



Comune di Dicomano

Provincia di Firenze

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.86 DEL 28-11-11

Dicomano, li 07-01-12

Il Funzionario Delegato

**Oggetto: PRESENTAZIONE E ADOZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO
EX ART. 17 LR 3 GENNAIO 2005 N. 1. ADOZIONE DEL
RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA EX ARTT.
6 COMMA 8 E 25 DELLA LEGGE R.T. 10.02.2010 N.**

L'anno duemilaundici il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 14:00 si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

CIUCCHI IDA	P	CECCHERINI MARCO	P
FOSSI GIULIA	P	MARAVIGLIA ANTONELLA	P
LATRONICO PATRIZIO	P	POGGIALI ALESSIO	P
NEBBIAI MATTIA	P	NOCENTINI ALESSANDRO	P
CAPRETTI CLAUDIO	P	BENDI SILVANO	P
PAOLI ENRICO	A	GIANNELLI LIDIA	P
BIGALLI CESARE	P	GIANNELLI GIAMPAOLO	A
BENELLI ALESSIA	P	FALASCHI CLAUDIO	A
MINOZZI CHIARA	P		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3.

Risultano presenti i seguenti assessori esterni:

FRASCATI FRANCO	P
BARLOTTI LAURA	A
POGGIALI FILIPPO	P
APRICENA MATTEO ANTONIO	P

Assume la presidenza il Signor CAPRETTI CLAUDIO in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario dr. Ssa ZARRILLO ANTONIA

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile N

Soggetta a controllo N

ANNOTAZIONI:

ANNULLATA REVOCATA MODIFICATA INTEGRATA
con atto/decisione n. del

Si dà atto che sono presenti in aula gli architetti Daniela Anceschi e Adalgisa Rubino ai sensi dell'art. 47 comma 5 del vigente Regolamento del Consiglio per illustrazione tecnica dell'argomento.

Il Presidente cede la parola all'Assessore Poggiali Filippo

Parla l'Assessore Poggiali Filippo:

<<Con l'adozione del R.U. si conclude un lungo percorso di pianificazione e di programmazione del territorio iniziato a cavallo fra il 2004 e il 2005 con la revisione della proposta di Piano Strutturale che aveva predisposto la precedente Amministrazione, revisione che ritenemmo necessaria anche alla luce della nuova legge regionale n° 1 del 2005. Il lavoro fu caratterizzato nel rendere coerente il progetto di P.S. (Piano Strutturale) alla nuova legislazione ed ai suoi principi fondamentali di sviluppo sostenibile del territorio. Quel lavoro portò a rivedere la previsione di utilizzo delle risorse con una diminuzione di consumo di suolo e delle quantità di volumetrie previste per ogni U.T.O.E. Con l'introduzione di alcune novità come la disciplina delle A.R.U. (Aree di ripensamento unitario) (furono individuate 11 A.R.U. cioè porzioni significative di territorio caratterizzate talvolta da elementi di degrado, di incoerenza dei tessuti urbani, carenze di collegamenti, barriere fisiche e visive che rendono necessaria la progettazione unitaria e partecipata di tutti gli elementi in gioco); le A.R.U. come elemento che rappresenta bene l'idea di sviluppo la visione strategica, la filosofia che abbiamo tenuto nel costruire lo strumento che con il Piano Strutturale e adesso con il Regolamento Urbanistico sarà il nuovo Piano Regolatore Generale di Dicomano. Siamo di fronte a qualcosa di veramente importante e significativo uno fra gli atti più importanti di una Amministrazione Comunale. A livello statutario, con il Piano strutturale il territorio è pianificato, (la Toscana rappresenta per questo una Regione virtuosa tutti i Comuni della Provincia hanno approvato il Piano Strutturale) elemento che ha rappresentato un buon punto di partenza. Quindi abbiamo il P.S. con il suo quadro conoscitivo e l'analisi delle risorse essenziali del territorio e gli obiettivi strategici e da oggi con il Regolamento Urbanistico, abbiamo lo strumento previsionale di attuazione degli obiettivi generali strategici previsti dal Piano Strutturale. E' stato un lavoro lungo e impegnativo (la materia è molto complessa).>>

Esce il Presidente del Consiglio Capretti assume la Presidenza il Sindaco

Parla l'Assessore Poggiali Filippo:

<<Durante la redazione del Regolamento Urbanistico è stato portato avanti il processo di valutazione integrata che non era stato fatto con il piano strutturale rimandandola al Regolamento Urbanistico.

E' stata l'occasione di approfondimento di alcuni elementi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e sono stati approfonditi e definiti alcuni elementi ex novo:

- adempimenti alle nuove normative in materia di governo del territorio;
- nuova cartografia al 2000;
- il censimento delle invarianti e la loro conoscenza di maggior dettaglio.>>

Entra il Presidente del Consiglio Capretti

Parla l'Assessore Poggiali Filippo:

<<Come dicevo, durante la redazione del R.U. (Regolamento urbanistico), così come previsto dalla Legislazione Regionale e Nazionale), è stato portato avanti il processo di V.I. (Valutazione integrata) e di V.A.S. (Valutazione ambientale strategica) che è quel processo

che accompagna la formazione degli strumenti di pianificazione e di programmazione del territorio e ne valuta gli effetti sugli aspetti sociali, culturali, economici e sulla salute umana e per quanto riguarda la V.A.S, introdotta con una legge del 2010, sono stati valutati gli effetti che le trasformazioni previste avranno sull'ambiente. Il processo di V.I si è concluso con una " relazione di sintesi" dove vengono descritte tutte le fasi del processo valutativo dello strumento urbanistico durante la sua elaborazione. Per quanto riguarda la V.A.S. è stato redatto un "rapporto ambientale" da cui è emerso che le trasformazioni previste dal R.U. non avranno effetti rilevanti sull'ambiente. Questi temi sono stati discussi e condivisi in una assemblea pubblica del 24 settembre. La documentazione prodotta fa parte del Regolamento Urbanistico ed è sottoposta a valutazioni e a osservazioni.

Un altro elemento molto importante nella formazione del regolamento Urbanistico riguarda il processo partecipativo già iniziato con il Piano Strutturale e proseguito poi con il Regolamento Urbanistico un percorso di coinvolgimento della comunità teso alla definizione degli obiettivi e delle strategie di trasformazione del territorio. L'obiettivo è stato quello di approfondire quali sono i bisogni e gli interessi della Comunità in modo da delineare un progetto di sviluppo del territorio il più possibile condiviso. Sono stati coinvolti i diversi attori territoriali che spesso esprimono interessi diversi tra loro, per arrivare ad avere una visione comune dei problemi e delle soluzioni da adottare per attivare sinergie economiche e sociali. Per conseguire questi obiettivi sono state scelte due modalità diverse:

- Con un' assemblea di apertura nel dicembre del 2007 è stato dato avvio ad una serie di laboratori partecipati, su temi e su aree specifiche, i centri storici, il parco fluviale, la Nave e l'Albereta, i centri Urbani e collinari, Piandrati e S. Antonio, Contea. I laboratori erano finalizzati all'individuazione dei problemi e alla raccolta di indicazioni progettuali per la riqualificazione e la trasformazione di Dicomano, di Contea e dei Centri Minori.
- L'altra modalità è stata quella di emanare un avviso pubblico relativo alla " definizione dei contenuti del R.U." dove si chiedeva ai singoli cittadini e operatori economici di presentare progetti e proposte di possibili trasformazioni da attuarsi nel I° R.U.

Complessivamente sono pervenute 193 proposte, questo processo è stato molto utile per capire in fase di costruzione del R.U. i problemi e le aspettative nei confronti di questo strumento.

Con il voto di stasera il C.C. sarà chiamato ad esprimersi su uno strumento fondamentale di Governo del territorio che avrà ricadute sugli aspetti sociali, culturali, economici e ambientali e quindi sulla qualità della vita dei cittadini.

E' il primo Regolamento Urbanistico di Dicomano e svolge due compiti fondamentali: quello di individuare la strategia operativa dei primi cinque anni di attuazione e quello di preparare il terreno per i prossimi Regolamenti Urbanistici.

Esso contiene due elementi:

- Uno riguarda la disciplina degli insediamenti esistenti;
- L'altro riguarda la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.>>>

Escono i Consiglieri Ceccherini e Nebbiai .

Parla l'Assessore Poggiali Filippo:

<<La prima detta le norme per la gestione del patrimonio esistente (recupero, la manutenzione e la riqualificazione dei centri abitati e del territorio). Essa costituisce il momento centrale dell'elaborazione e della gestione del R.U;

La seconda costituisce la parte variabile del R.U. riguarda le aree di riqualificazione urbana, di riqualificazione ambientale e le aree di trasformazione (aree queste ultime che per la loro complessità e rilevanza presuppongono l'approvazione di Piani attuativi); è la parte che decade trascorsi cinque anni.

Il regolamento Urbanistico contiene l'apparato di norme e di regole che consentiranno di attuare quegli obiettivi strategici già delineati con il Piano strutturale.

La finalità generale è quella di costruire un progetto, condiviso con la comunità, di trasformazione dei centri urbani e del territorio, fondato sul principio della sostenibilità, della tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale, capace di conservare e incrementare nel corso del tempo la qualità dei centri urbani e del territorio e il benessere dei suoi cittadini.

In questo quadro il Regolamento Urbanistico si pone sei obiettivi generali:

- La tutela dell'identità storica, degli insediamenti del territorio della comunità; la tutela del patrimonio territoriale, degli elementi urbani e paesistici, il recupero e la valorizzazione degli insediamenti esistenti, rappresentano un punto importante di tutela dell'identità storica di Dicomano. La salvaguardia e valorizzazione di questi elementi, favorisce la stabilità sociale, lo sviluppo locale e la qualità ambientale dei suoi abitanti.
- Un altro obiettivo importante riguarda la riscoperta del carattere policentrico di Dicomano. Il progetto è di ricucire i rapporti fra Dicomano, Contea e i Centri minori attraverso nuove modalità di collegamento (percorsi pedonali e ciclabili: temi affrontati nel precedente consiglio) a potenziare i servizi e le specificità culturali ed economiche delle frazioni (Contea, pista ciclabile che si sviluppa verso il capoluogo e lungo il Moscia, nuova area sportiva, opportunità di sviluppo sociale ed economico).
- Un altro obiettivo del R.U. riguarda il ridisegno della città e il suo limite. Sulla base di quanto già definito dal P.S. si va a ridisegnare il limite dei centri urbani, si tratta di un lavoro teso a definire una forma organica e compiuta del paese, vuole essere un limite che garantisce la ricucitura fra le diverse parti della città (centro storico e aree periferiche). Non si tratta di una chiusura ma al contrario di una garanzia di relazione con i nuclei urbani, i nuclei rurali e con il territorio aperto. E' questo un elemento importante, si tratta di dare un ordine alle diverse parti della città, una disciplina dei possibili interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica. L'obiettivo è quello di avviare un processo di riorganizzazione complessiva che porti ad uno sviluppo di qualità attraverso processi di densificazione piuttosto che di espansione limitando così le quantità costruibili ed il consumo di nuovo suolo.
- Un altro dei punti fondamentali riguarda la valorizzazione del territorio rurale e collinare che costituisce una risorsa fondamentale che va salvaguardata e governata adeguatamente. Il Regolamento Urbanistico contiene un insieme di norme che vogliono facilitare forme di sviluppo e di sostegno alle attività agricole per garantire la qualità delle produzioni e il presidio del territorio. Un paesaggio di così grande valore costituisce una risorsa importante che se gestita correttamente, può rappresentare una grande opportunità di sviluppo economico e turistico di qualità e di salvaguardia del territorio (tema importante – patto con gli imprenditori agricoli per la manutenzione del territorio).
- La valorizzazione e il potenziamento delle economie del luogo è un altro degli obiettivi prioritari del R.U. che secondo quanto già stabilito dal piano strutturale si attua non tanto con l'aumento di nuove superfici produttive ma piuttosto con un incremento qualitativo, una riorganizzazione logistica e funzionale delle attività e la ricerca di nuove strategie economiche. Si punta da una parte a mantenere e incentivare le attività esistenti, in particolare quella artigianali, quelle legate alla trasformazione dei prodotti agricoli,

dall'altra ad introdurre produzioni e servizi che possono dare nuovo senso economico alle attività esistenti attività che possono svolgere anche un'importante funzione di riqualificazione urbana (rivitalizzare il centro storico e recuperare parti degradate del paese).

- Altro obiettivo: la riqualificazione ed il potenziamento degli spazi aperti e dei luoghi centrali del paese che assumono nel R.U. un'importanza fondamentale nella ridefinizione della città e del territorio aperto non soltanto dal punto di vista urbanistico come ridisegno degli spazi urbani ma anche dal punto di vista di rivitalizzazione sociale dei luoghi.

Il Regolamento Urbanistico di Dicomano contiene molti elementi di innovazione rispetto ai vecchi strumenti di pianificazione sia per la natura stessa dello strumento (come disposto dalla legislazione Regionale), sia per le scelte effettuate, sia per l'apparato normativo e le modalità di realizzazione.

La novità principale è che si tratta di un piano che disegna l'intero insediamento urbano e i centri urbani rurali.

Le aree di trasformazione non riguardano solamente le parti da urbanizzare (il comparto) ma anche tutte le aree aperte da riqualificare in un unico sistema interconnesso e fruibile di spazi costruiti e aree verdi.

Si tratta di un progetto organico di tutta la città di ricucitura del tessuto urbano, di riconnettere parti del paese separate da barriere infrastrutturali; di realizzare un sistema di spazi pubblici e di servizi sia nelle aree di espansione che nelle aree di riqualificazione dei tessuti urbani.

Alcuni esempi tra i più significativi che poi vedremo nel dettaglio:

- la riqualificazione del campo Foresto Pasquini;
- la nuova area attrezzata di Contea per lo sport ed il tempo libero con la previsione della piscina;
- la previsione del sottopasso ferroviario pedonale e carrabile sempre a Contea;
- la previsione del sottopasso pedonale della stazione del Capoluogo;
- la riqualificazione di Piazza della Repubblica.

Per ritornare all'elemento di innovazione rispetto ai vecchi piani viene superato il sistema di progettazione per zone omogenee (di lottizzazioni che si occupano solo di quello che sta dentro il comparto) e si passa ad un disegno come sistema di parti compiute e collegate.

L'altra novità riguarda la schedatura di tutto il patrimonio edilizio urbano e rurale: ogni edificio è stato schedato e classificato. La classificazione di tutti gli edifici insieme all'apparato normativo, ci consente di avere per ogni edificio sulla base delle proprie caratteristiche, una disciplina puntuale e ben definita.>>

Entra il Consigliere Ceccherini

L'Assessore Poggiali Filippo aggiunge:

<<Per concludere lo strumento che sottoponiamo alla valutazione del C.C. credo che sia uno strumento che contiene una serie di norme e di progetti di trasformazione del territorio che ha una chiara impronta politica; una cultura di governo del territorio che caratterizza questa Maggioranza e questa Amministrazione fin dall'inizio della precedente legislatura con l'approvazione del P.S..

C'è grande attenzione nel limitare il consumo di nuovo suolo. Come vedrete le aree di trasformazione sono molto limitate e contengono sempre l'obiettivo di ricucire le aree urbane con spazi verdi e spazi pubblici e di risolvere le problematiche legate a quelle aree. Nelle schede progetto ci sono prevalentemente interventi di riqualificazione urbana e di riqualificazione ambientale. Si punta prevalentemente al recupero del patrimonio edilizio esistente. Le schede progetto delle trasformazioni e delle riqualificazioni sono molto dettagliate e puntuali; siamo molto vicini ad un livello di progettazione preliminare degli

interventi (viene definita puntualmente la collocazione degli edifici, degli allineamenti, la collocazione delle aree di uso pubblico).

Da questo lavoro emerge una visione di Governo del territorio molto puntuale e attenta, di rispetto e di salvaguardia di una risorsa di grande valore, che va utilizzata sapientemente, una strategia che tiene conto degli interessi collettivi, che tuteli e valorizzi i beni comuni ed è tenendo presenti questi obiettivi che sono state selezionate le aree sulle quali esiste maggiore interesse di trasformabilità cercando il miglior punto di convergenza tra interesse pubblico e privato. Tutte le aree dove sono previsti degli interventi sono state valutate dal punto di vista idraulico, geomorfologico e sismico.

Ringrazio il Sindaco per l'impegno continuativo nel seguire questi temi. C'è stato un apporto determinante e significativo e una piena condivisione, il progettista che ha tradotto in questo strumento una visione strategica e un contributo per accentuarla.

Concludo e mi auguro davvero che la discussione del Consiglio riesca a cogliere lo sforzo e l'attenzione che ci abbiamo messo nel portare a compimento questo lavoro. I Gruppi consiliari sono a conoscenza dei contenuti del piano e la presentazione costituisce un'occasione di approfondimento.>>

Entra il Consigliere Nebbiai.

Parla l'Architetto Rubino:

<<Salve a tutti, ci dispiace girare le spalle in occasione dell'illustrazione del regolamento urbanistico ma sicuramente attraverso il microfono riusciremo a raggiungere tutti. Io sono Adalgisa Rubino e la progettista del piano è Daniela Anceschi. Dopo questa bella e approfondita presentazione dell'Assessore che ha toccato i punti più importanti, sicuramente riusciremo ad andare in alcune parti molto più velocemente perché abbiamo scelto di fare una presentazione completa però proprio per avere l'opportunità di soffermarci su alcuni punti a seconda delle vostre esigenze pensiamo di andare, nella nostra esposizione, abbastanza spediti perché quello che ci premeva illustrare era l'articolazione e l'approfondimento del R.U., della valutazione ambientale e della struttura del piano, per passare velocemente alle aree di trasformazione per riuscire a vedere in maniera figurata l'assetto del territorio e del paesaggio. Se andremo, un po' più veloci su alcune parti, ma non siamo chiare, fermateci pure e noi torniamo indietro. Ci sono molte slide sulle quali ci vogliamo soffermare. Sicuramente sappiamo bene che il regolamento urbanistico è lo strumento operativo del piano regolatore e del piano strutturale in particolare, e che si compone di due parti. Di che cosa si occupa il regolamento urbanistico?

