilizio e non solo, ma anche sui necessari (aggiustamenti) miglioramenti da apportare sia nella configurazione dei centri urbani, sia nella tutela ambientale e paesaggistica delle aree al di fuori dal territorio urbanizzato, che rappresentano l'elemento di grande valore testimoniale del territorio reggellese.

Tematiche e Contenuti della Variante

La predisposizione della Variante sarà costituita oltre che dal lavoro tecnico di studio e messa a punto dei documenti, da momenti di incontro, confronto, discussione e comunicazione, dell'Amministrazione, con gli attori locali ed i cittadini in genere, con gli Enti e con tutti i soggetti a vario modo coinvolti nelle scelte strategiche di pianificazione.

L'Amministrazione Comunale come accennato nelle premesse, ha intenzione di procedere ad una Variante urbanistica al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale, che riguarderà l'intero territorio comunale, sia rurale che urbanizzato.

Le tematiche di indirizzo illustrate di seguito costituiranno una guida/eseemplificazione dei temi che saranno oggetto della Variante, per intraprendere, in tempi rapidi e senza equivoci, il nuovo percorso di partecipazione che accompagnerà la stesura definitiva degli elaborati di Variante.

Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, maturati nell'azione di governo svolta sino ad adesso e confrontati con le diverse espressioni della realtà locale, costituiranno il riferimento programmatico per la definizione degli obiettivi della Variante in oggetto.

Tali indirizzi sono chiaramente espressi nel Programma di mandato del Sindaco 2021 - 2026 e nei Documenti unici di programmazione (DUP) che si sono succeduti negli ultimi anni, e per quanto riguarda la pianificazione territoriale in particolare, dovranno mirare a migliorare l'assetto complessivo delle trasformazioni sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, attraverso le seguenti linee programmatiche, che si possono riassumere in:

- 1_Promuovere lo sviluppo delle attività economiche;
- 2_Aumentare le dotazioni infrastrutturali;
- 3_Favorire l'attuazione di offerte abitative;
- 4_Tutelare e valorizzare i caratteri delle aree rurali.

Nel presente documento l'amministrazione comunale intende dare delle indicazioni per orientare le eventuali proposte che, in questa fase preparatoria, potranno essere presentate da parte di tutti quei soggetti (cittadini, aziende, altri portatori di interessi...) interessati alla loro attuazione.

Pertanto la Variante dovrà interessare specificatamente ed esclusivamente le seguenti tematiche:

a_ Adegamenti alle norme di Legge sopravvenute;

b_ Correzione errori materiali;

c_ Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione;

Le proposte potranno riguardare interventi che favoriscano l'attuazione e la chiarezza di alcuni disposti normativi senza per questo stravolgerne l'impianto;

d_ Riqualificazione e Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree rurali;

Le proposte potranno riguardare interventi che favoriscano l'attuazione e la realizzazione di interventi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (proposte di schedatura, proposte di valorizzazione delle architetture testimoniali anche in funzione dello sviluppo turistico...);

e_ Aumento delle dotazioni infrastrutturali;

Le proposte potranno riguardare interventi che favoriscano l'attuazione e la realizzazione di opere viarie ed infrastrutturali, anche collegate alle operazioni di trasformazione/rigenerazione urbana;

f_ Modeste modifiche alle schede norma per una più efficace offerta residenziale/produttiva;

Le proposte potranno riguardare interventi che favoriscano l'attuazione degli interventi previsti nelle schede norma (aree in cessione, limiti dimensionali, prescrizioni...);

g_ Revisione delle previsioni di sviluppo residenziale/produttive/servizi interesse generale;

Le proposte potranno riguardare interventi che favoriscano l'attuazione degli interventi previsti (ridefinizione dei perimetri, eliminazione di previsioni incongrue, eliminazioni di previsioni edificatorie, previsione di nuove aree, standard...);

Percorso partecipativo

La partecipazione rappresenta a tutti gli effetti uno strumento operativo per attuare le scelte tramite un ampio coinvolgimento delle forze sociali, economiche, culturali del territorio. Le scelte amministrative potranno così avvalersi del contributo concreto, delle competenze e delle conoscenze della città per trovare insieme soluzioni alla complessità delle esigenze e degli interessi perseguendo il bene comune.

Inoltre la partecipazione dei cittadini e più in generale degli stakeholders nelle scelte urbanistiche di trasformazione del territorio è indispensabile per giungere a soluzioni condivise di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici dell'intera comunità reggellese.

