II COMMISSIONE CONSILIARE

Urbanistica ed Assetto del Territorio

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29 ottobre 2019

L’anno 2019 il giorno 29 del mese di ottobre alle ore 15:00 nella sala riunioni dell’edificio “Sala Consiliare 5 Maggio” si riunisce la 2^ Commissione Consiliare per discutere il seguente ordine del giorno:

* Approvazione del verbale della seduta del 2/4/2019;
* Proposta n.100 del 24.10.2019, dal titolo: VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL’AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE E ALLE MODIFICHE PUNTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 32 DELLA L.R.65/2014;
* Proposta n.101 del 24.10.2019, dal titolo: VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE- VIA GIULIO CESARE) – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART.32 DELLA L.R. 65/2014;
* Proposta n.102 del 24.10.2019, dal titolo: VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO AMBITO AT80 - VIA NENNI (EX PL1F24) – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ARTICOLO 32 DELLA L.R 65/2014;
* Varie ed eventuali.

Sono presenti i componenti della 2^ Commissione, Consiglieri:

Stera Aurelio – Presidente

Conti Cristina

Guarducci Andrea

Marzocchini Marco

Barducci Andrea

Terzano Serena su delega di Quercioli Maurizio

Zambini Lorenzo

Sassolini Serena su delega di Gambacorta Giuliano

Russo Maria Flora

Tauriello Maria che entra alle ore 16:20

Sono presenti, inoltre, l’Assessore all’Urbanistica Damiano Sforzi, il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio Arch. Lorenzo Venturini e il Responsabile del Servizio Pianificazione Arch. Alessandra Guidotti.

Assiste, con funzioni di Segretario, Valeria Casella.

In attesa dell’inizio della seduta Venturini fa presente che a seguito del ricevimento del parere del Genio Civile, pervenuto lunedì mattina, sono state apportate alcune limitate modifiche di natura tecnica agli elaborati grafici già allegati alle proposte di deliberazione che non ne variano in maniera sostanziale i contenuti.

Alle ore 15:15 il presidente da inizio alla seduta.

Sforzi presenta gli argomenti all’ordine del giorno, si tratta delle proposte di approvazione delle varianti la cui adozione è stata presentata alla commissione nella seduta del 23/7/2019. Per la variante di Monte Morello non essendo pervenute osservazioni si è proceduto in maniera semplificata ed è già stata pubblicata. Per quanto riguarda le altre varianti adottate, essendo state presentate osservazioni, risulta necessario procedere con l’iter ordinario e sottoporre alla commissione la proposta di controdeduzione.

Venturini fa presente che l’accoglibilità o meno delle osservazioni è stata valutata in ragione della entità della modifica alla proposta pianificatoria adottata che ne sarà derivata. Passa poi la parola a Guidotti per una sistematica illustrazione delle osservazioni e delle relative proposte di controdeduzione.

Guidotti illustra cosa sia successo tra l’adozione e l’approvazione delle 4 varianti. La variante relativa alla panoramica di Monte Morello, come già detto, non essendo state presentate osservazioni, è diventata efficace con la pubblicazione sul BURT, il proseguo dell’attività sarà portato avanti dalla città metropolitana cui compete la realizzazione del progetto. Il termine per la presentazione di osservazioni alle varianti adottate è scaduto il 6 settembre, in questo periodo sono pervenute osservazioni dei privati e contributi da parte della Regione Toscana. Le varianti sono state trasmesse al Genio Civile, che ha prima richiesto integrazioni e lunedì 28/10/19 ha fatto pervenire il suo parere, chiedendo di apportate alcune modifiche in merito alle condizioni di fattibilità geologico-idraulica e sismica delle schede. In generale, in conformità alla LR 41/2018, sono state date prescrizioni sia per pianificazione attuativa che per gli interventi diretti, al fine di garantire chiarezza interpretativa sia agli operatori interni che esterni.