Da una parte, va a disciplinare gli insediamenti esistenti tutto ciò che esiste e questa parte è a tempo indeterminato, mentre la parte sui futuri scenari, sulle trasformazioni, ha valenza quinquennale cioè dopo cinque anni vanno a decadere, a meno che, attraverso una variante non vengono riconfermate. Com'è articolato il regolamento urbanistico? Approfondisce e rende operativo il piano strutturale: obiettivi, quadro conoscitivo, le invarianti, le indagini tecnico – geologiche ecc. In questo caso c'è stato tutto uno studio che è diventato una parte integrante del piano operativo che è una parte del piano dei centri storici che ha preceduto una parte del regolamento urbanistico. Poi c'è stata tutta una parte di aggiornamento del quadro conoscitivo e anche delle indagini idrauliche e geologiche integrative del P.S.. Il quadro conoscitivo e gli obiettivi hanno portato a individuare il progetto e la disciplina di questo regolamento che si è articolata così come dice la L.R. 1/2005 in una disciplina per il territorio aperto e per il territorio urbano. Per entrambe si è parlato del patrimonio edilizio esistente e delle trasformazioni possibili, per il territorio agricolo si sono articolati in ambiti agricoli e piani di miglioramento ambientale che andremo a vedere, mentre per il territorio urbano si è articolato in tessuti urbani e discipline delle trasformazioni. Il tutto, è stato a lungo verificato e

accompagnato da studi tecnici, idraulici, sismici e geologici che è una cosa importante. E' vero che c'è stata tutta una fase di valutazione che per legge è la valutazione integrata e la VAS ma è anche vero che c'è stato un monitoraggio interno al pensiero del regolamento urbanistico perché man mano che si prendevano delle scelte si andava a verificare la fattibilità idraulica, sismica e l'impatto sull'ambiente quindi se l'impatto o per i geologi, o per noi o per l'Amministrazione era troppo elevato si cambiavano le scelte. Quindi è stato importante perché alcune scelte discendono da alcune riflessioni rispetto alla sicurezza che mi sembra un tema molto importante oggi come oggi. C'è la valutazione ambientale che ha accompagnato tutto il processo. Oggi si parla di valutazione ambientale e di valutazione integrata proprio perché il regolamento urbanistico viene adottato, insieme alla valutazione, in attuazione della legge sul governo del territorio e alle leggi introdotte successivamente per adeguarci alle normative Europee; infatti tutti i piani e i programmi, devono essere accompagnati da uno studio approfondito che va a valutare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio, ma anche sulla economia e sulla società. Si fa la valutazione degli effetti del piano, si definiscono degli indicatori quelli che dicono se la trasformazione ha un effetto positivo o negativo e si valuta. E' stata articolata una valutazione che è quantitativa cerca di andare a misurare per quanto è possibile, l'impatto delle trasformazioni e introdurre degli elementi correttivi e anche di qualità cioè indicatori e azioni che vanno a vedere la qualità di questa valutazione. In questa presentazione vi illustriamo parallelamente la parte del regolamento urbanistico e la sua parte sulla valutazione in modo che andiamo avanti in parallelo.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Per quello che riguarda gli approfondimenti del piano strutturale o l'altro strumento del piano dei centri storici vi spiegheremo in che cosa è consistito. Il piano dei centri storici è stato realizzato nelle more del regolamento urbanistico, ed ha consentito, nella realizzazione della prima fase e nell'individuazione dei perimetri dei centri storici e storici minori, di determinare quello che è stato uno degli obiettivi fondamentali del regolamento urbanistico cioè il policentrismo già individuato dal piano strutturale. Questo lavoro ci ha consentito di definire la struttura di tutti i centri del Comune di Dicomano che attualmente sembrano essere solo Dicomano e Contea invece abbiamo voluto ristabilire una rete di piccoli centri: Corella, Case Federico Larciano, Frascole attraverso la perimetrazione dei Centri Storici e definire un territorio ricco nelle sue componenti ambientali e antropiche e definire le modalità e gli interventi di trasformazione. Queste tavole che vedete scorrere velocemente sono tutti gli elaborati e tutti gli approfondimenti che noi abbiamo fatto per ottenere e ridefinire questi perimetri e l'ultimo elemento è stato la periodizzazione dell'edificato, della viabilità nelle diverse fasi storiche che abbiamo considerato, e che sono stati precisamente: l'anno di stesura del catasto Leopoldino 1823/1824, un salto di parecchi anni fino al 1939 anno di stesura del catasto d'impianto, il Volo Gai del 1954 rilevato dell'Istituto Geografico Militare, il 1976 e poi il periodo più recente. Così come abbiamo individuato il perimetro del Centro Storico di Dicomano è stato individuato quello di Contea e di tutti gli altri luoghi che avevamo perimetrato. Dopo questo primo passaggio abbiamo focalizzato l'attenzione sugli obiettivi derivati dal piano strutturale che l'Assessore Poggiali ha abbondantemente definito. Rispetto alla definizione, il Regolamento Urbanistico ha individuato tutta una serie di azioni strategiche che sono state quelle rispetto al primo obiettivo la tutela dell'identità storica dell'insediamento del territorio della comunità, le azioni strategiche che abbiamo individuato attraverso gli obiettivi specifici sono il potenziamento del polo fieristico e la messa a sistema delle altre aree del Capoluogo, la riqualificazione dei luoghi centrali non solo di Dicomano e Contea ma anche dei Centri Storici Minori, la messa a sistema degli elementi di valore, tutta una serie di azioni concretizzate attraverso le aree di trasformazione e la normativa tecnica di attuazione che sono peraltro servite per la valutazione ambientale strategica e la valutazione

integrata. Tutte queste azioni: obiettivi specifici e obiettivi strategici li abbiamo sviluppati per tutti e sei gli obiettivi generali estrapolati dal regolamento urbanistico. Questa fase del regolamento urbanistico è stata oggetto della valutazione ambientale strategica. Noi abbiamo preso tutte le ventinove azioni presenti e abbiamo considerato rispetto agli obiettivi del regolamento urbanistico in che misura fossero coerenti/incoerenti o indifferenti quindi c'è stata la costruzione di questa matrice che voi potete guardare negli elaborati che fanno parte integrante e fondamentale degli atti del regolamento urbanistico, tendiamo a dirlo tutte le volte perché non sono una cosa a parte ma una componente strettamente correlata. Dopo la valutazione degli obiettivi del regolamento urbanistico c'è stata la verifica di coerenza tra il regolamento urbanistico e il piano strutturale. E' stata una valutazione dovuta e che abbiamo fatto tenendo presente gli obiettivi di carattere generale che il piano strutturale ci dava. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<<La stessa cosa per quanto concerne gli obiettivi e le azioni che abbiamo appena visto sono servite anche per fare la verifica di coerenza con il PIT, il Piano Paesistico, con il PTCP, con il piano di sviluppo socio – economico della Comunità Montana e con il PAI il piano di assetto idrogeologico e anche qui abbiamo fatto una griglia tra coerente, non coerente e indifferente e laddove ci appariva non coerente abbiamo cambiato le strategie.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<La scelta di eliminare le incoerenze a monte. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<<E' servita farla sul monitoraggio interno al piano perché laddove abbiamo visto degli scollamenti abbiamo orientato il tiro e la nostra rotta quindi il quadro conoscitivo come diceva l'Assessore si è avvalso delle indagini tecniche geologiche, l'aggiornamento cartografico, il bilancio costruito standard e il censimento degli elementi areali che ora andremo a vedere abbastanza velocemente quindi c'è stata una parte fatta dai geologi di adeguamento al PAI proprio perché tra il Piano strutturale e il regolamento urbanistico è stato approvato il PAI per cui era necessario fare un adeguamento. Dopo l'approvazione del piano strutturale è stato redatto anche il regolamento di attuazione dell'art. 62 e quindi sono state elaborate alcune carte e alcuni approfondimenti finalizzati solo ai centri urbani e alle UTOE che erano potenzialmente interessate da questa trasformazione. Sono state redatte alcune carte relative alla pericolosità idrogeologica che sono sempre carte di adeguamento del piano strutturale e poi abbiamo aggiornato tutta la cartografia perché il Comune si è dotato di una nuova cartografia; ha fatto fare un volo, ha prodotto nuove carte ma durante l'elaborazione stessa del piano è stato necessario aggiornarlo con tutte le trasformazioni che avvenivano. Per noi è stato importante perché nella carta attuale vengono rappresentate tutte le trasformazioni, tutti gli interventi fino alla redazione del regolamento urbanistico.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<In questo modo il Comune si trova ad avere uno strumento aggiornato con tutte le trasformazioni finora realizzate quindi non si trova mai la carta con dei buchi bianchi; sono stati inseriti tutti i piani approvati e in via di realizzazione o già realizzati in modo tale che l'Amministrazione, ma anche il cittadino, oltre che gli operatori tecnici possono avere lo stato dei luoghi esattamente alla data odierna.>>

Il Consigliere Bendi chiede chiarimenti su una zona specifica della cartografia contornata da un'evidenziazione rossa.

Parla l'Architetto Rubino:

<< Trattasi dell'entrata di Piandratsi. Per avere una cartografia attuale abbiamo fatto fare un volo e ottenuto la carta di quella zona che, dal momento in cui è stato fatto fare il volo ad oggi, ha subito delle trasformazioni. Ogni piano attuativo che nel frattempo è stato approvato lo abbiamo preso, georeferenziato e disegnato in modo che la carta attuale, quella che si va ad adottare oggi, è aggiornata fino a poco tempo fa.>>

Parla il Consigliere Bendi:

<<Il perimetro rosso è solo per individuare. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Il perimetro rosso è come una lente d'ingrandimento su un pezzo di territorio.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Quei nuovi rettangoli sono i nuovi edifici costruiti al limite di Dicomano.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Era solo una zummata per dire guardate lì. Per quanto riguarda il quadro conoscitivo del bilancio del patrimonio costruito e standard abbiamo guardato all'inizio tutto il verde pubblico, i parcheggi e le attrezzature esistenti. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Noi li abbiamo ridisegnati e conteggiati sotto il profilo dei mq. in modo tale da poter avere alla fine del piano un confronto fra gli standard esistenti, che sono appunto verde pubblico, parcheggi e servizi di vario genere cioè istruzione e sanità ecc e vedere in che misura il regolamento urbanistico incide su questi standard, quanto aumenta.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Quindi rispetto ai nuovi abitanti si va a verificare quanti standard risultano rispettati o meno quindi si fa un bilancio all'inizio e alla fine. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< C'è quindi un doppio passaggio. Se si guarda la carta precedente e la carta attuale il risultato è che tutte le aree di trasformazione per quanto concerne gli standard sono state rimisurate al fine di rivedere quanti ettari sono stati aumentati in termini di parcheggio, verde attrezzatura ecc. L'altro elemento di verifica, sotto questo profilo, è stato fatto in questo modo: tutte le aree di trasformazione, che vedete enunciate nella prima colonna, sono stati messi a confronto con i tessuti e con le aree previste dal piano strutturale. Abbiamo verificato se le destinazioni previste dal piano strutturale sono state da noi rispettate. Se il piano diceva che l'area era costruibile, noi abbiamo pedissequamente obbedito alle indicazioni. Sia le invarianti che le aree agricole sono state interessate solo da aree di riqualificazione ambientale. L'altro elemento importante è stato il censimento di due tipi: per quello che riguardava le invarianti che sono state o aggiornate o adeguate alla nuova cartografia. Da una parte l'adeguamento per quanto riguarda le Anpil, le aree fragili da sottoporre a programma del paesaggio, i siti Sir e i beni paesaggistici. La nuova cartografia in scala ha richiesto una definizione dei perimetri visto che tutti questi perimetri erano stati fatti dal piano strutturale in scala 1/10.000 oppure le aree con sistemazione agrarie storiche i parchi storici, i boschi, le formazioni ripariali e le aree sensibili idrauliche. E' stato fatto un vero e proprio aggiornamento; attraverso l'apporto dei geologi e la verifica delle foto aree abbiamo riperimstrate le invarianti che avevano bisogno di essere riperimstrate. Dal punto di vista dei

sistemi ambientali, che il piano strutturale aveva individuato, abbiamo riletto, per il regolamento urbanistico, il territorio aperto individuando gli ambiti agricoli che in buona parte riprendono il perimetro dei sistemi ambientali già previsto dal piano strutturale e introducendo quelli che per noi sono molto importanti cioè i terreni di margine soprattutto nelle aree alto collinari e montane e sono dei terreni rispetto ai quali, con le foto aeree, è stato individuato un avanzamento del bosco ma ancora non sono aree boscate perché se lo fossero si perderebbe la loro utilizzazione per fini agricoli. Noi riteniamo che per le zone alto collinari e soprattutto montane ci debba essere uno sviluppo e un potenziamento, che già è in atto, di una zootecnia di qualità che se queste aree terreni di margine passassero a diventare bosco non potrebbero essere utilizzate come aree agricole. Ci interessa sottolineare la possibilità che viene data ai cittadini, a operatori aziendali o semplici agricoltori di poter utilizzare questa cosa per il potenziamento di quelle aree più lontane dal Capoluogo e quindi è un altro elemento che il regolamento urbanistico ha portato avanti. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< E' stato fatto un censimento di tutti gli elementi puntuali è stata fatta una schedatura per i plessi, per i cimiteri campestri così come richiesto dal piano strutturale, i sentieri e le strade vicinali e il patrimonio edilizio. Sono state diverse schedature sia per i centri urbani che urbano – rurali che per le case sparse e quindi una rilevazione sul campo; si sono riempite delle schede che si diversificano a secondo della tipologia dell'oggetto. La cosa molto importante è la schedatura del patrimonio urbanistico esistente nel senso che ogni edificio o annesso agricolo (al di fuori di dieci, undici schede non effettuate perché è stato impossibile raggiungere i proprietari anche se esiste una norma che prevede la dove il proprietario voglia effettuare una trasformazione qualsiasi non può farla se non sottopone l'immobile alla schedatura) è stato censito e la cosa interessante non è che sia stata fatta una schedatura che rimane in quei grandissimi archivi che poi non si riescono a gestire ma abbiamo realizzato un database collegato alla cartografia che è possibile aggiornare continuamente. Se un giorno un edificio fa la richiesta di trasformazione o di un ampliamento o di una miglioria se la scheda viene aggiornata risulterà nel database inoltre nella scheda sono stati inseriti i dati di appartenenza e del progetto del regolamento urbanistico quindi i tessuti, il valore degli edifici, lo stato di conservazione e di conseguenza tutte le possibili trasformazioni che ogni edificio può fare. La cosa molto importante è che avere questo database elettronico collegato alla cartografia GIS ci permette di avere molteplici e infinite letture incrociate nel senso che se io o altri interrogano questo database e si chiede: vorrei sapere quali sono gli edifici che negli ultimi due anni hanno fatto un'azione di trasformazione del tetto e che risalgono come anno di costruzione al 1940 e sono all'interno del tessuto storico dalla cartografia? Si accendono quegli edifici quindi tutti i dati che sono all'interno della scheda informatica. Per chi vuole andare a vedere le possibilità che ha il proprio edificio, questi sono tutti i dati che siamo andati a rilevare, il periodo, i vincoli, l'uso prevalente dell'edificio se un servizio, l'uso residenziale, industriale, l'uso del piano terra molto importante per capire eventuali trasformazioni, usi o piani del commercio. E' possibile riuscire a capire la struttura di un centro urbano o di una frazione guardando gli usi del piano terra infatti può emergere se è una zona di servizio, solo residenziale, un quartiere residenziale, solo dormitorio quindi infiniti dati e per questo ci sono infinite letture incrociate e questa è come appare la scheda perché si vanno a visualizzare soltanto gli elementi che sono stati appunto registrati per quell'edificio. E' stato fatto il censimento dei cimiteri campestri e anche per quelli urbani la stessa schedatura è stata fatta per i nuclei o case sparse. Ogni edificio rurale è stato articolato in nucleo, cioè un nucleo che è fatto di più edifici e poi è stato schedato l'edificio principale e rimessi edifici secondari e manufatti precari che sono quelli che hanno una normativa diversa.

E' stata fatta una schedatura differente a seconda degli edifici ritenuti invariati secondo quanto indicato dal regolamento urbanistico quelli risalenti al 1932 e al 1939 e quelli successivi e si è arrivati ad una visualizzazione degli edifici sottoposti ad invariante o non sottoposti ad invariante. E' stato un lavoro che oltre alla schedatura, ha previsto anche uno studio approfondito perché è stato analizzato il piano di ricostruzione, perché analizzando le carte dei catasti un edificio sembra che sia rimasto invariato invece non è invariato ma è stato bombardato e ricostruito per cui soltanto da una indagine esperta che guarda il confronto cartografico non si riusciva a dare un periodo esatto agli edifici ma si è preferito guardare ai piani di ricostruzione, oltre a quello a vista.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Altro elemento che emerge dalla schedatura è la tipologia e uso degli spazi aperti. Se si va avanti ancora c'è la permeabilità e questo oggi giorno è una cosa molto importante; sapere quanto i nostri territori sono permeabili e impermeabilizzati, viste le piogge che cadono e le tutele dei sistemi infrastrutturali. Queste carte sono tutte quelle che abbiamo fatto emergere dalla schedatura poi ce ne potrebbero essere altre 55, ci interessava questo per il piano regolatore, ma uno domandando alla scheda può ottenere altre tipologie di carte a secondo delle iniziative che si vogliono prendere. L'uso dei piani terra come diceva prima Adalgisa, ci serve per capire se i nostri territori urbani sono sbilanciati o meno, cioè se siamo in presenza di aree dormitorio, oppure se abbiamo una concentrazione eccessiva di servizi o negozi da una parte, e altre zone ne sono prive si può fare un piano del commercio più lungimirante. L'organizzazione funzionale degli edifici, significa l'uso prevalente, ci permette di dire in che modo urbanisticamente il nostro Capoluogo e le nostre frazioni sono strutturate. In questo caso la periodizzazione della crescita urbana ci consente di dire alle diverse date il catasto Leopoldino, il 32 e il 39 che sono i due passaggi storici e le date successive quali sono gli edifici originari e quali sono stati gli edifici ricostruiti laddove distrutti o dal terremoto o dai bombardamenti della seconda guerra mondiale e quando sono stati ricostruiti. Perché abbiamo voluto dare questa informazione? Perché riteniamo che un edificio che sta dentro il centro storico antico, di pregio originario abbia la possibilità di fare alcune cose, l'edificio accanto che sta sempre nello stesso centro storico è stato ricostruito ha più possibilità di trasformazione ma è comunque vincolato dall'essere all'interno del centro storico di pregio con la classificazione. In questo caso l'analisi e la valutazione che è stata fatta del quadro conoscitivo si è orientata su due elementi fondamentali:

- l'aggiornamento su quello che era il rapporto sullo stato dell'ambiente già realizzato dal P.S e che noi abbiamo aggiornato sulla base dei nuovi dati emersi fino ad oggi, rispetto ai primi parametri (che era il clima)
- la seconda sul suolo, la natura e la biodiversità, la salute e gli aspetti socio – economici che non erano stati considerati nel rapporto dello stato dell'ambiente ma che la valutazione ambientale e la valutazione integrata ritenevano essere importanti da valutare.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<A questo punto abbiamo guardato il quadro conoscitivo. Fino ad ora, vi abbiamo fatto vedere quello che abbiamo dovuto guardare perché per progettare la trasformazione bisogna conoscere bene lo stato di fatto sia dal punto degli edifici, che del territorio e dell'ambiente. Abbiamo iniziato a ragionare sulle norme del regolamento urbanistico con delle cose importanti che sono state introdotte in maniera diversa dal precedente piano regolatore, secondo un orientamento che ha dato la Regione Toscana che ormai tutti i comuni hanno adottato che non parla più di cubature, ma di superficie utile lorda; cioè la cubatura è divisa per tre per capire quanto si può costruire, si guarda la superficie utile lorda che è la superficie al lordo dei pavimenti e del mura perimetrale. Altro elemento importante è il volume virtuale

in quanto non si parla più di volume tout court perché se c'è un capannone che è alto quattro metri, il volume non è la superficie per quattro metri, si potrebbe costruire di più se uno andasse a cambiare la destinazione d'uso, ma il volume per un'altezza virtuale che è considerato tre metri, per cui se c'è un capannone alto otto metri a parità di volume virtuale, vuol dire che può costruire solo il sedime, solo l'impronta. Sono due cose importanti che vi spieghiamo perché è un linguaggio un po' nuovo di rispetto a quello che siamo stati abituati ad utilizzare. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Le norme considerano tutta la parte generale la parte legata alle attrezzature infrastrutturali. Oltre agli elementi infrastrutturali abbiamo degli elementi come il parco fluviale per esempio in cui vengono definiti gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, i manufatti e le attività che si possono eventualmente ex novo realizzare o meno. Il Parco fluviale che abbiamo individuato solo come perimetro viene articolato e verrà normato da un piano particolareggiato o master plan che dovrà essere successivamente fatto. Un altro elemento importante che il regolamento urbanistico ha introdotto e normato prima del piano d'indirizzo energetico comunale è l'utilizzo delle energie alternative sempre più importanti nell'ambito delle economie non dico comunali, ma anche nazionali. Ci sembrava importante regolamentare la realizzazione degli impianti non tanto per l'autoproduzione, quanto gli impianti di produzione energetica, i grandi impianti fotovoltaici o eolici; in ogni caso quello che il regolamento urbanistico dice relativamente al piano d'indirizzo energetico comunale, sono i criteri di ammissibilità degli impianti e le loro modalità di realizzazione a seguito di uno studio pedologico per individuare i terreni meno adatti all'agricoltura, i più sterili, quelli di più cattiva qualità che si possono destinare agli impianti per la produzione dell'energia, comunque uno studio paesistico per evitare che l'impatto visivo e sul paesaggio sia consistente e l'indicazione per la realizzazione degli impianti collettivi. Gli impianti di produzione non sono consentiti in ambito urbano, e gli impianti collettivi (campi solari) sono consentiti in ambito urbano ma solo sui tetti degli edifici industriali. I campi solari non sono consentiti nel territorio aperto e in ogni caso in attesa del nuovo PIE perché sarà lui a decidere che cosa effettivamente si farà, ma questo è un elemento fondamentale. Per quello che riguarda gli impianti per l'autoconsumo del territorio urbano queste sono le caratteristiche. Al di là dell'elenco che si può andare a leggere nell'articolo sulle energie rinnovabili la cosa che ci interessava sottolineare e evidenziare era che il regolamento urbanistico prende in considerazione questo problema per normarlo considerando il grosso impatto sia dal punto di vista del paesaggio urbano che e rurale dando al comune uno strumento per poter regolare le trasformazioni anche in questo senso. Questa è l'altra parte delle norme tecniche di attuazione che si occupa delle invariati che sono tutte quelle rappresentate cartograficamente prese dal piano strutturale, riconfermate dal regolamento urbanistico. Quello che serve andare a vedere è che il regolamento urbanistico individua gli elementi di invarianza all'interno delle invariati che devono essere tutelati e non cambiati, quali sono le attività consentite, i manufatti e gli interventi realizzabili e le destinazioni d'uso consentite o vietate. Perché? Perché dentro le invariati ci deve essere un elemento di trasformazione ma che deve essere regolamentato, sia dentro l'ambito urbano, sia in ambito esterno, all'interno dei boschi, delle formazioni ripariali, oppure nelle parti che sono caratterizzate dai terrazzamenti o ciglionamenti o sistemazioni agrarie e storiche, o per quello che riguarda il sistema del reticolo viario, dei sentieri e i tracciati fondativi. Tutti questi elementi, che costituiscono i beni comuni da proteggere del comune di Dicomano, hanno una caratterizzazione, un'individuazione e una norma con delle limitazioni. Altro elemento importante è il lavoro fatto dai geologici. Nella prima parte del lavoro di approfondimento del P.S, i geologi hanno sviluppato le tre cartografie che erano le carte della pericolosità idraulica, geologica e sismica.