L'amministrazione, per i motivi di cui sopra, effettuerà un primo momento di ascolto delle esigenze dei cittadini dando la possibilità di presentare istanze, coerenti con le strategie illustrate nel presente documento. Tali possibilità potrà essere concretizzata attraverso tutti gli strumenti disponibili di dialogo con l'Amministrazione (Pec, lettere...) e anche attraverso segnalazioni e proposte da inviare accedendo ad un'apposita pagina web (*la mappa dei contributi*) nel SIT/sito del Comune.

I contenuti dei contributi presentati dai cittadini, costituiranno di fatto un'implementazione del quadro conoscitivo già in possesso della AC che dovranno essere coordinati e messi a sistema con quelle altrettanto pressanti di sviluppo economico e di tutela del patrimonio ambientale, storico e architettonico del territorio reggellese.

Il percorso di informazione, consultazione e partecipazione sarà coordinato dal Garante dell'Informazione e della partecipazione. Il ruolo del Garante, è quello di assumere ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma definito in fase di Avvio del procedimento, e di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione redigerà un rapporto sull'attività svolta, indicando le varie iniziative poste in essere sin da prima della fase di Avvio del procedimento, e costituirà allegato alla Variante da adottare (art. 18 comma 3 della LR 65/2014).

Le attività previste saranno via via calendarizzate e pubblicizzate sul sito del Comune e sui media locali e saranno organizzate nelle varie forme di confronto con la cittadinanza. A seguito dell'adozione degli atti di governo del territorio, il Garante dell'informazione e della partecipazione promuoverà le ulteriori attività di informazione necessarie prima della definitiva approvazione, finalizzate a facilitare la divulgazione dei contenuti del strumento adottato e le modalità di osservazione.

Trattandosi di una Variante soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le attività di informazione e partecipazione per la sua formazione, saranno coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010, con il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del pubblico, nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art.36 comma 6 della LR 65/2014.

Iter procedurale

Si riportano di seguito gli atti e le azioni che, in sintesi, potranno riguardare la Variante:

- Atto di indirizzo della Giunta

dove verranno individuate le tematiche strategiche della Variante di manutenzione e modifiche previsionali al PO e contestuale Variante al PS, con le indicazioni che serviranno per orientare la presentazione di eventuali proposte;

- Avviso pubblico e Presentazione contributi cittadinanza

avvio attività partecipative attraverso la presentazione di contributi da parte di tutti i soggetti interessati che riguarderanno solo le tematiche previste nell'atto di indirizzo della Giunta;

- Avvio del procedimento della Variante ai sensi dell' art. 17 LR n. 65/2014

contestuale per PS e PO, che terrà conto dei contributi presentati in linea con gli obiettivi della AC e Documento preliminare VAS, prevedendo 30 gg per la presentazione delle osservazioni, dall'avvio delle consultazioni ai sensi dell'art.23 c.2 della LR 10/2010;

- Eventuale Conferenza di Copianificazione del PS e del PO

eventuale richiesta, contestuale all'avvio, della conferenza di copianificazione. La Regione entro trenta giorni da tale richiesta convoca, a distanza di non più di sessanta dalla stessa, la conferenza.

- Adozione della Variante di manutenzione e modifiche previsionali al PO e contestuale Variante al PS ai sensi dell'art. 19 c. 1 della LR 65/2014 e contestuale Adozione della VAS ai sensi dell'art.8 c.6 della LR 10/2010

- Osservazioni

il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

- Prima approvazione con le controdeduzioni alle osservazioni

decorsi i termini di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 19 (60 gg), e fermi restando gli adempimenti previsti dall'articolo 26 della l.r. 10/2010 per gli atti soggetti a VAS, l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale o urbanistica da inviare in regione per richiedere la prima Conferenza Paesaggistica. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

- Richiesta di convocazione della prima Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR in combinato disposto con l'art. 6 c. 5 dell'accordo sottoscritto in data 18/05/2018 tra MIBACT e Regione Toscana.

- Seconda approvazione (definitiva) della Variante

il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle indicazioni della sovrintendenza espresse nelle sedute della Conferenza Paesaggistica e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

- Seconda conferenza Paesaggistica

che Conferma definitivamente gli strumenti urbanistici e consente la pubblicazione sul BURT

- Pubblicazione sul Burt

Lo strumento approvato è trasmesso ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione.

- Efficacia della Variante di manutenzione e modifiche previsionali al PO e contestuale Variante al PS

Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni (30) dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

**Il Responsabile del Servizio
Edilizia privata Urbanistica Ambiente**
Arch. Massimo Balsimelli