Venturini evidenzia che si è operata una lettura sistematica della LR 41/2018 di cui la tabella riassuntiva inserita nelle Norme rappresenta al momento il primo esempio a livello regionale;

Giudotti prosegue l’illustrazione presentando le proposte di controdeduzioni che verranno singolarmente votate in Consiglio Comunale. Per ogni variante, la proposta di controdeduzioni contiene: il contributo della regione, che non è oggetto di valutazione da parte dell’amministrazione, e le osservazioni dei privati. In merito a queste ultime ne vengono sinteticamente illustrati i contenuti e per ogni indicazione proposta viene riportata la risposta dell’amministrazione oltre che, in caso di accoglimento, la conseguente variazione apportata agli elaborati costitutivi della variante.

Stera propone ai Consiglieri, nel caso in cui se ne ravvisi la necessità, di porre delle specifiche domande in merito alla prima proposta all’OdG, perché un’illustrazione analitica delle singole osservazioni non consentirebbe di avviare in orario la commissione congiunta con il comune di Calenzano.

Alle per 16:15 entra il consigliere Sacconi che assiste alla commissione.

Alle 16:20 entra la consigliera Tauriello.

Stera richiede di passare all’illustrazione della seconda proposta di delibera quella relativa alla variante “Ginori”.

Guidotti procede con l’illustrazione: sono pervenute 8 osservazioni da parte di soggetti esterni relative al procedimento urbanistico, 2 relative al procedimento espropriativo e 2 contributi della Regione Toscana. Per quanto attiene alle modifiche apportate: sono state introdotte alcune modifiche conseguenti al recepimento delle prescrizioni dettate dal parere del Genio Civile (es. il franco idraulico previsto di 50 cm è stato aumentato, per come richiesto, a 55 cm) ed, in accoglimento delle osservazioni dei privati, è stato previsto che la pianificazione attuativa ponga particolare attenzione al rapporto tra le nuove attività da insediare ed il museo e preveda l’attivazione di un percorso partecipativo particolarmente attento.

Venturini specifica che gli approfondimenti progettuali, così come l’attivazione di processi partecipativi, devono essere effettuati nella fase adeguata. Passando dalla scala urbanistica, alla pianificazione attuativa e successivamente agli interventi edilizi, il grado di dettaglio diventa sempre maggiore così come sempre maggiori sono gli approfondimenti richiesti.

Terzani chiede se, in merito alla partecipazione il termine normativo di riferimento sia l’art. 32 LR 65/14 che prevede l’attivazione di forme di partecipazione anche in sede di variante semplificata, lamentando nel caso di specie la mancanza di coinvolgimento dei portatori di interesse e lo svolgimento dell’iter procedimentale in periodo feriale.

Venturini evidenzia che la LR 65/14 lascia all’amministrazione la discrezionalità di prevede o meno in sede di variante semplificata forme di partecipazione. Considerato che, in termini urbanistici l’intervento non risulta particolarmente significativo, fatti salvi gli aspetti di natura trasportistica che son stati approfonditamente valutati, l’amministrazione ha ritenuto di avviare il percorso partecipativo in sede di pianificazione attuativa, perché in tale fase sarà possibile confrontarsi su proposte progettuali definite. Per quanto attiene alla tempistica dei procedimenti si evidenzia che non si sarebbe potuto avviare l’iter di approvazione delle varianti prima dell’avvenuta approvazione del Piano Struttura avvenuta il 19 giungo, così come non poteva essere dilazionata l’approvazione oltre il 27 novembre, perché a norma della LR 65/14, rappresenta il termine ultimo per apportare varianti al RU vigente.

Guidotti prosegue con l’illustrazione delle proposte di controdeduzione, tra le osservazioni non accolte risulta essere compresa anche quella del consigliere Zambini ritenuta non pertinente perché relativa alla messa in campo di politiche di promozione culturale che non risultano di natura urbanistica.

Terzani chiede indicazioni in merito alla eventuale possibilità di ampliamento del museo Ginori.