Nel regolamento urbanistico invece i geologi ci dicono, sulla base di quelle pericolosità, quali sono le fattibilità reali dell'intervento. Esiste questo abaco degli interventi, il tipo di intervento che può essere fatto e il tipo di fattibilità corrispondente alla classe di pericolosità si può avere una capacità di capire che cosa si può fare, sulla base di una pericolosità individuata sulla carta e quindi, usare sulla base della classe di fattibilità corrispondente, ci sono delle cose che si possono fare e cose che si possono fare con certi tipi di caratteristiche. Oltre all'abaco delle fattibilità, ci sono le fattibilità relative a tutte le aree di trasformazioni individuate quindi fattibilità geologica, idraulica e sismica e sono degli elementi che uno deve considerare quando va ad analizzare quell'area di trasformazione. Quelle fattibilità sono dentro le nostre schede delle trasformazioni.>>

Esce l'Assessore Frascati.

Parla l'Architetto Rubino:

<< Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente abbiamo guardato le fattibilità, abbiamo guardato le invarianti che dicono cosa bisogna mantenere inalterato di quel bene e poi abbiamo la disciplina del patrimonio edilizio esistente, che ci dice quanto si può cambiare e come si può cambiare. Come detto in apertura esiste una disciplina che per legge è differente per il territorio aperto e per i centri urbani partendo dalla considerazione che il paesaggio e il territorio rurale è un bene importantissimo per questo territorio che deve essere valorizzato e salvaguardato. Sono stati non previsti nuovi edifici nel territorio aperto se non per scopi agricoli, solo per scopi agricoli, mentre nuovi edifici sia residenziali per agricoltori che per i non agricoltori non sono ammessi. Si è partito da questo non solo per il valore di questo territorio ma anche per il patrimonio edilizio che c'è, che è sottoutilizzato per cui andare a costruire nuovi edifici, ci sembrava un po' incongruente partendo dal fatto che la legge 1 sul governo del territorio, dice di partire prioritariamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente quindi, abbiamo nel territorio aperto i nuovi interventi per gli agricoltori che sono soltanto per scopi agricoli e vanno alla disciplina dei piani di miglioramento ambientali e gli edifici non agricoli hanno una specifica disciplina, gli edifici all'interno di un'azienda agricola hanno un'altra disciplina questa riprende la legge regionale. Si sono andati a disciplinare i cambiamenti sulle destinazioni d'uso, dando delle regole tra edificio, contesto, aree di pertinenza proprio per non alterare il rapporto tra edificio e contesto e mantenere questo rapporto paesistico, questa regola insediativa ha costituito il patrimonio di questo territorio. Per i centri urbani abbiamo: interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e inoltre soltanto nei centri urbani sono state individuate delle aree di trasformazione o di riqualificazione. Nel territorio aperto fuori dai centri urbani c'è il recupero del patrimonio edilizio esistente (adeguamento e recupero), nei centri urbani ci sono nuovi interventi e questo sembrava una cosa da sottolineare. Come funziona? Ogni edificio in base a quella schedatura, ha un valore, che corrisponde ad un numero, una classificazione, edifici di classe uno sono di rilevante valore, edifici di alto valore e via dicendo, quelli invarianti sono quelli che ricadono nel patrimonio fino al '32 e '39 e poi quelli più recenti fino ad edifici che non hanno alcuno interesse storico testimoniale che hanno un grado di trasformabilità molto alto. Per capire le trasformazioni che si possono avviare in un edificio, bisogna guardare non solo il valore che è attribuito all'edificio ma anche il tipo di tessuto, perché nel territorio rurale si deve guardare anche il tipo di ambito ma più che altro se ricadono in una zona agraria storica, ma anche un bosco ecc. Gli interventi ammessi nel tessuto storico di pregio, tessuto storico, tessuto consolidato o produttivo quindi, un edificio di classe, uno nel territorio storico può fare alcune cose nel tessuto consolidato che sarebbe il tessuto più recente, può fare più trasformazioni sempre nell'ottica che è logico che un edificio che è stato abbattuto e ricostruito che però è nel centro storico certamente non può fare delle

opere che non si vanno ad armonizzare con il contesto degli edifici nel quale è inserito e la stessa cosa per il patrimonio rurale le articolazioni riguardano i boschi e le formazioni ripariali ecc.. C'è una tavola che riassume il futuro assetto di questa città perché è la disciplina dei suoli dove si mettono in evidenza le aree verdi, le aree di trasformazione esistenti di progetto, la viabilità, i tessuti quindi guardando questa tavola e guardando quella di classificazione del patrimonio edilizio esistente si riesce a capire bene quali sono le azioni che si possono avviare. Se il proprio edificio ricade in un'area di trasformazione allora c'è il riferimento alla scheda che ora andremo a vedere. Anche per il territorio rurale ci sono le aree articolate in prevalente funzione agricola, interventi sul patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni per l'agricoltura e articolate in questa maniera. Poi ci sono gli ambiti agricoli e i terreni di margine che sono quei terreni che abbiamo individuato per cercare di avviare e invertire il fenomeno di abbandono di alcune aree agricole e poi siamo arrivate alle aree che vanno a dettare le trasformazioni fisiche di questa città. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< Le aree di trasformazione hanno tutte una scheda di cui quella rappresentata è l'esempio tipo. Sono di tre tipi: le aree di trasformazione urbanistica che sono le T.R., di riqualificazione urbanistica che sono le R.U e le aree di riqualificazione ambientale insediativa le R.A. Dentro ogni scheda, compaiono questi elementi che sono elementi prescrittivi che sono quelli che sono obbligatori da seguire e ci sono degli elementi di indirizzo progettuale, una simulazione progettuale. Quella rappresentata è una semplice schematizzazione di un'area. Questa sarebbe un'area di intervento che ha al suo interno due individuazioni: quella verde che è l'area che viene ceduta al comune per la realizzazione degli standard aree verdi parcheggi e infrastrutture stradali, la parte giallina con questi segni è l'area di trasformazione urbanistica con la realizzazione delle nuove residenze o attività produttive, i segni che voi vedete sono quel pettine sopra indica l'allineamento obbligatorio rispetto ad una strada o un fronte edificato esistente limitrofo, le frecce sono quelle che indicano le direzioni che devono tenere gli edifici ma che non è obbligatorio che siano lì, l'importante che siano in direzione Nord – Sud più o meno spostate. Questo è uno schema ovviamente tutto teorico, in cui nella scheda si fa vedere quale è la collocazione degli edifici, quali sono le parti verdi di piazze o parcheggi da cedere al Comune. Questa è una simulazione progettuale, non è prescrittiva, quello che è prescrittivo è nell'area precedente, quell'area da cedere e quelle indicazioni rispetto alle organizzazioni degli edifici. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Per dare delle indicazioni maggiori viene fatto comunque uno schema.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<In alcune aree di trasformazione è presente quella che viene definita la perequazione. La perequazione si applica nel momento in cui su un'area di trasformazione sono presenti più di un proprietario perché? Perché dentro quell'area ci possono essere tre proprietari diversi alcuni posseggono la parte riservata a verde e parcheggi e l'altro possiede l'area destinata a residenza. La perequazione consente che tutti i proprietari abbiano lo stesso diritto edificatorio. E' obbligatorio per legge ma è un elemento di giustizia che ci sembrava di sottolineare in ogni modo. Nei vecchi piani regolatori chi aveva il terreno destinato a parcheggio e a verde era sfortunato, perché non aveva nessun rientro economico. Nei nuovi piani regolatori su tutta l'area, è spalmata la quantità di metri quadri che puoi costruire, per cui io ho il verde ma ho una certa quantità di mc. per cui cedo a te la quantità di edificazione, cedo a te la potenzialità edificatoria, quindi ho un ritorno economico che è uguale a quello che possiede l'area edificatoria.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<< E' logico.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< E' logico, ma non è logico perché è stato introdotto solo recentemente.

Per ovviare a questo problema abbiamo fatto uno schema prescrittivo dove abbiamo individuato quali erano le aree pubbliche che andavano costruite, con un disegno che uno non può fare dove vuole lui, ma deve rispondere ad un disegno pensato a scala territoriale proprio perché il sistema degli standard e dei servizi è stato pensato come un sistema.

Altro elemento importante che ci interessava sottolineare era l'edilizia residenziale con finalità sociale. Che cosa si è scelto? Si è scelto per l'individuazione di zone con finalità sociali di non individuare un ghetto, ma di andare a prevedere delle quote non inferiori al 10% laddove le trasformazioni risultavano superiori a 1000 mq. di superficie utile lorda, per cui si hanno delle quote di alloggi di edilizia con finalità sociale sparsi per tutto il centro sia di Dicomano o di Contea laddove ci sono le trasformazioni più consistenti e questo ci sembrava un altro elemento importante da andare a sottolineare quindi sono previste ma sparse. Abbiamo rifatto una verifica delle dimensioni massime. Che cosa emerge da tutte le tabelle, che non andiamo a guardare particolarmente ma questa è la sintesi. Abbiamo fatto una verifica delle dimensioni sul nuovo consumo di suolo, degli interventi di trasformazione per le tipologie di destinazioni d'uso e la verifica degli standard ecc. che cosa emerge? Che abbiamo delle aree di trasformazione e delle aree a cessione, che abbiamo un consumo di suolo che non è elevato perché laddove l'edificato è al margine del tessuto insediativo, laddove siamo andati a densificare, non è consumo di suolo è trasformazione. Ci sembrava importante andare a sottolineare queste differenze, ci sono delle aree intercluse, delle aree già costruite, magari abbandonate e disastrate che siamo andate a riqualificare e aree poste ai margini del tessuto edificato che siamo andati a trasformare per cui si può vedere che il nuovo consumo di suolo è inferiore alle trasformazioni già avviate. Questo, ci sembrava importante sottolineare anche per le direttive della legge urbanistica. Siamo andati ad articolare queste trasformazioni, ognuno le potrà guardare in residenziale, produttiva e commerciale, si potrà vedere come sono state pensate.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Cosa importante è che per ogni UTOE è stato lasciato un margine di edificabilità per i regolamenti urbanistici successivi quindi, questo regolamento urbanistico non esaurisce tutta la capacità edificatoria per UTOE, ma ne lascia un po' anche ai regolamenti urbanistici successivi. L'altra cosa molto importante è il numero di abitanti insediati, futuri, potenziali che è nell'ordine del 10% quindi, un incremento potenziale che il regolamento urbanistico prevede nell'ordine di circa il 10%. Questa è la tabella di confronto degli standard esistenti e quelli di progetto e quindi, da un punto di vista di somma complessiva è soddisfatto sia il decreto ministeriale 1444, sia il numero e la consistenza prevista dal piano strutturale che prevede 27 mq. per abitante, non solo soddisfatte ma molto soddisfatte in misura superiore alle quantità minime previste.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Quindi, guardando tutti i dati emerge che il consumo di suolo è inferiore alla densificazione e riqualificazione del tessuto esistente, c'è un residuo attivo in ogni UTOE, che c'è un incremento degli abitanti del 10% e che gli standard sono rispettati anzi, c'è un incremento rispetto a quello previsto per legge. Per tutte queste aree è stata fatta la verifica di coerenza e la valutazione quello che dicevamo prima si è andati a vedere la valutazione e gli

effetti del piano. Per gli indicatori si sono guardati gli obiettivi di protezione ambientale e quindi rispetto a dei temi cambiamento climatico, natura e biodiversità la qualità dell'ambiente e della vita e l'uso sostenibile di tutte le risorse. Dagli obiettivi assunti, sono stati individuati alcuni obiettivi specifici e da questi, sono stati individuati gli indicatori per ogni area di trasformazione è stata fatta una scheda dove c'è una valutazione effetti dei consumi idrici, salvaguardai degli acquiferi ecc. con una valutazione che dice se è positiva, negativa o nulla e con le misure utili a ridurre la compensazione.>>

Esce il Consigliere Ceccherini

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Sono le misure che compaiono e che sono obbligatorie nelle schede di trasformazione. Quelle misure sono quelle che chi andrà ad operare in quell'area di trasformazione deve adottare.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Quindi laddove si vede un impatto si dice quali sono gli elementi che bisogna avviare per andare ad eliminare quell'impatto stesso. C'è la sintesi degli interventi vedete che non esiste un effetto negativo perché gli effetti negativi sono stati eliminati, esiste l'effetto coerente, non coerente, nullo ma negativo no perché negativo vuol dire che era irrecuperabile un negativo è una cosa che è irrecuperabile mentre non coerente è qualcosa che è possibile andare a correggere. Emerge la compatibilità degli effetti. Gli impatti negativi sono stati eliminati e gli impatti più alti come natura, si hanno sulla dimensione ambientale perché sono trasformazioni, salute umana effetti socio- culturali ed economici è un impatto positivo proprio perché sono trasformazioni che migliorano la qualità della vita spesso anche in relazione alla trasformazione stessa portano un lavoro.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< Quindi anche dal punto di vista economico c'è un incremento. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Passiamo alle schede che è tutta di figure ed è più semplice per voi seguirla. Si illustrano le trasformazioni che abbiamo individuato.

Parla l'Architetto Anceschi:

<< Le trasformazioni le abbiamo raggruppate. Individua una scheda tipo e l'individuazione delle aree che via via andremo a presentare. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Ci soffermiamo molto sulle grandi trasformazioni articolate in zone e le guardiamo velocemente. Qui facciamo vedere un po' di cambiamenti. Quello che ci interessava è che nell'organizzazione di tutto il tessuto alcune operazioni che possono cambiare il luogo in meglio a nostro parere. Le trasformazioni discendono anche dal bando che è stato fatto all'inizio di questo processo, dove l'Amministrazione ha chiesto ai cittadini impressioni e volontà rispetto alle possibili trasformazioni che secondo i cittadini potevano partire. Anche dal punto di vista economico era inutile far partire delle cose dove il proprietario non aveva nessun interesse alla trasformazione almeno in questa fase, in questo regolamento urbanistico visto che queste aree qui, hanno valenza quinquennale. Ci sono due aree di trasformazione nuove che sono riferite al completamento, un nuovo intervento e questa rappresentata, è un'area di riqualificazione di un'ex azienda agricola quindi abbiamo il nuovo intervento

previsto come vi dicevamo noi abbiamo fatto una simulazione progettuale dove s'individuano le aree a standard, parcheggi, piazza, i percorsi e gli edifici. Naturalmente nella cartografia è rappresentato quello che è prescrittivo.

Entra il Consigliere Ceccherini

Parla l'Architetto Rubino:

<< Gli edifici saranno senz'altro all'interno di quelle aree gialle, viene rappresentata un' area ex azienda agricola ove si aumenta la superficie esistente ma più che altro si riprende il sedime, si lavora sul sedime dei capannoni dismessi agricoli e si apre il sedime, un pò la superficie. In quest'area la trasformazione è vincolata non tanto del parere dell'autorità del bacino ma siccome in quest' area è presente una previsione di una Cassa di espansione però potrebbe essere eliminata o se si passa al dettaglio potrebbe essere scontornata come avviene sempre quando c'è un'area costruita esistente quindi, è stata ipotizzata la trasformazione, ma è vincolata da queste precisazioni che oggi non si possono avere .>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Fintanto che non verrà realizzata questa cassa o ridefinita o riprogettata dall'autorità di bacino, questa trasformazione non potrà partire.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Qui vicino, abbiamo ipotizzato un'area a parcheggio e un'area verde, perchè nella zona industriale c'è una carenza di spazi pubblici per cui per limitare l'entrata in città c'è una prima area standard, queste sono le aree di completamento perché qui nel frattempo è stato costruito un altro capannone, questi interventi vanno a completare il tessuto esistente industriale e quindi abbiamo guardato le prime aree di trasformazione. Andando più verso il centro, possiamo vedere altre aree di trasformazione molto interessante la riqualificazione della zona della stazione e praticamente, è stato individuato un parcheggio alle spalle della stazione raggiungibile dal quartiere di Scaffaia visto che è stato ipotizzato un sottopassaggio che collega alla stazione. E' stato pensato alla riqualificazione del parcheggio esistente e quindi, anche della piazza proprio per enfatizzare questa porta d'ingresso.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Il Peep di Via Antonio Gramsci .>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Poi c'è questo giardino delle scuole perché collega il plesso scolastico esistente alla zona di Rimaggio, alla zona del Fornello, le nuove abitazioni di Via Bazzi dando una percorribilità alternativa anche a Via Vittorio Veneto quindi, è un'altra area che ci interessava mettere in evidenza che costituisce una alternativa. Passando dalla stazione potrebbe raggiungere in qualche modo questo giardino, l'anfiteatro della Pieve e Montalloro che andiamo a vedere più da vicino. Questo è il parcheggio in prossimità della Sieve. In tutti i parcheggi sono previsti degli alberi per l'ombreggiamento e per cercare di creare delle quinte visive, sono pensate come aree permeabili proprio per cercare di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli cosa molto importante e andare a facilitare il deflusso delle acque, quindi, c'è questo sottopassaggio che ci sembrava un elemento importante.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<C'è da dire che in tutti i progetti di riqualificazione che sono stati fatti sia di tipo residenziale, sia di tipo ambientale, c'è sempre una risposta multipla a diversi tipi di esigenza

in questo caso c'è il problema delle unioni di due parti della città divise dalla ferrovia allora c'è il sottopassaggio, l'aumento dei collegamenti con situazioni strategiche: la stazione, la Coop e il cimitero che pur non essendo strategico è un luogo frequentato. Il fatto che ci sia sempre una presenza di parcheggio e aree verdi in associazione per cui esiste questa possibilità di usare queste aree non solo come parcheggi, ma come luoghi per le attività del Comune e l'area della Pieve quel grande anfiteatro naturale che sta sotto la Pieve di Santa Maria sembrava un luogo centrale da dover recuperare per le attività del paese e anche da mettere in relazione a quell'area verde che sta in mezzo a quelle due case lungo viale Don Bosco ed è strategica, perché è vicina al polo scolastico che si trova ad avere due aree importanti oltre la parte interna. Altro elemento è la piccola lottizzazione di Montalloro che però consente di fare nell'area di cessione da dare al Comune, un'altra area verde che in quella zona non c'è, e il collegamento diretto tra Via Dante e la Via della Pieve e la parte alta di Via Montalloro quindi, c'è anche in questo caso il collegamento di parti di città, il reinverdimento urbano, le connessioni. Altra parte importante del Centro del Capoluogo sono tutte queste aree: che riguardano la riqualificazione dell'ex Consorzio agrario, Piazza della Repubblica. Noi si pensava attraverso la riqualificazione residenziale dell'edificio del Consorzio agrario di recuperare tutta la parte retrostante come una parte importante di parcheggi pubblici che sono necessari per liberare l'area di piazza della Repubblica attualmente investita di questi parcheggi addossati alla Ex Coop. In tutto la riqualificazione di Piazza della Repubblica e dell'Ex Consorzio Agrario ci consente di avere un numero maggiore dei parcheggi attualmente esistenti in Piazza della Repubblica con in più, il recupero alla città quasi totale della parte anteriore della Piazza attualmente abbondantemente usata come parcheggio e ora recuperata alle attività della città. Una piccola area strategica questa, che è quel vuoto urbano che sta su piazza Buonamici e che si pensava di recuperare come la nuova sede della Misericordia di Dicomano. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Era costruita. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Era costruita ed è stata bombardata e sarebbe la ricostruzione del fronte edificato, la ricostruzione del portico sottostante, dietro rimarrebbe un'area aperta anche per accessi dei mezzi di soccorso ma comunque si viene a costruire un fronte che i bombardamenti della seconda guerra hanno eliminato. Piazza Buonamici verrebbe recuperata come Piazza perché nella zona del Mulino si pensava di intervenire con la realizzazione di questo parcheggio coperto/ scoperto che è a due livelli dentro quest'area con una parte a verde che sarebbe la parte più vicina al torrente e quindi aver una struttura sia di parcheggio che di piazza perché la parte superiore potrebbe diventare una piazza urbana e anche quella essere utilizzata per qualunque attività che il Comune decidesse di intraprendere. Si ridisegna l'attacco con Via Nazario Sauro e recupero di tutti gli edifici che sono dentro questo grande comparto del Mulino abbastanza travagliato, l'ex filanda, quello che deve essere ricostruito a seguito dei bombardamenti, il recupero del capannone questo ex capannone artigianale, il recupero con la ricostruzione filologica del vecchio edificio del mulino e una riqualificazione per quello che riguarda l'eliminazione della passerella e la riqualificazione di quel condominio di Via Nazario Sauro. C'è una piccola ricucitura nella zona della Fornace che prevede la realizzazione e continuazione del collegamento pedonale che è già stato in parte realizzato e che dovrebbe collegare Via Montalloro con Fornace e Borghetto e la realizzazione di questo sistema residenziale al livello raffigurato.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Questa è una zona che ci interessava illustrarvi perché è importante e strategica per la riqualificazione della città. Partendo dal fatto che tutta quest'area è pericolosità idraulica 4 il che significa inedificabilità assoluta, neanche la piscina perché inizialmente avevamo proposto la piscina perché pensavamo che con pericolosità quattro potesse essere congrua e l'autorità del bacino del Genio Civile ha detto no e per questo è stata spostata a Contea, quindi è stato ipotizzato questo grande polo sportivo che nell'occasione, può diventare potenziamento del polo della fiera. Che cosa è stato pensato? Una cosa molto importante a nostro avviso. E' lo spostamento del campetto sportivo di Foresto Pasquini e il recupero di questa zona come un'area centrale importantissima, lo spostamento di questo campino, il potenziamento delle strutture esistenti che è possibile fare. In questo modo abbiamo questo cuore completamente libero che ci aiuta sia nella viabilità con un nuovo collegamento stradale, che nel ripensare al polo espositivo fieristico ma soprattutto individuare delle aree per le Associazioni, per la biblioteca, per attrezzature d'interesse collettivo che ci sembrava importante e strategico. Quella rappresenta è l'area del polo sportivo, una parte è già di proprietà del Comune in quanto è stato avviato il piano di recupero di Scaffaia Alta per cui sono state avviate delle cessioni con l'Amministrazione, qui il nuovo campo sportivo, la pista ciclabile di collegamento che attraversa tutta Dicomano che si collega agli orti esistenti che vengono riqualificati che diventano degli orti sociali, percorsi di collegamento e quindi si ha questo potenziamento e riqualificazione della zona sportiva attuale. L'attuale campo sportivo di Foresto Pasquini. Viene eliminato un edificio vengono realizzati due edifici per attrezzature pubbliche sul lato longitudinale, lungo trasversale che crea questa apertura importante. Questo grande spazio aperto che può essere utilizzato sia come integrazione della zona dell'Albereta che come polo fieristico all'occorrenza, la riqualificazione dei parcheggi esistenti e tutti i collegamenti anche in relazione alla creazione del nuovo parcheggio che è nella zona degli ex Macelli che attualmente non è strutturato. E' stato riproposto un edificio, un piccolo intervento residenziale in un triangolo ove nel vecchio piano regolatore erano previste le Poste che viene chiamato ex Poste. La zona di Albereta un altro piccolo intervento che si espone in continuità, viene ceduta una parte dell'area che va ad ampliare l'attuale parco dell'Albereta e l'altra parte, viene resa edificabile però in continuità con gli edifici esistenti secondo sezione altezza dei piani ecc. quindi si va a creare questo fronte urbano che oggi è in qualche modo interrotto e la continuità con la strada esistente. Queste sono le indicazioni che vengono date. Si ha questo recupero importante di questo cuore della città.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<L'altro elemento che ci sembrava importante sottolineare e che era emerso anche durante il piano strutturale, è il rapporto che la gente ha con il fiume. In questo caso il recupero di questo triangolo di verde ora ad orto semi abbandonato, ci permette di riqualificare quest'area che dal punto di vista viabilistico è associata alla nuova rotatoria e al nuovo sottopasso carrabile della Bruciatoia. Di fatto, in corrispondenza di quel parcheggio a Sud, c'è l'allargamento di Via della Bruciatoia, l'allargamento del sottopasso e la percorribilità anche da parte dei mezzi di soccorso, la nuova rampa, la rotatoria e il giardino della Vittoria.

Altro passaggio importante nel recupero di spazi per la collettività, è l'attuale distributore che nell'attuale riorganizzazione dei distributori dovrebbe essere dismesso e al suo posto, dovrebbe essere realizzata questa nuova Piazza e il nuovo Sagrato della Chiesa di S. Antonio i parcheggi all'altezza di Via Forlivese una piazza accessibile da Via Garibaldi che verrebbe interrotta in due punti, lasciando però comunque l'accessibilità carrabile alle case sia prima che dopo, quelle basse vengono prese dalla fonte, e quelle più in alto dallo svincolo. La piazza è su due livelli apre paesisticamente il fiume verso la collina di Celle, rende disponibile al Forese una vera piazza per le sue attività, una realtà molto importante e consente alla Chiesa di S. Antonio di avere un Sagrato come si deve e un pezzo di strada. Ci sembrava una trovata

interessante. L'altra parte è la riqualificazione della Nave dal piano strutturale prima e dal bando poi, era emersa la necessità di una riqualificazione urbanistica in termini di servizi di parcheggi e di viabilità della Nave. Questo nostro progetto prevede la realizzazione di una nuova viabilità sul perimetro raffigurato cartograficamente con quella rotonda che consente attraverso l'allargamento di Via Landucci di avere una minore congestione in termini di traffico (sembra paradossale ma è così), consente un miglior scorrimento dal punto di vista viabilistico, la realizzazione di uno spazio di verde anche sportivo in quella zona con la realizzazione di due nuovi parcheggi oltre a quello esistente sotto il traliccio che andrà ad essere dismesso. Il recupero del capannone del Comune a residenza con una forte percentuale di edilizia per finalità sociali si parla del 30% invece che solamente del 10% rispetto agli altri interventi, la realizzazione di un'altra area verde di connessione con l'ultima area di trasformazione della Nave in Pian di Sieve che è quella che si interpone con il capannone del Comune e l'area sotto dove c'è il Capannone Torrini per intenderci e sotto, la realizzazione di un grosso intervento dal punto di vista urbanistico in relazione a questa nuova area verde, grande spazio verde comprensivo di una buona percentuale di orti sociali, il nuovo intervento residenziale con il recupero del Capannone Torrini e la realizzazione in fondo, di due manufatti del Comune. Questo intervento consente l'eliminazione del traliccio Enel quello che sta alla Nave in Piazza Borghini rende possibile lo spostamento di questo traliccio che è stato abbastanza sottolineato e che l'Amministrazione ha preso effettivamente molto a cuore.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Una volta che viene spostato il traliccio, è possibile avviare la trasformazione dell'attuale capannone del Comune che è posto in una zona più che residenziale incongrua, viene spostato come diceva l'Aneschi nel nuovo marchio del tessuto urbano in qualche modo non è più percepibile in quanto è alla fine, c'è tutta una quinta di alberi ecc. per cui si pensava che potesse essere un'occasione importante per la riqualificazione di tutta la zona.>>

Parla l'Architetto Aneschi:

<<Tutte le aree verdi sono le aree che questo intervento cede al Comune come verde pubblico, come orti sociali, spazi di servizio del capannone, come parcheggi, come piazza verde su Via Landucci, l'allargamento della strada e i parcheggi. Per ogni grosso intervento di riqualificazione il regolamento urbanistico prevede questo tipo di cessione a favore della collettività. L'altro elemento che ci interessava sviluppare su Piandratì sulla porta meridionale di Dicomano, è il recupero dell'ex panificio con la realizzazione di residenze di produzione un misto di produzione artigianale e residenze legate ai laboratori e alle attività artigianali sottostanti, nella misura di 65 di produzione e 35 di residenza non svincolabili, questi due elementi sono tra loro obbligatoriamente connessi. La realizzazione di questo verde pubblico e di un passaggio pedonale sul bordo in modo da permettere questa continuità di percorso protetto lungo la 67, e con la previsione di una fermata dell'autobus lungo la statale, la realizzazione di questo parcheggio triangolare in un'area di risulta attualmente agricola ma abbandonata che consentirebbe di avere le nuove attività commerciali e artigianali in collegamento, sia con l'intervento nuovo di Piandratì Sud, sia con l'intervento nuovo di Piandratì ex Panificio. Questo è il dettaglio del parcheggio, l'ingresso da Nord, l'uscita da Sud e il percorso pedonale trasversale lungo il lato minore del triangolo che consente pedonalmente, di raggiungere le strutture commerciali, produttive e artigianali che sono nel nuovo edificio dell'Ex panificio.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Eccoci a Contea. Gli interventi principali riguardano l'area centrale e l'area della stazione con la previsione del sottopassaggio e la nuova area sportiva. Andando a vedere questa è l'area centrale che attualmente è inedificata che invece potrebbe svolgere un ruolo importantissimo per la riqualificazione di questo tessuto che appare separato dal resto della città e dalla ferrovia e quindi, è stato ipotizzato un intervento dove si concentra maggiormente la residenza ma al piano terra è previsto il commercio. La realizzazione di una piazza che si affaccia sull'edificato esistente, l'asilo Nido già realizzato, la previsione di un'altra struttura pubblica, un centro civico. La cosa molto importante è la previsione del sottopassaggio che è esterno all'area che in qualche modo ritaglia questo intervento. Altro elemento importantissimo è la realizzazione del polo sportivo dove, come abbiamo detto precedentemente viene ipotizzata la realizzazione della piscina. Inizialmente, sembrava una scelta non felice, invece ragionandosi è sembrata una scelta importante e strategica perché è una piscina che potrebbe avere un'utenza più alta rispetto a Londa, Contea di Rufina e Dicomano stesso. Diciamo che è l'unica zona dove si poteva ipotizzare una localizzazione per la realizzazione della piscina e di aree sportive che sono in collegamento con questa nuova struttura dei parcheggi e la riqualificazione nella stazione del parcheggio esistente che andiamo a guardare e vediamo che la stazione viene ipotizzato un ampliamento e un recupero dell'edificio esistente sempre con finalità di spazio pubblico e di servizi centri civici, centri per Associazioni ecc, questa è l'attuale zona della ferrovia che viene ipotizzata come la creazione di un ampliamento degli edifici della nuova piazza e la riqualificazione del parcheggio esistente. Naturalmente esiste un percorso pedonale oltre a quello carrabile che si ricollega alla zona sportiva, per cui la zona sportiva ci sembrava completamente raggiungibile e realizzabile.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Questo è un piccolo elemento che è strategico per la connessione con la struttura della Sieve che diventa un giardino con piazza verde per cui la piazza diventerebbe un punto di attracco degli Autobus, di una fermata protetta degli autobus che sulla statale ha dei problemi. Un tratto del percorso pedonale che lungo la statale dovrebbe essere realizzato in continuità e quindi permetterebbe questa connessione trasversale tra il centro di Contea e il fiume stesso. Sul Moscia a partire dall'Albereta, c'è tutta quest'area di riqualificazione con un'area di trasformazione in corrispondenza della Ramatella, e viene ceduto al Comune questa parte di area agricola semi abbandonata che insieme all'altra c'pontigua, viene riqualificata a verde pubblico e a orti urbani e anche questa parte sotto, che attualmente, è utilizzata dai privati per orti dovrebbe essere utilizzata e riqualificata come orti sociali pubblici. Questo tracciato giallo, è il tracciato quello della pista ciclabile che dalla Sieve entra lungo il Moscia e diventa asse portante di questa nuova struttura di verde che viene potenziato e riqualificato, ed è il verde degli orti sociali che viene ridisegnati sotto il nuovo intervento della Ramatella quindi, quello è l'intervento della costruzione è la parte verde dell'area ceduta al Comune questa, è la riqualificazione di tutti gli orti privati e di questo verde, è un modello di orti che vengono sviluppati in Francia che sono orti – giardino. L'intervento fatto su Celle a Poggio Gomito questa è l'area di trasformazione e questo piccolo intervento di realizzazione è subordinato e nella scheda è espressamente dichiarato, alla riqualificazione di questi due edifici quello e quell'altro più piccolo in alto che sono attualmente in uno stato di degrado per cui prima della nuova realizzazione, si recuperano o si mettono in sicurezza i due precedenti. C'è la cessione di una parte di verde pubblico e di parcheggio lungo la strada. Corella è importantissima perché attraverso questa ricucitura si ottengono due risultati: 1) la realizzazione di questa piazza verde che sta in questo vuoto urbano. 2) un grande parcheggio che sta in quota sul versante con la realizzazione di una piccola strada di accesso che rende possibile l'accesso anche a quest'area tratteggiata che abbiamo definito come area di campeggio di montagna.

Sono due le aree di campeggio ipotizzate per la ricettività alternativa nel Comune di Dicomano: 1) a Borghetto accanto al grande parcheggio esistente e questo invece in Corella.>>

Escono il Consigliere Nocentini e Bendi

Parla l'Architetto Rubino:

<<Alcune aree che erano state individuate dal piano strutturale come aree di trasformazione non sono state attuate proprio perché le analisi geologiche hanno evidenziato una pericolosità geomorfologica (pericolo di frana) elevatissimo per cui il Genio Civile ha fatto cambiare tutte le previsioni.>>

Esce l'Assessore Apricena

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Quindi è stata cassata. Questa è l'area della Piazza e parcheggio. Importante ci sembrava questa destinazione d'uso per Corella perché così come per gli altri centri le attività della Comunità di Corella è abbastanza articolata e quindi, il parcheggio insieme alla piazza può essere utilizzato per le varie attività che possono essere organizzate o dal Comune o dalla frazione stessa.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Nelle frazioni si è scelto di non fare delle grandi trasformazioni tranne che la riqualificazione delle zone pubbliche, ma si è data la possibilità di ampliare gli edifici esistenti di una quota maggiore rispetto a quella dei centri urbani perché abbiamo verificato che ci sono delle zone poco dense abbastanza rarefatte per cui sopportavano una densificazione maggiore che secondo noi non doveva avvenire attraverso i nuovi edifici quanto attraverso un ampliamento più importante di quelli esistenti. Ora non ricordo le quote se a Dicomano l'ampliamento era di 10 mq. o di 20 mq. lì è possibile di 40. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Questo per premiare e incentivare l'insediamento e non l'abbandono delle frazioni perché la cosa sembrava molto importante perché singolarmente, i proprietari possono pensare di attuare queste trasformazioni. Per Frascole così come per Corella si è pensato alla riqualificazione della Piazza e della Chiesa attualmente è privatizzata perché è tutta chiusa e tutta quell'area ci consente di ridare un Sagrato alla Chiesa, ridare una piazza alla frazione, di aprirsi sul panorama della Valle e riqualificare e potenziare la zona dei parcheggi in adiacenza per cui anche lì, quest'area diventa un'area fruibile per la comunità e non solo. Vi abbiamo tagliato. Vi abbiamo graziato perché si poteva andare avanti altre tre ore. >>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< Si cominciava a tagliarvi l'acqua. Si ringrazia gli Architetti per la puntuale descrizione e se ci siamo, si può aprire anche il dibattito. >>

Parla l'Assessore Poggiali Filippo:

<<Potrei dirlo anche fuori dal microfono ma mi interessa sottolineare il fatto che una parte dell'opposizione, si è alzata ed è andata via. Siccome vanno fatti dei richiami al rispetto delle regole e un sacco di storie, questo è il livello! Vista la caratteristica della materia, è abbastanza pesante, ma i Consiglieri Comunali hanno preso il voto dai cittadini anche per

valutare questi strumenti, si sono alzati e sono andati via poi vogliono insegnare agli altri come si fa stare al mondo.>>

Entra l'Assessore Apricena

Parla il Consigliere Fossi (Gruppo Centrosinistra Unito per Dicomano):