Venturini chiarisce che le attrezzature di interesse pubblico non hanno uno specifico indice perché il dimensionamento è dato dalle necessità dell’uso. Unico vincolo nel caso del museo deriva dalla espressione di parere favorevole da parte della Soprintendenza, non ci sono quindi vincoli all’ampliamento e per prevederlo non è richiesta variante.

Guidotti prosegue illustrando le osservazioni presentate rispettivamente dal Ministero, accolta per la parte che richiedeva l’inserimento di alcune raccomandazioni per fase attuativa, e dall’arch. Maranci per conto di alcune attività della zona, che richiedeva l’estensione dell’area da assoggettare a riqualificazione, non accolta perché avrebbe richiesto il coinvolgimento di ulteriori soggetti.

Venturini specifica che in alcuni casi le richieste, seppur condivisibili, avrebbero procurato oneri a carico di soggetti terzi, modificando in maniera sostanziale i contenuti della variante e rendendo necessario provvedere alla sua riadozione.

Guidotti specifica che le osservazioni non sono allegate agli atti per motivi di rispetto della normativa sulla privacy, ma sono a disposizione dei consiglieri per la consultazione presso gli uffici. Verranno caricate in formato digitale in una specifica cartella all’interno dei link forniti per la consultazione delle singole proposte di variante.

Terzani evidenzia che ha già richiesto più volte di visionare le osservazioni, dal momento che i consiglieri possono avere accesso a tutti gli atti, rimanendo sempre tenuti al segreto.

Venturini evidenzia che è stato necessario un approfondimento normativo.

Sforzi sottolinea che non è interesse dell’Amministrazione tenere segreto alcun dato ai consiglieri, che sono comunque tenuti al segreto. La normativa è sempre in evoluzione e gli uffici si sono trovati nella necessità di fare approfondimenti dai quali è emersa le necessità di oscuramento di alcuni dei dati contenuti nei documenti allegati alle proposte di delibera.

Stera, dando atto che per la terza proposta di deliberazione è stata presentata una sola osservazione da parte dei soggetti proprietari dell’area interessata, chiede ai consiglieri se ci siano richieste di chiarimenti o considerazioni da fare. In assenza interrompe i lavori per una breve pausa prima dell’avvio della commissione congiunta con il comune di Calenzano.

Stera interrompe i lavori alle ore 17 per riprende dopo con la seduta congiunta.

Alle ore 17:15 i lavori riprendono in seduta congiunta con la Commissione Consiliare Assetto del territorio del comune di Calenzano, con il seguente ordine del giorno:

*Proposta n.104 del 24.10.2019, dal titolo: NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SESTO FIORENTINO AI SENSI DEL DPGR 39/R/2018 – APPROVAZIONE;*

Sono presenti oltre i membri della commissione consiliare di Sesto quelli di Calenzano:

Maria Arena

Marco Venturini

Elisa Bongiovanni

Riccardo Natali

Andrea Pieri

Sono, inoltre, presenti il sindaco di Calenzano Riccardo Prestini, il consigliere Alessio Pedrini, l’arch. Gianna Paoletti, l’arch. Massimo Gensini e Laura Sbaccheri.

Stera saluta i consiglieri di Calenzano e passa la parola a Sforzi.

Sforzi riassume il percorso avviato con la precedente Amministrazione di Calenzano, che arriva oggi alla sua conclusione. La redazione del Regolamento Edilizio parte dalla necessità di adeguarsi allo schema di RE tipo adottato dalla Regionale Toscana, recependo quanto previsto dall’Intesa Stato-Regioni, recante l’indicazione di definizioni edilizie uniformi a livello nazionale. La regione ha fissato quale termine per detto adeguamento 180 giorni dal 23.09.2018. Estensore del RE per i due comuni è stato l’arch. Trentanovi. Il regolamento è unico per i comuni di Sesto e Calenzano, prima esperienza di regolamento intercomunale in regione, e questo rappresenta sicuramente una semplificazione per gli operatori. La redazione di un unico regolamento ha richiesto la necessità per i due comuni di confrontarsi ed ha rappresentato un elemento di novità e di facilitazione importante. Si ritiene importante porre l’accento sullo snellimento del testo, ottenuto grazie all’eliminazione della integrale riproposizione di norme sovraordinate, sostituite dai semplici rimandi che rendono, inoltre, non più necessario aggiornare il regolamento al variare di ogni norma integralmente riportata. Sono stati introdotti elementi di qualità abitativa e di sostenibilità ambientale, prevedendo modalità differenziate per gli interventi nuovi e per quelli sull’esistente, là dove è prevista una maggiore flessibilità. In sede applicativa ci sarà modo di verificare lo strumento ed al termine di un periodo di rodaggio si apporteranno, se necessario, modifiche ed aggiornamenti. Passa la parola al sindaco di Calenzano.