<<Anch'io condivido le ultime note dell'Assessore Poggiali. Discutere di pianificazione urbanistica significa porre al centro i beni della collettività, veicolo di piena cittadinanza, modernizzazione e crescita del paese. La progettazione urbanistica appare infatti, come la trama su cui si proietta lo sviluppo e la crescita economica, sociale, civile e culturale anche del nostro paese. Occorre quindi, soprattutto in questa fase di malattia dell'autorevolezza delle scelte politiche e di profonda crisi economica e sociale, farsi promotore di un'autentica ricostruzione civile ed economica e l'urbanistica, in questo senso, ha un ruolo fondamentale, un'urbanistica, fatta respingendo per sempre qualsiasi tipo di radicalizzazione in primis, quella che negli ultimi dieci anni ha posto come centrale il mercato il quale in virtù di tale ruolo propulsore si è liberato delle regole e dunque della responsabilità collettiva e spesso, anche nella dimensione della progettazione urbanistica se ne sono viste le conseguenze. Discutere di urbanistica anche nel nostro piccolo, significa riflettere sul governo dei mutamenti della società e sul rapporto tra il nostro territorio e quello metropolitano, si pensi alla coerenza tra il nostro regolamento urbanistico il PIT e il P.T.C.P e non solo, ma anche il territorio regionale e nazionale guardando infine all'Europa. La pianificazione territoriale riformista ruota intorno al contenimento del consumo di suolo e se non ricordo male, durante la commissione i progettisti hanno ricordato come il consumo del suolo sia intorno ai 9.694 mq. e il resto, è trasformazione, intensificazione del tessuto urbano, oppure recupero. Una pianificazione territoriale riformista ruota intorno alle politiche per il risparmio energetico, all'uso di fonti rinnovabili, alla riqualificazione del patrimonio residenziale sociale, al riequilibrio territoriale e ambientale per raggiungere ciò, i processi di governante hanno a disposizione come hanno illustrato i tecnici durante questa lunga presentazione, attrezzi tecnicamente rigorosi che si avvalgono della conoscenza interdisciplinare e della volontà di creare scenari strategici di possibilità. Ecco quindi che oggi ci troviamo ad adottare il regolamento urbanistico elaborato secondo un approccio non solo quantitativo, ma anche qualitativo, volto in primis a rispondere politicamente alle domande sociali poste dal territorio. Esso infatti costituisce così come previsto dalla L.R. 1 del 2005 il principale strumento insieme al P.S. attraverso il quale sarà possibile guardare al futuro per il nostro paese proiettarlo, alla luce di una dimensione socio – economica pertanto come è emerso dalla presentazione il punto di partenza è il quadro conoscitivo, l'analisi dell'esistente così da capire quelle che sono le esigenze della nostra Comunità, dalla richiesta abitativa, alla sfera dei servizi. Lungi quindi da un regolamento volto solo a porre dei limiti, incentrato sul veto e sul paramento architettonico esso viene intenzionato dal futuro stesso, verso quel progresso storico possibile se solo se, vede la partecipazione della collettività non intesa in senso conservatore dei comitati, ma come autentica condivisione della scelta politica e di questa, ci ha illustrato l'Assessore relativamente ai laboratori e una partecipazione prevista da una procedura ben normata che prevede, dopo la pubblicazione sul BURT, le osservazioni e poi le controdeduzioni. Un regolamento urbanistico in tal senso che si avvale della forte partecipazione collettiva, richiede la promozione di politiche operative strategiche che vedono il mutamento dei comportamenti sia degli attori pubblici che di quelli privati individuali e collettivi. L'adozione di questo regolamento urbanistico avviene in un momento particolarmente difficile per gli Enti locali, come si ricordava al punto precedente, stretti tra il patto di stabilità, la mancanza di risorse. A questo, si aggiunge come un macigno lo stentato Governo Berlusconi, con una riforma istituzionale che vede l'annullamento delle Province

solo nella loro dimensione politico decisionale considerata quest'ultima come un costo, il costo della democrazia. Nel momento in cui si prevede l'abolizione della Provincia come dimensione di scelta politica, anche la pianificazione modellata sul territorio metropolitano, mi chiedo come possa trovare un margine decisionale e avere degli strumenti per divenire realtà, eppure solo in questo ambito, potrebbero essere risolti una serie di nodi cruciali in primis il rapporto tra la nostra città di riferimento che è Firenze e i territori ad essa limitrofi, Si sta assistendo negli ultimi anni anche nel nostro Comune ne è fortemente coinvolto, una dispersione urbana che vede le realtà limitrofe alla città concorrere rispetto a questa, con l'offerta di residenze. Ciò significa aumento del pendolarismo messo in luce spesso non con mezzi pubblici ma con mezzi privati che denota la fragilità delle nostre infrastrutture, una fragilità che può andare a colpire tutto quello che è l'assetto territoriale delle zone che vivono intorno alla città. Per il regolamento urbanistico, fondamentali sono le tematiche relative al collegamento e a queste, si legano quelle della viabilità interna quindi, diventano assi portanti del ragionamento e quindi penso che in sede di approvazione del regolamento urbanistico debba essere ricordata la discussione dello scorso Consiglio Comunale i temi legati alla statale 67 ma anche alla 41 e alla 501, il fatto che il nostro regolamento urbanistico recepisca gli studi di fattibilità fatti per il piano che prevedevano per quanto riguarda il terzo lotto delle ipotesi alternative per la circonvallazione dell'abitato di Contea e ipotesi alternative per quanto riguarda il quarto lotto la circonvallazione di Dicomano e il collegamento alle direttrici non solo verso la Romagna, verso Forlì ma anche verso il Mugello. Indubbiamente ma ancora non ci sono i fondi a disposizione per il terzo lotto, però credo che sia fondamentale per un piano e per un regolamento che guardino lontano, in qualche modo prevedere come elemento centrale il tema della viabilità e aspetto ancora più importante è averlo fatto in collaborazione non solo con la Provincia e con la società Toro ma anche con tutti gli Enti Locali coinvolti nel tracciato. D'altro canto, perché il nostro territorio inteso come paesaggio si mantenga così come la storia contadina ce lo ha consegnato, occorre percorrere tutte le strade possibili e su questo concordo su quanto affermava l'Assessore Poggiali, affinché nuovamente i nostri poggi tornino ad essere popolati non solo da parte di chi ha deciso di abitarci e quindi un settore sociale che finora non li conosceva e decide qui di trovare luogo per la propria abitazione, ma anche perché si ritorni ad insediamenti produttivi prettamente agricoli, l'unico mezzo come ricordava l'Assessore per poter curare e mantenere l'assetto del nostro territorio e quindi, è fondamentale che il regolamento urbanistico si proponga nel territorio aperto di sostenere le attività agricole sia sotto il profilo della qualità produttiva, che sotto quello del presidio ambientale. Corre parallelo a questo aspetto, il fatto che vi siano non vincoli costruttivi, ma limitazioni per il mantenimento di questo territorio aperto alle costruzioni di piscine, campi da tennis e quant'altro possa snaturare la dimensione agricola del nostro territorio. Su questo, si delinea anche quella che è l'identità del nostro territorio, identità intesa come punto di incontro tra quello che è stato e la trasformazione quindi, la tutela del centro storico deve necessariamente accompagnarsi ad uno sviluppo organico, lo sviluppo appunto che va al di là delle richieste abitative e deve contrastare la logica della rendita pura, dell'edilizia addirittura come prodotto finanziario, ultima evoluzione di quella che nell'ottocento veniva chiamato reddito fittizio per recuperare un autentico sviluppo, una autentica crescita e il potenzialmente dell'economia del luogo infondendovi enorme quantità di innovazione e originalità. Solo seguendo tali direttrici, sarà possibile superare lo scontro tra spinta al costante mutamento e contrasto al cambiamento. Superare l'antiriformismo che vede il mantenimento dell'identità solo attraverso una rassenerante staticità fatta di vincoli privativi e di difesa dell'interesse privato piuttosto che del benessere pubblico. Altro aspetto di indubbia importanza è la volontà di recuperare il policentrismo velinato con il pluriculturale. Anche in tal senso, l'identità si rimodula, duplicandosi, lungi da qualsiasi volontà assolutistica. In occasione dell'adozione del regolamento urbanistico vorrei

sottolineare due aspetti: la perequazione urbanistica che permette una visione più organica degli standard e una giustizia sociale, l'edilizia residenziale sociale non più ghettizzata ma determinata dalla cessione del 10% degli interventi superiori a 1000 mq. Concludo dicendo che questo regolamento urbanistico per la prima volta, allunghi lo sguardo e porti non solo nel tempo ma anche geograficamente, la nostra comunità in Europa e in particolare guardi a quelle che vengono definite dalla Comunità Europea le Smart City.>>

Entrano il Consigliere Nocentini e Bendi

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< Prendo atto del rientro della minoranza probabilmente eravate andati a prendere un caffè e noi abbiamo cominciato non vedendovi quindi, prendo atto del vostro rientro. Ci sono altri interventi, ci sono delle domande.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista) :

<< E' un argomento particolarmente complesso e articolato. Parto dallo spunto che mi ha dato il Consigliere Fossi su questo miraggio di guardare lontano. Io vorrei che tutto quello di cui si è parlato fosse realizzabile, perché vorrei dire che quando i miei genitori nell'80 hanno comprato un appartamento della legge 167 con molta enfasi, gli assessori, amministratori di allora, gli parlarono che nell'ansa del fiume della Sieve si doveva trasformare in un parco attrattivo per la pesca, che doveva incrementare il ruolo turistico, c'era un pescheto e non c'è più nemmeno quello. In questo contesto che dovrebbe regolamentare le urbanizzazioni e il regolamento urbanistico del paese di Dicomano quanto c'è di possibilità concreta di realizzarlo e quanto c'è una dichiarazione d'intenti, perché io di queste storie, di quanto questo paese doveva cambiare ho fatto l'esempio del pescheto che non c'è più, quando nella vecchia Amministrazione Gabellini si è parlato dell'area Grazzini, Rimaggio, che cosa doveva diventare non se n'è fatto più niente, ora si viene qui e si presenta un'altra immagine di questo paese, mi viene da domandare quanto costano questi pensieri che poi, di fatto, non hanno visto la realizzazione di nulla, senza nulla togliere allo sforzo di mettere su carta certi pensieri. Detto questo, entro nel dettaglio partendo dagli ultimi punti di Contea. Io avrei voluto che l'Ex Panificio fosse rimasto Panificio, perché almeno ci lavoravano tante persone. Non so se chi ci lavorava si è trasferito ed ora ci si guadagna facendo la modifica della destinazione d'uso e quindi ci si guadagna piuttosto che fare il pane perché era un panificio. Mi domando quale vantaggio ci sarà per la collettività in questa storia visto che si sono persi tanti posti di lavoro. Riguardo all'osservazione del collegamento con la città e quindi fatto anche con mezzi privati come diceva precedentemente il consigliere Fossi cui si è fatto riferimento con grandi esaltazioni, io devo dire che non ero presente la volta precedente al Consiglio, ma se una cosa si poteva evitare nel progetto della 67 è quella lunga galleria chilometrica prevista nel progetto del 2004 che dal ristorante Marino attraversa la Sieve e arriva fino a Montebonello. Qui, siccome si è costruito e si è pensato di costruire al di là della Sieve e quindi il problema di Dicomano non era mai stato risolto perché si è costruito con un traliccio che basta andare in quelle case quando piove e ci si rende conto che cosa significa avere un traliccio in mezzo alle case non l'avrei comprata nemmeno regalata una casa lì per il rischio salute che c'è e ora, per aggirare questo ostacolo, si pensa ad una galleria che dovrebbe entrare facendo un monte di giri passare di sotto e uscire alla fonte, quando a valle ci si ha la popolazione perché c'è la nave, a monte ci si ha il distributore del gas una bomba a vagante con una galleria sotto io spero che si tenga conto di tutte queste varianti. Io tutto questo entusiasmo per tutte queste valutazioni non c'è l'ho anzi, sono molto preoccupata. Entro nel merito e non ho capito e chiedo cortesemente spiegazioni quando ci sarà l'occasione

di rispondere, quando si è parlato della cessione non ho capito in che termini perché si è detto che laddove ci saranno dei piani di recupero chi attuerà il piano di recupero dovrà cedere qualcosa. Ho capito bene? Ho capito bene. In più nella zona rurale, Corella o altre zone c'è la possibilità di ampliare le strutture. C'è? Vale per tutte le frazioni. Se io ipoteticamente possedessi una struttura che vorrei ampliare è possibile farlo ora a Corella?>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Ora è possibile .>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista) :

<<Prima no. In più. Non ho capito dove ci sarà il parcheggio a Corella. Rispetto a Contea tre Centri Civici a Contea non so in che modo potrebbero essere utilizzati perché c'è quello vicino all'asilo, quello vicino al parcheggio alla stazione (ditemi se ho capito male) e quello a sinistra della strada di S. Biagio. Inoltre si è pensato al polo sportivo in quella zona se quella proprietà è già stata ceduta dal privato al Comune di Dicomano, oppure c'è una previsione di esproprio perché se il privato non ce la vende noi di che si è parlato? C'è l'esproprio. L'esproprio non è più come una volta. L'esproprio per fare una piscina si può fare. Al di là del dettaglio, bisognerebbe andare a vedere punto per punto avendo assistito per tanti anni a questa compagine di mutamenti di come si pensa il territorio. Oltretutto, e l'ho sempre detto da quanto siedo su questa sedia del Consiglio Comunale e anche prima come valutazione privata, Dicomano non ha mai avuto una rivalutazione del suo centro storico e nemmeno come paese (senza pensare agli etruschi) ma di origine medioevale tanto è vero che si sono consentiti degli obbrobri compresi la 167 che sono quei quattro parallelepipedi dove io abito, senza considerare che siamo andati a finire che a '50 metri di una chiesa romanica del 1000 si è consentito quell'ecomostro che è la Coop con quei tetti metallici e anche se c'era un'altra Amministrazione, parecchie di queste persone sedevano a questo tavolo quando è stata fatta questa scelta, se non erano assessori erano Consiglieri ma di che cosa si sta parlando ora? Senza considerare che dopo la guerra invece di proseguire la ricostruzione armonica di tutti gli archi si è fatto invece dell'arco mezzo tondo, si è fatto l'arco geometrico, l'arco a parallelepipedo, c'è una svalorizzazione penosa senza riconsiderare l'ultimo intervento del ponte che per farlo a sella d'asino basta affacciarsi e vedere non importa essere architetto 1) si rischia di rompersi l'osso del collo, 2) si stanno staccando le mattonelle perché sono finte mattonelle e in altra sede chiederò quanto si è speso su quel ponte perché voi che siete del mestiere affacciatevi su quel ponte e ditemi con quale criterio è stato costruito è pieno di dossi tanto è vero che venendo dalla Valfonda e andando su Via Garibaldi se uno ha una sedia a rotelle o un passeggino, rischia di stroncarsi. Che si stia parlando di un documento teso a valorizzare nel futuro il nostro territorio quando il presente, fatto da due anni fa si vive questa realtà, ma di cosa si sta parlando. Cerchiamo di valorizzare quello che si è fatto perché tutto questo non è stato gratis ma è stato fatto con i soldi dei cittadini. Io non so se è una novella dell'ostento ma ho sentito la storia della trasformazione di questo paese nella compagine più variegata possibile, mi fa piacere che si pensi ad una ludoteca nel vecchio campo sportivo se ho ben capito, però vorrei che ci fosse uno spazio per questi figlioli perché non sanno dove tirare una palla. Ci sarà una ludoteca ma dove li tirano due calci a Dicomano i ragazzi? Nel tratto dove abito io certo io glieli faccio tirare ma è tutto un litigare tanto è vero che l'Amministrazione per non avere lamentele dei cittadini ha fatto un bel cartello "Vietato giocare a pallone. Ma questo paese si vuole rendere vivibile o si sta parlando di fantascienza? Questa è mia domanda. Lassù nella Scaffaia alta dove abita Poggiali hanno il cemento e non hanno l'erba ed è tutto un litigare perché non possono giocare.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Ci abbiamo pensato.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista) :

<<Meno male che ci avete pensato perché è una cosa che non è accettabile perché questi figlioli non sanno dove stare, dove si mettono in gabbia. Io spero che in questo progetto (io sono stata trentuno anni senza abitare a Dicomano) e l'ho vissuta da vicino come quando ci sono nata e ho visto tante cose senza considerare quell'obbrobrio che è stato fatto negli anni '70 di quella passerella che consente la scorciatoia alle persone per entrare in casa. Io spero che nel piano di ristrutturazione ci sia anche questa. Questo, che non si dica che io sono faziosa perché quella passerella lo dico in questo Consiglio è della mia famiglia. Io non ci abitavo ma l'ho sempre detto io non ci abitavo ma da quarant'anni ho detto che cosa si è fatto a Dicomano quindi, che non si dica che sono faziosa. Grazie.>>

Parla il Consigliere Nocentini (Gruppo PDL):

<<Grazie Presidente. Credo che il Consigliere Giannelli Lidia abbia nel suo intervento identificato quali criticità esistono di fronte all'analisi di uno strumento come il regolamento urbanistico, Credo che da parte nostra ci sia la volontà di considerare questo strumento strategico di governo del territorio, utilizzando una locuzione quale master plan un piano attraverso il quale vengono individuate tutte quelle strategie di indirizzo attraverso le quali il Comune delinea azioni di programmazione finalizzate all'ottenimento di una pianificazione urbana e una riqualificazione territoriale, importante anche per il futuro. Credo che per quanto riguarda tutta la parte afferente alle prescrizioni e alle indicazioni di trasformazione, debba essere legittimo andare a progettare una trasformazione del patrimonio urbano e paesaggistico attraverso un'opera di riqualificazione attenta e precisa ma al tempo stesso, rispettosa dell'assetto morfologico del nostro paese e in sintonia con le naturali aspettative di uno sviluppo socio – economico, ma anche appunto di tutela e miglioramento della qualità della vita che il nostro paese deve avere, ma è al tempo stesso, altrettanto imprescindibile fare una cosa quale? Mantenere un riferimento costante all'effettiva possibilità di realizzazione nei tempi previsti in cui questo strumento ha valenza, di quello che viene pensato. Si studia, si raccolgono i dati, si pensa, ma poi dopo aver tradotto graficamente quello che si pensa, si deve pensare essendo uno strumento che riguarda la collettività, il nostro futuro ma non un futuro tra cento duecento anni ma un futuro prossimo, nell'anno corrente o nei prossimi cinque anni perché da quanto ho capito per le trasformazioni indicate, ha valenza quinquennali quindi, un progetto che debba essere realizzato nei prossimi cinque anni. Il nostro Comune ha le capacità di poter affrontare un progetto di tali dimensioni oppure c'è il tentativo di ricorrere a delle nuvole che in concreto non si attueranno mai, non saranno neanche avviate perché c'è una situazione tale di già dover scommettere sulla possibilità di finire quello che si è iniziato. E' da scommettere anche sulla qualità di come verranno terminate le cose già iniziate detto questo, credo che possiamo dedurre come nella fase della catalogazione e della schedatura del patrimonio esistente verso la quale noi riconosciamo una notevole importanza e ci congratuliamo, perché vediamo che il lavoro è stato attento, preciso e anche importante però in questa fase, quanto nella fase progettuale sia importante tenere conto della normativa vigente, degli strumenti urbanistici a cui è necessario adempiere ma anche considerare l'effettiva realizzazione di queste idee progettuali perché?. La scorsa seduta abbiamo analizzato la proposta di viabilità del nostro Comune. Quella proposta noi l'abbiamo ritenuta non soddisfacente, questa proposta progettuale proprio perché sussiste una percentuale di opinabilità sulle soluzioni urbanistiche decise, tali da conferire delle ipotesi non sempre esaurienti da un nostro punto di vista, quasi come venisse indicato un patchwork

(per utilizzare una parola straniera) non sempre qualificante anche le proposte di trasformazione decise proprio perché c'è nella lettura del quadro generale urbanistico del paese, una disomogeneità anche con quello che l'Amministrazione ha sempre fatto non che non si debba cambiare, ma credo che si debba mantenere la coerenza di uno sviluppo urbanistico nella storia, nel tempo, affinché le future generazioni siano in grado di usufruire del patrimonio urbano e territoriale di Dicomano. Detto questo perché? Perché penso che la stessa parte politica che ci chiede di approvare un regolamento urbanistico, è la stessa parte politica che negli ultimi anni ha provocato questo risultato, un paese che è dal punto di vista urbanistico non più attrattivo dello scenario geomorfologico in cui si inserisce. Questo lo dico perché? Perché se pensiamo agli strumenti accessori relativi agli insediamenti urbani, a Dicomano esiste il problema dei parcheggi i parcheggi non ci sono, si è fatto costruire senza pensare alla necessità di parcheggi adesso vengono riproposti e si cerca di ritagliare tutti gli spazi del Comune posti e location, dove fare i parcheggi. Credo che sia quasi un riconoscimento di una mancata capacità di organizzare il nostro Comune. Ho tirato fuori l'esempio dei parcheggi e ne potrei tirare fuori tanti altri. Credo che si debba fare un'attenta considerazione di quelli che sono veramente gli aspetti importanti che sono nel contempo realizzabili nei prossimi mesi e nei prossimi anni, perché altrimenti, c'è il rischio di perdere tempo, gettando del fumo nell'occhio ai cittadini verso i quali io ho molto rispetto e proprio per questo, mi domando quale sia l'incidenza economica di questo regolamento urbanistico non solo per quanto riguarda la preparazione ma anche per quanto riguarda la fase realizzativa, perché se il Comune intende fare parcheggi, piazze o piscine mi sta bene, ma vorrei sapere quanto questo ci costa se c'è una previsione fatta al momento in cui si fa un regolamento urbanistico fatta di effettiva realizzazione di queste cose oppure si dice ora si deve pensare e si pensa, e poi si pensa a tradurlo sul foglio ma non si pensa a tradurlo nella realtà quindi, chiedo questo perché credo che sia un onere mio, un onere nostro come Consiglieri nei confronti dei cittadini che rappresentiamo. Grazie. >>

Parla l'Assessore Poggiali Alessio:

<< Innanzitutto ringrazio per il lavoro fatto dai tecnici presenti, ma soprattutto da parte dell'Assessore Poggiali Filippo e del Sindaco se si pensa che in questi anni, a partire dal lavoro importante che è stato fatto sul piano strutturale, sul regolamento edilizio e ora si arriva all'adozione del regolamento urbanistico, penso che sia stato fatto un lavoro preciso e puntuale in un quadro coerente sul disegno strategico dello sviluppo del nostro paese disegno, che abbiamo condiviso nel corso di questi anni e che mi sento di rimarcare pienamente. Indubbiamente il lavoro che è stato presentato oggi è un lavoro ambizioso, di ampio respiro ma persegue un'idea ben precisa dello sviluppo del territorio come ha avuto modo di indicare l'Assessore nella sua lunga e dettagliata introduzione. Sembra che si affrontino alcune questioni storiche del paese e si vanno a sciogliere dei nodi importanti che è necessario affrontare nel paese in ordine sparso mi viene di indicare il parcheggio dell'area della stazione, il parcheggio della stazione, il sottopasso pedonale che consentirà di raggiungere tutta la stazione e tutta la parte al di là delle ferrovie Scaffaia, Celle e oltre, il sottopasso carrabile nella zona all'altezza della farmacia nella zona della Bruciatoia, ma vengono individuate alcune soluzioni strategiche per quanto riguarda gli impianti sportivi, sia l'individuazione di aree da destinare a orti sociali, ben individuati in diverse zone del nostro territorio. Viene dipinto un quadro ben preciso dello sviluppo del nostro paese. Un quadro che mi sento di condividere in pieno. Altro aspetto cruciale riguarda la modalità dello sviluppo del paese come diceva il Consigliere Fossi prima, si è prestata particolare attenzione verso la riqualificazione dell'esistente cercando di andare ad incidere il meno possibile sull'uso del suolo all'esterno sia in territorio agricolo ma anche ai margini dell'abitato questo penso che sia un aspetto cruciale un elemento, che doveva contraddistinguere il nostro regolamento

urbanistico per cui questo, penso che sia il punto cruciale dal quale deve partire qualsiasi valutazione sul regolamento urbanistico cosa, che dalle nostre opposizioni non è stata assolutamente presa in considerazione e su questo, soprattutto da parte del Consigliere di Rifondazione Comunista mi sarebbe piaciuto sentir dire una valutazione positiva di quest'aspetto, perchè penso che un' Amministrazione di Centrosinistra che abbia o meno al suo interno Rifondazione Comunista un aspetto importante come questo, era giusto segnalare e accogliere in maniera positiva. L'altro aspetto importante, è legato all'attenzione che all'interno di questo strumento si dedica al risparmio energetico e anche i nuovi edifici dovranno prevedere certe caratteristiche importanti sotto questo aspetto e gli interventi che ho sentito da parte delle opposizioni mi sembrano interventi rivolti al passato e non al futuro. Come un elenco degli errori fatti negli ultimi trent'anni su cose non attinenti all'urbanistica ma ad aspetti dei lavori pubblici per cui mi sembra un po' riduttivo. Il punto all'ordine del giorno di oggi mi sembra sia un aspetto cruciale per lo sviluppo del futuro del nostro paese per cui tutta questa enfasi sugli errori del passato, ammesso che ci possano essere stati, mi sembrano eccessivi e ridondanti avrei apprezzato degli interventi nel merito degli argomenti di oggi, delle indicazioni, degli indirizzi diversi sullo sviluppo del territorio ma una lista degli errori del passato, la trovo un po' riduttiva. Ritenevo opportuno precisare queste cose. Chiudo ringraziando l'Assessore Poggiali Filippo per l'ottimo lavoro che ha fatto non soltanto in questa legislatura, ma anche nella legislatura precedente. >>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<< Non vorrei irritare nessuno e nemmeno gli Architetti perché loro non c'entrano nulla in questa cosa cioè c'entrano, ma non c'entrano. Mi sembra che questo regolamento edilizio assomigli più al manifesto elettorale che non ad un vero regolamento edilizio che si possa valutare.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Regolamento Urbanistico e non Edilizio.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Grazie della correzione, non è che le bazzico tutti i giorni queste cose: è un regolamento urbanistico. Ribadisco che mi sembra più un manifesto elettorale che non un regolamento urbanistico. Non vorrei mettere in imbarazzo il Consigliere di Rifondazione Comunista ma nonostante te sei di Rifondazione Comunista, mi trovo perfettamente d'accordo con le osservazioni che hai fatto. Come non provoca imbarazzo a me, credo che quando si parla di queste cose non dovrebbe provocare neanche imbarazzo a te, perché mi sembrano tante le questioni poste da questo regolamento. Voi chiedete di tralasciare le polemiche del passato. Io ho sessantasei anni e ho visto passare da questo Consiglio Comunale fior di Ingegneri, fior di Architetti e questo non ha impedito di creare, di fare, di realizzare le cose più brutte che si potesse immaginare, le ha rammentate la Lidia, i Portici, la 167 e via discorrendo quindi non sto a ripeterlo ma non potete pretendere che quando si parla di regolamento urbanistico non si vada a guardare quello che è successo in questo Comune. Vengono fatte delle proposte che sono costretto a ripetermi Alessandro le ha dette molto più elegantemente di me (questo è il suo mestiere) mi sembra che siano cose che dire che si realizzano nei prossimi cinque anni è impossibile, perché io direi che non si realizzano nemmeno nei prossimi venti anni perché quando si comincia a dire che al Consorzio si prende un ettaro di terra e si fa un parcheggio, ma vi sembra una cosa tanto facile da realizzare? Lo domando al Sindaco che è più esperto. Di questi tempi è facile prendere un ettaro di terra ad un privato e dire che qui ci si fa un parcheggio ammesso che poi serva quindi mi sembra una cosa del tutto improbabile. Io avrei approfittato della presenza di questi due valentissimi Architetti per cercare di risolvere i

problemi effettivi che ora, il paese si trova ad affrontare che sono Piandrati e Dicomano sono due realtà che sono completamente indipendenti una dall'altra. Se un abitante di Piandrati vuole andare a Dicomano se non vuole rischiare la pelle (se voi avete visto quel tratto di strada) deve prendere l'automobile quindi, viene in paese allora mancano i parcheggi. Non mi sono accorto che c'è uno studio che tende a risolvere il problema della viabilità pedonale da Piandrati a Dicomano.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< E' un problema che è stato affrontato.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<< Io non l'ho visto. Se è così sono contento. Altro problema riguarda il Borghetto anche lì, il solito problema.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< Ti è stato consegnato un cd.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Posso dire quello che mi pare in questo Consiglio Comunale o devo aspettare che te mi dici quello che devo dire. Io ho posto dei problemi se gli Architetti vogliono rispondere rispondono, se non vogliono rispondere non rispondono. Stai calmo perché vedo che sei molto.....>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Io ho solo detto che tu hai un cd da poter consultare. >>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Io non ho il cd , non ho il computer, non so adoperare il computer, sono analfabeta e sono anche Consigliere Comunale. Guarda un po'! Io vengo a porre dei problemi in questo Consiglio Comunale. Ti sta bene o no?>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Non ti arrabbiare .>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Te non ti devi arrabbiare. Io pongo dei problemi.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Ribadisco che ti è stato consegnato un cd ove si possono trovare alcune risposte ai problemi prospettati.>>

Parla il Sindaco:

<< Una precisazione, siccome queste cose le gestiamo con gli Uffici informo che il materiale è consultabile su cd e anche su cartaceo a disposizione per le consultazioni.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Quando un cittadino di Dicomano viene a domandarti di un problema che riguarda il regolamento urbanistico te gli dici guardati il cd dici così?>>

Io vorrei finire il mio intervento senza essere interrotto. Una domanda che vorrei fare e che non ho potuto vedere nel cd quando si parla di incremento del 10% a che cosa ci riferiamo al cemento o agli abitanti?>>

Parla L'Architetto Anceschi:

<< Agli abitanti .>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Questa è una questione che a me interessa perché come sapete, a Dicomano ci troviamo a dover avere un numero consistente di abitazioni vuote, invendute mi tranquillizza molto il fatto che ci riferisca agli abitanti e non al cemento.

L'altra osservazione che vorrei fare, riguarda il parcheggio antistante la stazione che è previsto da questo piano strutturale. Secondo il mio modesto avviso da persona che non sa utilizzare i computer, io dico che secondo me sarebbe un parcheggio sovradimensionato per le esigenze della stazione di Dicomano perché ci troviamo a dover usufruire anche del parcheggio messo a disposizione delle ferrovie quindi, secondo me è un parcheggio sovradimensionato che non serve. Quello che riterrei utile in quel pezzo di terra al di là della ferrovia prospiciente il fiume Sieve è interpellare la Curia (perché credo che sia un territorio della Curia) per vedere se è possibile realizzare in quel pezzo di terra un insediamento di orti sociali, in modo da poter liberare la sponda della Sieve che attualmente è invasa da orti abusivi che secondo la normativa vigente e secondo la pratica corrente in caso di esondazione della Sieve questi insediamenti di orti creano dei grossi problemi. Si tratterebbe di realizzare in quello spazio adiacente degli orti sociali che sarebbero molto più comodi, perché c'è la Sieve vicina, sarebbero più sicuri per chi ci va perché in genere chi va a fare questi orti sono persone anziane e quindi sarebbero molto più tutelati se vanno in un appezzamento di terra sicuro che non in riva ad un fiume che potrebbe causare dei problemi per la loro incolumità. Questa è la proposta che non ho trovato nel cd e poi me lo faccio mandare. Quell'appezzamento di terra che è posto in piazza Buonamici che è di tre o quattro proprietari mi sembra riduttivo destinarlo alla Misericordia. Faccio presente conoscendo la realtà, che questa era una ipotesi che è stata ventilata da anni e la Misericordia ha preso altre strade, ha comprato uno stabile nel quale si propone di fare lì la sede della Misericordia quindi, vincolare quel pezzo di terra a un insediamento della Misericordia, mi sembra riduttivo. Io direi di aprire la possibilità di utilizzo di questo terreno ad altre soluzioni non limitarlo solo alla Misericordia.

Per quanto l'accesso al Parcheggio del Mulino, si prevede un numero consistente di posti auto ma attualmente, non so se è previsto un allargamento della strada di accesso perché in quel cancello che voi avete ben presente, credo che sia problematico scambiarsi due vetture credo che il parcheggio potrebbe andar bene se permettesse di liberare piazza Buonamici ma c'è questo problema non so se sarà possibile risolverlo. Per quanto riguarda la Passerella sembra che lì ci sia chi sa che cosa, questa è una passerella che stata fatta abusiva, è stata tollerata e ora si rivela un investimento perché questa passerella viene rimossa se si dà un cambio di destinazione ad un determinato ambiente. Un abuso che voi avete concesso, che è anche un investimento praticamente oltre ad un condono è anche un premio. Voi che criticate i condoni in questo caso oltre al condono date anche un premio. Ora la passerella viene eliminata se viene concesso un cambio di destinazione di una certa cosa.>>

Parla il Sindaco:

<<Non è così.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia

<< In sede di Consiglio Comunale non sono accettabili versioni non corrispondenti ai fatti.>>

Esce l'Assessore Apricena

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Io la conosco così questa questione e sono del tutto in buona fede, ti prego di correggermi. Per quanto concerne il problema del panificio sugli insediamenti artigianali abbiamo avuto una esperienza a Dicomano è l'esperienza di Rimaggio non c'è, lì era prevista un 70 e un 30 ora è 100 abitazione e niente artigianato, l'artigianato non c'è e quindi credo che ci siano tutte le premesse per non realizzare insediamenti artigianali neanche dove ora si trova l'ex panificio quindi, prevedere insediamenti artigianali 35 abitazioni e 65 artigianali io mi augurerei che questa cosa si realizzasse ma ho tanta paura che non potrà realizzarsi quindi io sarei d'accordo di ribadire l'uso industriale di questa struttura perché è stata acquistata con questa destinazione e non vedo l'esigenza di dover cambiare destinazione perché non ci sono esigenze abitative e non ci sono nemmeno esigenze artigianali e Rimaggio ne è la testimonianza, Per quanto riguarda il recupero del territorio agricolo caro Capretti, non dipende solo dal piano strutturale, ma dipende da una serie di cose che non siamo in grado di fare ma neanche di immaginare quindi, io credo che questo regolamento urbanistico sia molto velleitario e quindi il Sindaco che tra due anni se ne dovrà andare, non dovrà nemmeno rendere conto del fatto che questo regolamento non sia stato realizzato neanche il 1% di quello che è previsto.

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Adesso interrompo tutti gli altri interventi perché purtroppo si è fatta una certa ora e i tecnici devono andare via pertanto li invito a rispondere alle domande formulate, poi eventualmente si continua il dibattito. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< Il regolamento urbanistico non è un piano delle opere pubbliche, non è un piano di progettualità esecutiva e neanche di massima, è un progetto di dettaglio operativo rispetto al piano strutturale ma non certo un progetto che riguarda le opere pubbliche per cui tutte quelle indicazioni che dava, non sono appropriate rispetto allo strumento che andiamo a considerare. Deve essere necessariamente un progetto generale, deve inquadrare tutte le problematiche e deve guardare lontano, nel senso che non può non farlo. In più, lo deve comunque prevedere qualunque tipo di trasformazione che deve subire il territorio deve essere prevista di una certa entità, non certo il marciapiede, l'area di trasformazione che sia edificatoria oppure un parco, un orto sociale deve essere previsto perché è una trasformazione di destinazione d'uso, per cui se non c'è disegnato, non si può fare in questo regolamento urbanistico. E' per questo uno dice ma quanta roba avete pensato, si potrà fare? La trasformazione delle opere a standard: il verde pubblico. le piazze verdi, gli orti sociali e i parcheggi e le strade sono legate alle aree di trasformazione edificatoria in due ordini di modi: strettamente all'area di edificazione quando c'è la parte verde nello schema che vi abbiamo dimostrato è quella parte a cessione dove andranno ad essere realizzati, il verde, i parcheggi, le strade e gli orti sociali quella è la parte che chi interviene nella trasformazione del comparto, deve cedere al Comune ed è circa nell'ordine del 40% della superficie totale del comparto quindi, anche nelle tabelle finali in cui avevamo sottolineato e enunciato le quantità delle superfici di trasformazione dei comparti in 100.000 mq., 40.000 erano di aree cedute al Comune in standard in più, c'era la possibilità per le aree di trasformazione che non avevano al loro interno aree di cessione, di provvedere come oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'acquisto di aree che il regolamento urbanistico prevede come area standard da cedere gratuitamente al Comune per la

realizzazione successiva di altre opere pubbliche previste dal regolamento urbanistico. La fattibilità ha queste modalità, quindi non è campata per aria ma è legata a doppio filo alle aree di trasformazione. Le aree di trasformazione non potranno coprire tutti gli standard, ma una buona parte possono farlo. C'è dentro questa previsione che ha del visionale ma è molto concreta, il territorio lo conosciamo molto bene, abbiamo fatto questo schema perché c'è necessità di questa infrastrutturazione che non è solo viaria ma è anche di spazi pubblici.

Il problema dell'ex panificio, il fatto che non ci sia più il panificio non dipende dalla pubblica Amministrazione perché se ha smesso di produrre il pane non è certo che lo ha voluto il Sindaco o chi per esso, perché ha cessato l'attività perché per ragioni di mercato o ragioni personali della proprietà hanno deciso questo. Tutti si auguravano che rimanesse.>>

Parla l'Architetto Rubino:

<<:Rimane area industriale. Dal bando le richieste erano state orientate verso area residenziale cosa che non è stata accettata, rimane industriale. Volete dare una fattibilità di trasformazione e dite che questo piano è pindarico, è industriale perché anche noi riteniamo che debba essere artigianale quindi ridiamo la vocazione che ha, d'altra parte bisogna cercare che queste trasformazioni avvengano perché ci piace tanto artigianale ma se non viene realizzato allora? E' vero che a Rimaggio le trasformazioni metà e metà stanno cambiando ma questo è un artigianato ma alcune situazioni e alcune non le abbiamo molto ben presente per cui queste essendo anche una porta d'ingresso a Dicomano potrebbero essere delle attività artigianali legate all'esposizioni e quindi, è stato pensato in questo senso quindi abitazione e attività artigianale insieme, affinché sia appetibile la trasformazione altrimenti il panificio è tanto bello piace a noi, ma rimane un volo come l'opposizione ci ha sottolineato per tutti i versi invece per pensarne alla realizzabilità, si è pensato a questo.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Per quanto riguarda la scheda della passerella che avete sollevato in tanti, la scheda di trasformazione del condominio su via Nazario Sauro prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso solo se viene abbattuta la passerella. La passerella non è detto che sia abbattuta. E' auspicabile è una condicio sine qua non .>>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Le cose tecniche noi dobbiamo fare.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< Per quanto riguarda Scaffaia Alta, esiste la scheda di trasformazione che il ridisegno dello spazio a verde che è stato condensato, la piazza è diventata una piazza verde che è fruibile per la sosta e il gioco, il parcheggio è sul bordo della piazza nell'area a verde ed è sul lato dove è in parte adesso, ancora quindi è stata rirazionalizzata una cosa che al momento non aveva tanta fruibilità.

Di seguito Anceschi illustra le novità previste dal regolamento urbanistico per quanto concerne Corella. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Per quanto riguarda le addizioni volumetriche, abbiamo detto che si è scelto di non fare delle grandi trasformazione nelle frazioni se non piccole una a Celle e a Corella non è stata possibile per ragioni di sicurezza geologica perché si è scelta una politica da spalmare nei vari centri urbani e rurali che è quello di dare un ampliamento di circa 50 mc. che sarebbero 16 mq. per ogni edificio che è maggiore rispetto a quella dei centri urbani abitati quindi, si permette di fare una stanza in più senza fare grosse trasformazioni che vanno a vanificare

l'identità di quei luoghi che a parte Celle che è stata trasformata, hanno mantenuto una identità rurale.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Anche perché nel bando molte richieste avevano questo tenore di piccoli interventi e quindi spesso considerato che non tutti abitano nei centri principali, ci sembrava una risposta diffusa e importante. Rispetto alle indicazioni di Nocentini in parte è stato già risposto alla Sig.ra di Rifondazione Comunista, l'effettiva realizzabilità di tutte le operazioni previste dal regolamento urbanistico è interrelata alla realizzazione anche delle aree di trasformazione ma se non le prevedi le cose non le puoi fare ci sembrava di buttarci la zappa sui piedi. Opinabilità delle scelte urbanistiche. Si potrebbe entrare nel merito lo potremmo fare tra due mesi, finiamo il Consiglio Comunale non entriamo in questa cosa. L'opinabilità è legata ad una idea di città che uno ha. Si potrebbe pensare che la cosa più importante sia dare una struttura ecologicamente sostenibile. Il progetto del regolamento urbanistico adotta il criterio della filiera corta della valorizzazione in loco della realtà locale non solo intesa come luogo per gli abitanti, ma anche per le nuove attività legate al turismo (agriturismo), il potenziamento delle aree marginali montane e alto collinari (l'agricoltura che noi intendiamo potenziare), le località di frazione che intendiamo con gli spazi pubblici che intendiamo vengano realizzati. Tutti questi elementi servono a far sì che Dicomano si sviluppi in ogni suo centro nel policentrismo, e si sviluppi avendo la forza per ribattere a questa attrazione del grande centro di Firenze per sottolineare il contesto del pendolarismo, della residenza rispetto alle attività che si fanno da un'altra parte, tutto questo potenziamento serve a far sì che le economie crescano, si muovano e possano permettere alle persone anche di lavorare, cambiare il lavoro e lavorare in proprio centro piuttosto che migrare quotidianamente. La disomogeneità rispetto a quello che le amministrazioni precedenti hanno sempre fatto, noi guardiamo avanti rispetto a quello che c'è abbiamo messo una riga perché bisogna cambiare registro delle cose da fare quindi se si guarda in un'altra direzione con tutti i parametri che nei nostri tre o quattro incontri abbiamo sottolineato, ci sembrava che il nostro regolamento urbanistico rispondesse a questa esigenza di cambiamento, di sostenibilità e di recupero dell'esistente. In merito ai parcheggi insufficienti se leggete le tabelle, le quantità di parcheggi che sono state razionalmente trovati all'interno del tessuto di Dicomano, Contea e dei centri minori ci sembra che le risposte le abbiamo date con questo regolamento urbanistico.>>

Parla il Consigliere Bendi (Gruppo PDL):

<<Chiedo precisazioni rispetto al Borghetto. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Rispetto al Borghetto non è disegnato, ma è previsto nella scheda un percorso pedonale interno per collegare il Borghetto, il nuovo insediamento di Borghetto con Via di Montalloro perché sulla statale non si poteva fare perché ha delle dimensioni precise che non possono essere cambiate.