Prestini esprime la condivisione con quanto detto da Sforzi, come sindaco ha ereditato buona parte del lavoro che condivide come esperienza concreta di semplificazione, che comporterà minori oneri per operatori e cittadini. Ringrazia tutti coloro che hanno lavorato alla stesura del regolamento.

Venturini evidenzia come l’esperienza condotta da Sesto e Calenzano è stata significativa in termini di condivisione di esperienze di lavoro, il confronto è stato fatto tra gli uffici edilizia dei due comuni ed anche con gli uffici sovraordinati. Le semplificazioni derivanti da questo lavoro verranno colte nei prossimi mesi.

Trentanovi riassume il percorso che ha portato alla definizione del regolamento. Punto di partenza è stato il tavolo stato regioni che ha portato alla redazione di un indice unico per tutti, non di un articolato unitario, cosa che sarebbe risultata impossibile, in ragione delle peculiarità delle singole situazioni territoriali. Il RE unitario nazionale si è concretizzato nella determinazione di una griglia di riferimento (una sorta di cassettiera unitaria) secondo l’impostazione proposta dalla regione Emilia Romagna e di definizioni unificate, urbanistiche ed edilizie derivanti da un lavoro fatto dalla regione Toscana. Per quanto attiene al lavoro fatto da Sesto e Calenzano è stato costituito un gruppo di lavoro e sono state fatte due presentazioni pubbliche, importanti occasioni di dialogo con i portatori di interessi. Segue l’illustrazione dei contenuti regolamentari del RE, fatta scorrendo l’indice delle disposizioni e delle tre appendici, relative rispettivamente agli scarichi, alle buone pratiche in territorio aperto ed alla definizione di criteri per la determinazione delle sanzioni edilizie. Sul regolamento si è già espressa l’ASL con parere favorevole con prescrizioni. La legge nazionale, in merito alla verifica dei requisiti igienico sanitari, prevede che una parte venga certificata dal professionista ed una parte, oggetto di valutazioni discrezionali, sia sottoposta a parere dell’ASL. Il regolamento codifica le valutazioni tecniche demandate al professionista che, pertanto, non risultano più soggette all’acquisizione del parere ASL, con risparmio in termini di tempo ed economici. Il regolamento opera una differenziazione nelle previsioni tra nuova costruzione e interventi sull’esistenti. Al nuovo sono richiesti alti requisiti prestazionali, per l’esistente è prevista una maggiore flessibilità onde incentivare il riuso, quale strumento di limitazione dell’uso di suolo.

Venturini fa presente che l’illustrazione è fatta su un testo identico per contenuto a quello fornito ai consiglieri ma che presenta una numerazione degli articoli leggermente diversa.

Stera chiede se ci siano interventi.

Paoletti segnala che nella versione fornita ai consiglieri l’appendice 2 è indicata come appendice A, errore corretto nell’ultima versione del regolamento.

Trentanovi conferma l’avvenuta correzione dell’errore e ribadisce che l’ultima versione del regolamento differisce da quella fornita solo per l’eliminazione di refusi di numerazione, ma che i contenuti sono invariati.

Terzani chiede se i contenuti dell’appendice 2 sono già presenti nel regolamento vigente.

Trentanovi evidenzia che sono presenti nel regolamento di Sesto, per Calenzano sono indicazioni nuove.

Russo chiede quale siano le norme sovraordinate cui si è fatto riferimento.