Per quanto riguarda Piandrati c'è una parte di collegamento che è fattibile attraverso Piazza S. Antonio ecc. è pensata al di là della Ferrovia ma c'è anche un ponte pedonale sulla Sieve che è posto lungo la pista ciclabile che è un progetto che il regolamento urbanistico ha accolto all'interno, perché è un progetto della Comunità Montana di cui esiste già insieme alla pista ciclabile un progetto definitivo. Noi abbiamo accolto un progetto della Comunità Montana che stiamo portando avanti che è sopra comunale esiste questo collegamento quindi, pensiamo di averlo risolto. Per quanto concerne gli orti della zona della stazione c'è da dire, vicinissima al parcheggio di cui Lei parlava (Scaffaia), è prevista una zona di orti sociali, pertanto a 20 metri dalla sua proposta. >>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Il parcheggio del Mulino è stato pensato perché tutta la parte della Sieve e dell'abitato compreso il PEEP se deve andare a Firenze e prendere un treno parte con la macchina parcheggia da quella parte fa il sottopasso e va quindi, è per questo che ha un dimensionamento apparentemente sovradimensionato ma non lo è, perché c'è tutta la parte di Dicomano che è bella consistente che può scaricarsi. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<<Siccome tutte le trasformazioni non sono passate al vaglio nostro, ma dei geologi e dell'Ingegnere idraulico e tutto, abbiamo uno staff di Geologi che hanno fatto il piano che ci hanno cassato diverse proposte perché non congrue. Quella di cui parlava Giannelli non ce l'hanno cassata. C'è da dire che una cosa è un percorso pedonale e una cosa è un sottopasso carrabile c'è anche questa differenza Pensavamo di aver risposto a tutte le domande. L'ultima era sul panificio alla quale avevamo risposto.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Lidia qui si va nell'anarchia non si può continuare a discutere a domanda rispondi. >>

Parla l'Architetto Rubino:

<< Una cosa è un percorso pedonale e una cosa è un sottopasso carrabile c'è anche questa differenza Pensiamo di aver finito perchè abbiamo risposto a tutte le domande. L'ultima era sul panificio alla quale avevamo risposto.>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<<Per il parcheggio del Mulino c'è un allargamento ed è stato guardato e approfondito dal trasportista. Al momento attuale tutti gli edifici che sono stati censiti hanno quella scheda consultabile da tutti che è la scheda dell'edificio sulla quale è stato riportato quello che abbiamo rilevato. Il database è dell'Amministrazione non ci si può mettere le mani. Tutte le variazioni che cambiano vengono inserite altrimenti uno dice non è così, non è così.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< Si possono licenziare i tecnici ringraziandoli.>>

L'Arch. Anceschi e l'arch. Rubino si allontanano dall'aula .

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<<Continuiamo il Consiglio ci sono altri due interventi prima della votazione poi c'è l'intervento conclusivo del Sindaco. Ormai arriviamo fino in fondo. Si vota e poi si va a mangiare.>>

Parla il Consigliere Benelli:

<< Il database da chi è consultabile?>>

Parla l'Architetto Anceschi:

<< C'è un tecnico che ci lavora.>>

Parla il Consigliere Benelli:

<<Ascoltando quello che diceva l'opposizione volevo dire che noi le opposizioni si tollerano, ma ogni volta si infervorano in questo modo. Una cosa su cui ho riflettuto spesso in questi

due anni e mezzo è che molto spesso mi sembra che l'opposizione voglia fare la più la parte di tecnico che non la parte politica vera e propria, perché le Architette hanno ben spiegato che cos'è il regolamento urbanistico descrive quello che si può fare e se il regolamento urbanistico non lo fissa, anche il privato stesso non è che può fare delle opere di trasformazione per conto suo. Io credo che in un momento come questo la politica e gli Enti Locali si vedono limitati nella loro progettazione e nel pensare ad un altro tipo di società, secondo me un regolamento urbanistico come questo è non solo strumento tecnico ma anche uno strumento politico importante perché fa comprendere quello che è il progetto di comunità, di paese che ha questa parte politica ed è uno strumento che permette di descrivere quello che dovrebbe essere il nostro Comune e non semplicemente quello che è. Di questo se ne occupano più i tecnici. Se si dovesse occupare di quello che è, ci sono i vari dirigenti dei lavori pubblici e dell'Urbanistica. La politica in se stessa, dovrebbe avere una prospettiva di più lungo respiro e rammarica sentire che le politiche di lungo respiro non interessano i soggetti dell'opposizione, ora come ora, tutte le Amministrazioni locali sono limitate nel poter pensare perché non hanno fondi a disposizione, però da questo regolamento emerge una precisa l'idea di città, una città verde perché sono previste tantissime aree verdi (lo hanno detto anche le Architette). Altra cosa importante è che in ogni zona è prevista una piazza o comunque un centro di incontro tra le persone che abitano in quella parte del territorio e la piazza ha un ruolo importante per costituire la socialità di una comunità, che non è fatta solo di strade in cui gli elementi di tipo urbanistico non hanno una funzione prettamente connessa alla viabilità e al trasporto, ma hanno anche una funzione sociale e economica importante, Infatti in questo regolamento urbanistico, visto che le valutazioni conclusive mostrano che i dati positivi si riferiscono soprattutto all'impatto economico e sociale che il regolamento urbanistico ha nei confronti del nostro paese. In merito alla questione che sollevava il Gruppo di Rifondazione Comunista che diceva che in passato sono state fatte delle scelte diverse. Effettivamente in passato il centrosinistra e la sinistra avevano un'idea diversa di che cosa dovesse essere un Comune, si tendeva a pensare allo sviluppo inteso in senso urbano e delle costruzioni mentre oggi, la parola d'ordine che è presente nella legge regionale è la riqualificazione dell'esistente e non è una cosa da poco. Volevo fare un particolare riferimento al processo partecipativo che è stato fatto, perché è un argomento che mi sta particolarmente a cuore. La nostra Regione ha una legge sulla partecipazione e sta pensando ad un tipo di governance locale diverso dove il cittadino non sia interpellato solo nei momenti elettorali ma come partecipante attivamente ad alcuni processi decisionali e sicuramente il regolamento urbanistico e il piano strutturale sono dei documenti fondamentali per la vita di qualsiasi cittadino. Il nostro Comune è ricorso allo strumento dell'avviso pubblico e se non sbaglio nel decreto del Presidente della Giunta Regionale lo prevede come non obbligatorio, è stata quindi una scelta dell'Amministrazione fare queste pre – osservazioni. Quindi sulla base di quelle come hanno detto più volte le Architette nel corso della presentazione, sono stati fatti dei veri e propri progetti. E' importante che i cittadini partecipino in questo senso perché può essere utile per l'Amministrazione, ma si costruisce anche una cittadinanza più consapevole di quelli che erano gli strumenti a disposizione dei vari Enti Locali. Per quanto riguarda il censimento secondo me è molto importante questo database perché permetterà di avere un maggiore controllo sul territorio in particolar modo sugli abusi che forse il nostro Comune non ha toccato con mano fortemente ma che è un problema consistente nel nostro paese. Altro elemento che mi ha colpito del regolamento urbanistico è la disciplina sui territori rurali di cui ha parlato l'Assessore e il Consigliere Fossi e di cui parlava anche il Consigliere Bendi. Sicuramente non soltanto il regolamento urbanistico può risolvere la questione dell'abbandono rurale e del conseguente in alcuni casi dissesto idrogeologico, e la perdita dell'identità di un paese come quello di Dicomano. Secondo me è importante prevedere nel regolamento, la costruzione di edifici che siano utilizzabili soltanto per l'attività

agricola e di non prevedere nuovi edifici residenziali perché la campagna deve tornare ad essere campagna comunque l'agricoltura è un settore che si deve sviluppare su cui deve pensare il nostro Comune anche in connessione con altri settori economici e turistico. Per quanto riguarda i territori rurali, secondo me il nostro regolamento urbanistico è all'avanguardia ed ha davvero un respiro europeo per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici che hanno accennato i tecnici Architetti. Gli impianti fotovoltaici non possono essere realizzati a terra a meno che l'agricoltore non dimostri che in quella zona non si può fare agricoltura e nel nostro paese manca una legislazione nazionale al riguardo, ci sono casi di territori agricoli utilizzati per produrre energia elettrica, tutto il problema che questi territori diventano aridi e quindi, non sono più utilizzabili per l'agricoltura e invece ci dei paesi come la Germania che prevede che gli incentivi non possono essere dati a coloro che installano questi campi solari a terra. E' un aspetto che io condivido molto e volevo puntualizzarlo. >>

Parla il Consigliere Latronico:

<< Visto che il PdL è andato via il mio intervento ha meno significato.

Dopo l'intervento del Capogruppo, dell'Assessore e del Consigliere Benelli, c'è da aggiungere poco. Posso dire che questo è un regolamento urbanistico che si può definire come promotore di uno sviluppo strategico e sostenibile. Strategico perché tiene conto dei problemi che Dicomano ha in termini di viabilità ed anche di connessioni per le varie aree del paese mi viene in mente le soluzioni per l'attraversamento della ferrovia, piuttosto che al collegamento con Piandratì e il Borghetto. E' sostenibile perché comunque ferma determinati vincoli all'edificabilità, la costruzione e lo sfruttamento del territorio nella misura strettamente necessaria agli interventi di riqualificazione piuttosto che la nuova edificazione soprattutto il vincolo legato alle aree verdi nei terreni edificabili. Volevo dire un paio di battute sugli interventi dell'opposizione alla Lidia volevo far notare che senza dubbio l'appiattimento sociale e anche giovanile è un qualcosa di mortale per un paese come il nostro, ma la pianificazione e programmazione di certi interventi è volta ad incentivare l'aggregazione sociale e giovanile quindi, non la vedo come un problema. Gli edifici devono essere animati e questo spetta alle persone, spetta al tessuto sociale, è comunque compito dell'Amministrazione prevedere e programmare degli spazi perché senza spazi ogni forma di aggregazione andrebbe a morire. Non lo vedo senza dubbio un problema quello di creare spazi nuovi. In replica a quanto detto dal Consigliere Bendi il quale ha detto questo è un regolamento urbanistico o uno spot elettorale (non so se il Consiglio ha perso questa battuta). Io voglio ricordare che nel suo programma elettorale quello con cui Nocentini si è candidato alle elezioni amministrative, aveva fra i punti la creazione di una piscina nel campo sportivo nuovo, quello che cosa era? Un progetto da inserire nel regolamento urbanistico o uno spot elettorale visto che i rilevamenti geologici hanno previsto che non è possibile costruire una piscina lì. Con questo io chiudo. >>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< Dò la parola per la conclusione al Sindaco.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista):

<<Devo fare la dichiarazione di voto. >>

Parla il Sindaco:

<< Dopo fai la dichiarazione di voto perché un pò di regole bisognerebbe farle rispettare e che tutti le rispettassero. Io credo che sia molto grave che di fronte ad uno strumento così importante, uno dei più importanti di cui una comunità si dota, l'atteggiamento non sia quello

di critiche, di dibattito quindi costruttivo, nel merito con proposte alternative anche dure, valutazioni, in un quadro di rispetto reciproco e di rispetto del lavoro lunghissimo, complesso, minuzioso che è stato fatto. Invece l'atteggiamento è distruttivo, pregiudizialmente ostile. Si vuole creare da parte di qualcuno (non voglio generalizzare), caos e difficoltà di confronto e di dialogo pensando di avere la meglio rispetto ad un confronto così impegnativo e complesso che avrebbe bisogno di interlocutori interessati per capire davvero quello di cui si parla. Facciano pure se pensano che questo sia un modo sviluppare e far crescere la creatività tra i cittadini. Io credo che sia penoso un comportamento umano e anche politico di questo livello. Quindi, uno strumento importantissimo come questo che abbiamo presentato in tantissime occasioni, che potevano essere potenziate su richiesta dei Consiglieri, Commissioni che sono durate una giornata intera, con la disponibilità dei tecnici per un giorno intero tra l'altro con i tecnici presenti una giornata intera, la disponibilità non solo del cd ma una stampa di questo materiale che è immenso che è disponibile presso l'Ufficio Urbanistica per le consultazioni del cartaceo che devono essere messi a disposizione dei Consiglieri, abbiamo fatto anche degli incontri pubblici per presentare il lavoro conclusivo sulla valutazione. Le occasioni di confronto e di spiegazione ci sono state, poi i Consiglieri se vogliono fare bene i Consiglieri, di fronte ad uno strumento di questo tipo devono preoccuparsi di leggerlo perché mi dispiace ma non si può raccontare tutto, raccontare queste cose che hanno una caratterizzazione tecnica molto forte, che hanno alle spalle anni di lavoro e di documenti, senza preoccuparsi nemmeno di leggerli e di documentarsi. Non accetto assolutamente questo atteggiamento che tende a svilire questo importante lavoro. C'è da chiarire una cosa fondamentale che mi sembra che sia alla base di tutti questi ragionamenti, Noi il piano strutturale e il regolamento urbanistico lo dobbiamo fare per forza, dobbiamo dotarci per forza del regolamento urbanistico perché la legge ci impone questa operazione. C'è un quadro di obblighi a cui siamo comunque tenuti Centro destra, Centro sinistra tutti quindi, è un dovere di tutti fare i conti con questa cosa. La legge 1/2005 ha complicato il quadro del lavoro da fare perché ha detto ai Comuni non basta la modalità con cui avete lavorato fino ad ora, dovete lavorare meglio, di più, fare il piano strutturale indicare delle strategie e poi fare la valutazione ecc. La vita è molto complicata per gli Enti come i nostri che non hanno in dotazione tecniche particolari molto specifiche però questo lavoro è obbligatorio perché noi dobbiamo dotarci di questo strumento quindi, non lo facciamo questo per propaganda, per perdere tempo. Poi condividiamo l'obiettivo che la legge regionale si propone per il nostro territorio e partendo da questo, senza fare le valutazioni retrospettive che si devono fare, perché fanno parte di una parte della riflessione dovremmo dire che cosa vogliamo fare per il futuro quindi, le nostre proposte come si è detto sono di tipo strategico e indicazioni puntuali di come vorremmo quelle proposte diventassero realtà. L'urbanistica è questa. Una cosa sono le opere pubbliche, i finanziamenti, i progetti delle opere pubbliche, le previsioni urbanistiche sono previsioni strategiche di medio e lungo periodo per definizione, quindi, In queste previsioni ovviamente non è tutto è certo, sono previsioni ma se non le fai il territorio non ha regole, utilizza gli strumenti del passato e poi non si dà le regole nuove alla luce delle nuove esigenze quindi non è un optional, è un processo obbligatorio. Le previsioni che fa il pubblico se il processo è partecipato il più possibile perché frutto di una consultazione nel senso di chiedere e valutare quello che viene dai cittadini, può diventare più concreto, più fattibile. E' uno sforzo di tenere insieme le esigenze pubbliche (in questo senso abbiamo lavorato) e quello che il privato, la volontà del privato che è chiaro nell'edilizia privata non c'è nulla di obbligatorio. Se non si vuole investire, se non ci sono le risorse, i processi che prevedono l'integrazione tra pubblico e privato non si attivano questo non significa che noi non ci dobbiamo provare, non dobbiamo pensare a quello che sarebbe necessario, sarebbe giusto e sarebbe importante perché se non lo facciamo non rispettiamo la legge e ci priviamo di uno strumento di interlocuzione anche con l'economia privata, e dall'altro, rischiamo di avere nella carta (non realizzabile) nemmeno

quell'opera pubblica che magari con le risorse pubbliche, potremmo realizzare. Quindi è uno strumento obbligatorio ma dall'altro necessario e strategico poi voi sapete che il piano strutturale ha un tempo di venticinque anni è un tempo molto lungo di previsione. I piani urbanistici a parte questo che è il primo che ha una parte fissa che rimarrà invariata fino a quando non si modificherà il piano strutturale, e una parte variabile questa dei progetti che se non si realizzano in questo quinquennio o possono essere riproposti validi, o cambiati e adeguati alle dinamiche delle relazioni con il mondo privato e con i bisogni nuovi che possono nascere. L'Urbanistica è principalmente previsione. Pensate quante volte abbiamo detto ma lì hanno sbagliato le previsioni, non hanno fatto queste previsioni, la viabilità non è stata realizzata perché le previsioni di questa viabilità non erano tali da... Abbiamo provato sulla viabilità quella più importante, quella interna a fare delle previsioni. E' chiaro che sono previsioni di lungo periodo che hanno bisogno di un'interconnessione forte con le risorse pubbliche con gli strumenti della programmazione regionale e provinciale, di risorse pubbliche, di risorse private ma se noi non pensiamo in questo modo, lasciamo il Comune senza strumenti per agire, senza la possibilità di diventare propositivo per attirare risorse anche pubbliche o per interagire con il privato, non gli diamo uno strumento di lavoro fondamentale e di dinamismo che dinamismo che seppure regolato con regole più rigide, con tutto quello che è stato detto sulle compatibilità, è fondamentale per agire. Qui, l'atteggiamento che si ha rispetto ad uno strumento così complicato, così difficile da realizzare io credo che sia un atteggiamento che non coglie per niente la portata di questa cosa quindi, mi rammarico ma è una conferma che al di là delle differenze di proposte che possono emergere, manca un terreno di fondo che ci consente delle relazioni costruttive. Gli errori del passato sicuramente degli errori sono stati fatti anch'io nella precedente legislatura parlando di piano strutturale, di regolamento urbanistico ho detto quali sono secondo me, gli errori da non ripetere, sono evidenti alcuni errori nel contesto del centro urbano Non è che tutto quello che è stato previsto è da buttare, ci sono degli aspetti che sono meno critici e meno gravi di altre realtà. Il nostro territorio è stato preservato nella sua grande parte. Ci sono stati errori nella realizzazione d'interventi con compatibili con i tessuti urbani per esempio molto evidenti. Possono esserci valutazioni diverse dal punto di vista delle scelte architettoniche di un tipo, anziché un altro però gravissimi problemi come si vedono in buona parte del nostro paese Italia legati a dissesto del territorio qui non ci sono, si può discutere di altri errori ma non di questo, non così gravi, l'ambito collinare ha avuto comunque una tutela ed è stato preservato. Il lavoro che abbiamo fatto è anche di provare a non incorrere in quegli errori, a parte gli strumenti urbanistici di un tempo avrebbero fatto incorrere qualsiasi Consigliere di maggioranza in degli errori perchè erano così generici che nessuno riusciva a comprendere quali effetti avrebbe prodotto sul territorio c'erano queste cartine, queste previsioni, queste descrizioni tecniche molto confuse. Vi rendete conto il lavoro che è stato fatto qui? Sul censimento delle norme esistenti, le norme tecniche di attuazione che ti dicono che cosa si può fare/non fare così nel dettaglio ma soprattutto progetti che già adesso si vedono, interventi che si vanno a realizzare. Ma queste cose prima non esisteva neanche nella struttura del piano. La Legge non lo prevedeva in questo modo. Quello che è cambiato è anche il quadro normativo e questo lo dobbiamo capire perchè lo strumento a disposizione per i non tecnici era molto difficile di quello che abbiamo. Tutto quello che è successo in questi anni da più garanzia poi gli errori si possono sempre fare ma gli errori dovrebbero essere sottolineati parlando di opere pubbliche, una scuola ecc. Ma se un errore che ci può essere nella realizzazione dell'intervento che ha una consistenza del 10% non può annullare il 90% del lavoro che si è fatto. Invece qui si parla solo di quello, non si riconosce mai ed è per questo che non consente di trovare un terreno di comunicazione e di confronto. La critica che ci deve essere per animare e dare stimolo non può prescindere da riconoscimenti su cose fondamentali come se esistesse solo un aspetto di negatività e che non consente un dialogo e che crea anche

nei confronti degli amministratori che lavorano, che si impegnano una posizione poco orientata alla comunicazione e agli approfondimenti perché uno non è che si può veder demolito il proprio lavoro laddove questo ha prodotto effetti molto positivi per la comunità. Io sono molto soddisfatta di questo lavoro. Lo abbiamo fatto per senso di responsabilità anche se tra due anni non ci saremo. Crediamo di consegnare uno strumento di lavoro migliorabile, ma nuovo che costituisce un valido strumento di interlocuzione con i cittadini. Ci fa piacere che i lavori tecnici sottesi alla realizzazione di questo strumento possano essere attuati lavoro di attuazione che faremo con molta attenzione. Ringrazio i Consiglieri.>>

^^^^^^

Parla il Consigliere Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista):

<< Per quel che mi riguarda io sono qui con la percezione di un cittadino. Questo paese è stato realizzato in tanti modi, ma molte cose non si sono realizzate. Quale è che ha mosso la mia emotività e forse anche esasperato quella degli altri dell'opposizione?