Trentanovi risponde che sono l’Intesa Stato Regioni del 2016, la delibera della Giunta Regionale 524/2018 e il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 2018.

Arena chiede se, con riferimento ai rimandi fatti nel testo ad ulteriori regolamenti comunali, siano state fatte delle verifiche di coerenza tra le previsioni dei due comuni e se dette previsioni risultino allineate, cosa che semplificherebbe ulteriormente.

Trentanvi risponde che tendenzialmente la verifica è stata fatta.

Terzani, facendo riferimento all’obbligo di piantumare un albero, chiede la previsione a cosa sia riferita.

Trentanovi evidenzia che il riferimento è un albero ogni abitante equivalente (30 mq di SU se residenziale, ogni 100 mq di Su se produttiva), successivamente verrà assunto un atto che specificherà i dettagli: quali essenze utilizzare, quali siano le aree all’interno delle quali può essere fatta la messa a dimora, etc.. Si è provato a stimare la produzione di Co2 all’anno, 10 mc/anno, un albero assorbe circa 20 kg anno di Co2, se si volesse compensare la produzione totale di un appartamento di 80 mq sarebbero richiesti 40 alberi. La norma al momento si propone di assorbire solo una frazione della Co2 prodotta, quale segnale in direzione di una maggiore sostenibilità.

Tauriello, con riferimento agli aspetti igienico sanitari, chiede quali siano i criteri per l’individuazione del professionista cui spetta la verifica.

Trentanovi chiarisce che si tratta del professionista individuato dal privato.

Lopomo specifica che già oggi la norma regionale prevede per l’edilizia residenziale che la verifica di rispondenza ai requisiti igienico-sanitari venga effettuata dal professionista privato. La codifica della deroga ai requisiti, che si applica solo sull’esistente, fornisce al professionista elementi circostanziati per potere effettuare la sua valutazione. Aggiunge poi che il regolamento è frutto del lavoro di due comuni contermini, con tradizioni e modalità operative diverse ed ha, quindi, richiesto un confronto finalizzato alla risoluzione dei problemi, in particolare con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio esistente. Un grande sforzo è stato fatto anche in termini di chiarezza per dare certezza di lettura e di applicazione. E’ importante, tra l’altro, l’individuazione che il RE fa di quali siano i requisiti per potere considerare un immobile come legittimo, nel qual caso è facoltà del privato limitarsi a presentare il deposito dello stato legittimo.

Paoletti sottolinea che uno degli aspetti più importanti è stato il tavolo tecnico con l’ASL che ha permesso di semplificare l’istituto della deroga, non più demandato al rilascio di atto espresso da parte dell’ASL, a fronte del versamento dei diritti di segreteria. Il parere sul RE espresso dall’ASL è arrivato oggi alle ore 14, è un parere favorevole ed apre a ulteriori possibilità non contemplate dal testo definito. Si ritiene opportuno inserire nel regolamento anche queste aperture.

Russo chiede se con riferimento alla nuova costruzione siano previsti dei requisiti di sostenibilità.

Trentanovi risponde che sulla nuova costruzione la maggior parte delle prescrizioni sono dettate dalla normativa nazionale, il regolamento definisce alcuni contenuti prestazionali con riferimento, ad esempio, sia alle dotazioni impiantistiche che all’orientamento.

Alle ore 18:45 Terzani esce.

Trentanovi raccoglie la conferma dei consiglieri in merito all’opportunità che venga integrato il testo del regolamento apportando le novità previste dal parere ASL. Il testo modificato verrà inviato ai consiglieri appena predisposto.

Venturni evidenzia che, nel caso in cui risulti fattibile predisporre in tempo utile le modifiche al testo, le stesse verranno evidenziate sul testo aggiornato per una più semplice individuazione da parte dei consiglieri.

Stera, concordando sulla opportunità di aggiornare il testo chiede che venga verificata con il segretario comunale la fattibilità della modifica. In assenza di ulteriori interventi chiude la commissione alle ore 18: 50.