Sia per la giustificazione dei tempi periodicamente, questo paese è stato presentato con una proiezione futura che non corrisponde alla precedente. Il punto è che alla fine non ci si crede e sembra quasi una dichiarazione di intenti, questo voglio dire. Il discorso che si sia pensata ad una strada che collega il Borghetto, Piandratì ecc. se ricordate io l'ho fatto presente perché se su quella strada dovevano essere realizzati dei percorsi pedonali o carrabili dovevano essere realizzati prima di farci gli agglomerati urbani perché ora è pericoloso perché ci si esprime sempre come l'opposizione che non capisce e che non fa, probabilmente, bisognerà cercare di esprimerci anche con altri toni però cerchiamo di cogliere il senso. Io mi sforzo di capire quanto impegno va richiesto e cerco anche di immaginare in tutti i casi il lavoro dei tecnici e di tutti quelli che ci hanno lavorato non è che mi lascia indifferente, assolutamente, però io dico che certe cose mi dispiace e l'ho detto anche in altre circostanza, quei percorsi che rendono gli agglomerati urbani pericolosi dovevano essere fatti prima, le case rispetto a quel ponte che si è parlato nell'illustrazione che dovrebbe collegare l'altra riva della Sieve, quell'agglomerato di Piandratì e me lo hanno raccontato le persone che hanno comprato la casa, che glielo hanno presentato come un progetto che doveva essere fatto domani l'altro ma io gli ho detto che nemmeno tuo nipote lo potrà vedere realizzato perché non esiste fisicamente. So che sono venuti in Comune per accertarsi sulla fattibilità dell'intervento.>>

Parla il Sindaco:

<< Il ponte sulla ferrovia lo dovrebbero fare con la lottizzazione.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista): <<Io parlavo di un ponte di legno (che mi era stato descritto così) quello sulla Sieve.>>

Parla il Sindaco:

<< Quello non c'entra niente.>>

Parla il Consigliere Giannelli Lidia (Gruppo Comunisti Italiani – Rifondazione Comunista): <<So che sono venuti i cittadini in Comune per verificare. Io non è che non condivido anche quello che avete presentato perché magari riuscissimo a farlo in questi cinque anni però io dico che per l'esperienza di un vissuto di cui mi rimane difficile scrollarmi e liberarmi, ho avuto la percezione (consentitemi questo) che si volesse presentare nel futuro il paese di Alice nelle Meraviglie quando per tutti questi anni periodicamente, si è visto che si sono presentate tante belle idee e poi non se ne è fatto di nulla. Nel mio intento di voto non c'è una svalutazione del vostro impegno sia dal punto di vista politico, che dal punto di vista tecnico e il contributo che ognuno di Voi ha dato a questo lavoro anche dal punto di

vista amministrativo. Io dico legittimamente di avere un po' di perplessità su come è stato presentato e da qui, io dico, io mi astengo perché sicuramente se vedo realizzato nel tempo qualcosa di quanto è stato detto nel tempo vi sarà grato perché condivido l'idea della valorizzazione del verde e non sto criticando per il gusto della polemica il vostro lavoro non è questo lo spirito con cui ho preso l'impegno nei confronti dei cittadini, perché non si arriva da nessuna parte. La mia dichiarazione non è uno svilimento al vostro lavoro ma lasciatemi lo spazio nel tempo di verificare l'attuabilità di questo quadro, che posso anche condividere. Io mi astengo. Grazie>>

Parla il Consigliere Fossi (Gruppo Centrosinistra Unito per Dicomano):

<< Voto favorevole. Colgo l'occasione per ringraziare l'Assessore Poggiali e il Sindaco e i Tecnici. Ma credo che l'impegno oltre che tecnico sia stato politico, perché è uno strumento tecnico obbligatorio che è necessario per la progettazione politica di una comunità, di un paese dove per politica s'intende l'occuparsi dei beni della collettività. Credo che dietro questo regolamento urbanistico vi sia un forte impegno di entrambi gli aspetti, sia tecnico che politico. Credo che la discussione sia stata viziata dall'inizio, un disguido quella di legare l'opera pubblica al regolamento urbanistico e di non capire la differenza. I toni sin dall'inizio del primo Consiglio Comunale, si stanno continuando a perpetrare. Spesso si ha la sensazione che vi sia un intento che da parte del PDL è strutturale avviene ad ogni tipo di livello, di creare polemica più che di entrare nel merito delle questioni, conviene di dare del Comunista e del carrozzone, piuttosto che entrare nel merito delle questioni.>>

Parla il Presidente del Consiglio Capretti:

<< In questo momento si vota l'adozione del regolamento urbanistico che ha un suo percorso burocratico che prevede dopo la pubblicazione 45 gg, di tempo per le osservazioni da parte dei cittadini e poi ritornerà in Consiglio Comunale per l'approvazione finale. Si sottopone a votazione il regolamento urbanistico e del rapporto ambientale la sintesi non tecnica ex art. 6 comma 8 e 25 della L.R N° 10 del 10.02.2010.

Dò lettura di un'informativa che dovevo dare nelle comunicazioni del Presidente del Consiglio pervenuta da parte del Consigliere Falaschi Claudio del seguente tenore: “ Sono costretto ad informarti che per impegni di lavoro e altri impegni di caregiver non potrò partecipare al Consiglio Comunale in data odierna. Augurando buon lavoro. Falaschi Claudio >>

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA :

- la Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 “Norme per il Governo del Territorio” e smi;
- la Legge 17.8.1942 n.1150 e smi;
- il D. Lgs. 3.04.2006 n. 152, e smi;
- il D. Lgs 267/2000

PREMESSO che:

- il PIT della Regione Toscana è stato approvato con DCR 72/07 ed è solo adottata una variante allo stesso in materia paesaggistica con DCR 32/09 per il territorio di competenza;
- il PTCP della Provincia di Firenze è stato approvato con DCP n. 94 del 15.06.1998;
- il Comune di Dicomano è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera CC n. 3 del 22.02.2007 e Variante generale al Piano Regolatore Generale approvato con delibera GRT n. 4171/1995;

—

CONSIDERATO che il progetto di Regolamento Urbanistico redatto dall'arch. Daniela Anceschi con studio in Firenze in via F.D. Guerrazzi n. 2/r, risulta composto da due serie di elaborati tecnici (Quadro Conoscitivo e Progetto), allegati al presente atto a farne parte integrante e sostanziale e di seguito elencati:

QUADRO CONOSCITIVO

- 1 - Relazione
- 2 - Repertorio nuclei rurali e case sparse
- 3 - Repertorio degli elementi costitutivi delle strutture urbane
- 4 - Repertorio degli elementi costitutivi dei centri rurali
- 5 - Repertorio degli elementi fondativi delle strutture urbane
- 6 - Repertorio degli elementi fondativi dei centri rurali
- 7 - Repertorio dei cimiteri
- 8 - Repertorio dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti
- 9 - Repertorio delle strade vicinali
- Tav. 10 nord - Individuazione dei nuclei e delle case sparse, dei plessi, delle strade vicinali e dei cimiteri (scala 1:10.000)
- Tav. 10 sud - Individuazione dei nuclei e delle case sparse, dei plessi, delle strade vicinali e dei cimiteri (scala 1:10.000)
- Tav. 11.1 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav. 11.2 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav. 11.3 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav.12.1 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.2 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.3 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.4 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav.13.1 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.13.2 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.13.3 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.13.4 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.14 1 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 2 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 3 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 4 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)

- Tav.15.1 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.2 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.3 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.4 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.16.1 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16.2 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16.3 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16.4 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)

PROGETTO

- Tav.17.1 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.2 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.3 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.4 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.1 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.2 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.3 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.4 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.5 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.6 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.18.1 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.2 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.3 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.4 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.1 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.2 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.3 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.4 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.5 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.6 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.19.1 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.2 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.3 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.4 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.1 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.2 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)

- Tav.19.3 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.4 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.5 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.6 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- 20 Norme di attuazione
- Allegato 1 - Schede norma
- Allegato 2 – Valutazione integrata intermedia/Rapporto Ambientale
- Allegato 3 – Relazione di Sintesi/Sintesi non tecnica (allegato alla valutazione intermedia e rapporto ambientale)

INDAGINI GEOLOGICHE – QUADRO CONOSCITIVO

- Relazione
- Relazione idrologico - idraulica
- Tav.1 – Carta geomorfologica (scala 1:5000)
- Tav. 2 – Carta delle zone a maggior pericolosità (scala 1:5000)
- Tav. 3 – Carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:5000)
- Tav. 4 – Carta della pericolosità idraulica (scala 1:5000)
- Tav. 5 – Carta della pericolosità sismica (scala 1:5000)

INDAGINI GEOLOGICHE - PROGETTO

- Tav. 21.1i – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.1i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.1s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2i – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3i - Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)

VISTO il Titolo I Capo III della legge RT 3.01.2005 n.1 e suo regolamento di attuazione DPGR n. 4/R del 9.2.2007 che sottopongono il presente atto di governo del territorio al processo di Valutazione Integrata nonché al processo di Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto disposto dalla LRT 12.02.2010 n. 10 *"Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"*, per le quali sono stati redatti i seguenti atti:

- Delibera GM n. 19 del 26.02.2010 con la quale è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Integrata (VI) e Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Delibera GM n. 69 del 9.09.2011, con cui è stato preso atto del Documento di Valutazione Iniziale in materia di VI e Rapporto Preliminare in materia di VAS;
- Delibera GM n. 76 del 22.09.2011 con cui è stato preso atto della Relazione di Valutazione Intermedia e Relazione di Sintesi in materia di VI e Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica in materia di VAS;

e che congiuntamente all'adozione della proposta di regolamento urbanistico vengono adottati il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica per le procedure VAS secondo quanto stabilito dalla legge RT 12.02.2010 n. 10 art. 8 comma 6 e che le consultazioni verranno effettuate contemporaneamente alla presentazione delle eventuali osservazioni inoltrate dagli interessati per il regolamento urbanistico, fermo restando il termine di pubblicazione di sessanta giorni previsto dalla legge RT sopracitata;

ACQUISITI gli esiti dei lavori condotti in sede di Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" tenutasi in data 10.10.2011;

DATO ATTO che in data 16.08.2011 è stato provveduto al deposito degli elaborati prescritti per il Regolamento Urbanistico dal DPGR 27 aprile 2007 n. 26/R in materia di indagini geologiche, presso la sede dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze, al numero 2816, completi delle Indagini Geologiche di Fattibilità, e Relazioni Tecnico Idrauliche e che è stato rilasciato il N.O. per l'espletamento del vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923;

VISTA la nota dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze prot.n° 254072 del 12/10/2011 che acquisiamo come parte integrante della proposta di Regolamento Urbanistico;

VISTO il rapporto del "Garante della Comunicazione" redatto ai sensi e per gli effetti degli artt. 19 e 20 della LR 1/05 allegata al presente atto sotto la lettera "A";

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi della legge RT 3.01.2005 n. 1 art. 16 comma 2 allegata al presente atto sotto la lettera "B", con la quale si accerta e si certifica che il regolamento urbanistico è stato redatto nel rispetto degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalla legge nonchè valutate le proposte e suggerimenti inoltrati da soggetti pubblici e privati inoltrate a seguito dell'avviso pubblico, emesso ai sensi dell'art. 13 del DPGR 3/R del 09/02/2007;

VISTO il quadro previsionale strategico quinquennale allegato al presente atto sotto la lettera "C" a farne parte integrante e sostanziale nel quale sono definiti gli obiettivi da perseguire con l'atto di governo del territorio nel periodo temporale della sua validità;

DATO ATTO che le aree di proprietà privata previste nel presente regolamento urbanistico per la realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutturali normate all'art. 67 delle Norme tecniche di attuazione "*Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard*" ed individuate nelle tavole serie 19 "Disciplina dei suoli" costituiscono i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001, n.327 e che pertanto si ritiene opportuno notificare ai proprietari delle aree sopradescritte, il deposito dell'avvenuta adozione del regolamento urbanistico, secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 30/2005, "*Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità*";

DATO ATTO che il regolamento urbanistico sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul BURT e depositato presso il Servizio "Urbanistica, Edilizia e Progettazione" per quarantacinque giorni durante i quali chiunque potrà prenderne visione, presentando eventuali osservazioni e che il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica della valutazione ambientale strategica saranno pubblicati all'albo pretorio e sul BURT e depositati presso il Servizio "Urbanistica, edilizia e Progettazione" per sessanta giorni e che in tale arco temporale chiunque potrà prenderne visione e presentare eventuali osservazioni;

CONSIDERATO, che dal presente atto non emergono elementi tali da richiedere l'espressione del parere di regolarità contabile, ex art. 49 del D.Lgs 267/2000;

PRESO ATTO del parere favorevole di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/2000, all'uopo espresso dal Responsabile del Servizio interessato;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli 11, contrari nessuno , astenuti 1 (Giannelli Lidia) su 12 consiglieri presenti,

DELIBERA

- 1) di adottare il REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art. 17 della LRT 3.01.2005 n. 1 e smi "Norme per il Governo del territorio" costituito dagli elaborati, di seguito elencati:

QUADRO CONOSCITIVO

- 1 - Relazione
- 2 - Repertorio nuclei rurali e case sparse
- 3 - Repertorio degli elementi costitutivi delle strutture urbane
- 4 - Repertorio degli elementi costitutivi dei centri rurali
- 5 - Repertorio degli elementi fondativi delle strutture urbane
- 6 - Repertorio degli elementi fondativi dei centri rurali
- 7 - Repertorio dei cimiteri
- 8 - Repertorio dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti
- 9 - Repertorio delle strade vicinali
- Tav. 10 nord - Individuazione dei nuclei e delle case sparse, dei plessi, delle strade vicinali e dei cimiteri (scala 1:10.000)
- Tav. 10 sud - Individuazione dei nuclei e delle case sparse, dei plessi, delle strade vicinali e dei cimiteri (scala 1:10.000)
- Tav. 11.1 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav. 11.2 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav. 11.3 - Individuazione degli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (scala 1:2.000)
- Tav.12.1 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.2 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.3 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav. 12.4 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (scala 1:2.000)
- Tav.13.1 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)

- Tav.13.2 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.13.3 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.13.4 - Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (scala 1:2.000)
- Tav.14 1 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 2 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 3 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.14 4 - Uso dei piani terra (scala 1:2.000)
- Tav.15.1 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.2 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.3 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.15.4 - Organizzazione funzionale degli insediamenti (scala 1:2.000)
- Tav.16 1 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16 2 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16 3 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)
- Tav.16 4 - Periodizzazione della crescita urbana (scala 1:2.000)

PROGETTO

- Tav.17.1 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.2 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.3 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.4 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:2.000)
- Tav.17.1 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.2 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.3 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.4 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.5 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.17.6 - Classificazione del patrimonio edilizio (scala 1:5.000)
- Tav.18.1 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.2 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.3 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.4 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:2.000)
- Tav.18.1 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.2 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.3 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.4 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)

- Tav.18.5 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.18.6 - Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti: le invarianti (scala 1:5.000)
- Tav.19.1 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.2 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.3 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.4 Disciplina dei suoli (scala 1:2.000)
- Tav.19.1 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.2 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.3 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.4 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.5 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- Tav.19.6 Disciplina dei suoli (scala 1:5.000)
- 20 Norme di attuazione
- Allegato 1 - Schede norma
- Allegato 2 – Valutazione integrata intermedia/Rapporto Ambientale
- Allegato 3 – Relazione di Sintesi/Sintesi non tecnica (allegato alla valutazione intermedia e rapporto ambientale)

INDAGINI GEOLOGICHE – QUADRO CONOSCITIVO

- Relazione
- Relazione idrologico - idraulica
- Tav.1 – Carta geomorfologica (scala 1:5000)
- Tav. 2 – Carta delle zone a maggior pericolosità (scala 1:5000)
- Tav. 3 – Carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:5000)
- Tav. 4 – Carta della pericolosità idraulica (scala 1:5000)
- Tav. 5 – Carta della pericolosità sismica (scala 1:5000)

INDAGINI GEOLOGICHE - PROGETTO

- Tav. 21.1i – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.1i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.1s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.2i – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3i - Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.3s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4g – Fattibilità geomorfologica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4i – Fattibilità idraulica (scala 1:2.000)
- Tav. 21.4s – Fattibilità sismica (scala 1:2.000)

- 2) Di adottare il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica ex artt. 6 comma 8 e 25 della legge RT 10.02.2010 n. 10 *"Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"*;
- 3) Di prendere atto del quadro previsionale strategico quinquennale allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale nel quale sono definiti gli obiettivi da perseguire con l'atto di governo del territorio nel periodo temporale della sua validità;
- 4) Di dare atto che le aree di proprietà privata previste nel presente regolamento urbanistico per la realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutturali normate all'art. 67 delle Norme tecniche di attuazione *"Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"* ed individuate nelle tavole serie 19 *"Disciplina dei suoli"* costituiscono i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001, n.327 e che pertanto si ritiene opportuno notificare ai proprietari delle aree sopradescritte, il deposito dell'avvenuta adozione del regolamento urbanistico, secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 30/2005, *"Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità"*;
- 5) di trasmettere, ai sensi dell'art. 17 comma 1 della LR 1/05, copia della deliberazione e dei relativi allegati ai soggetti istituzionalmente competenti, di cui all'art. 7 della legge stessa;
- 6) di pubblicare il regolamento urbanistico all'Albo Pretorio del Comune e sul BURT e depositarlo per quarantacinque giorni presso il Servizio *"urbanistica, Edilizia e Progettazione"* durante i quali chiunque potrà prenderne visione, presentando eventuali osservazioni;
- 7) di pubblicare il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica della valutazione ambientale strategica all'Albo Pretorio del Comune di Dicomano e sul BURT e depositarlo per sessanta giorni e che in tale arco temporale chiunque potrà prenderne visione e presentare eventuali osservazioni;
- 8) di stabilire che i successivi adempimenti indicati dal comma 4 e seguenti dell'art. 17 della LR 1/05 saranno deliberati con successivi atti del Consiglio Comunale;
- 9) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Furio Biagioli;
- 10) di dare mandato al Responsabile del Servizio *"Urbanistica, Edilizia e Progettazione"* ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e smi a procedere a tutti gli adempimenti di cui alla legge RT 03.01.2005 e smi;
- 11) di dare mandato al Responsabile del Servizio *"Urbanistica, Edilizia e Progettazione"* ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi a procedere a tutti gli adempimenti in materia di valutazione ambientale strategica;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

Il Segretario

f.to CAPRETTI CLAUDIO

f.to ZARRILLO ANTONIA

**Oggetto: PRESENTAZIONE E ADOZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO
EX ART. 17 LR 3 GENNAIO 2005 N. 1. ADOZIONE DEL
RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA EX ARTT.
6 COMMA 8 E 25 DELLA LEGGE R.T. 10.02.2010 N.**

PARERE DI Reg. Tec. Serv. Urbanistica

Il responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", esprime PARERE Favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, sulla proposta in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
f.to BIAGIOLI FURIO

Lì, 22-11-11
