

REGOLAMENTO URBANISTICO

Quadro conoscitivo

Relazione



Febbraio 2014

Gruppo di progetto

Arch. Daniela Anceschi, progettista, coordinatrice

Arch. Adalgisa Rubino, progettista, consulente per le analisi territoriali e per la progettazione paesaggistico-ambientale

Dott.ssa Ilaria Scatarzi, consulente per il processo di informatizzazione e per gli aspetti agronomico-forestali

Dott. Geologo Michele Sani, consulente per le indagini geologiche, geomorfologiche e del rischio sismico

Arch. Furio Biagioli, responsabile del procedimento

Geom. Antonio Nencetti, garante dell'informazione



COMUNE DI DICOMANO

INDICE

PREMESSA

1. OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

2. ELEMENTI DI INNOVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.1 Il disegno del piano

2.2 L'informatizzazione del piano

2.3 La partecipazione

3. IMPOSTAZIONE DEL RU

3.1. Gli elementi preliminari alla definizione del quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico

3.1.1. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

3.1.2. La prima fase del Piano dei Centri Storici

3.1.3 Gli adempimenti previsti dalle nuove normative in materia di governo del territorio

3.2. Il quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico

3.2.1. Il censimento

3.2.2. La schedatura del patrimonio edilizio

3.2.2.1. Le schede del patrimonio edilizio del territorio urbano

3.2.2.2. La scheda del patrimonio edilizio del territorio rurale

3.2.3. La lettura delle foto aeree

3.2.4. Il perimetro dei centri abitati

3.2.5 La nuova cartografia di base CTR 1/2000: il suo aggiornamento e la valutazione degli standard esistenti

3.3 Struttura normativa e composizione del Regolamento Urbanistico

3.3.1 Le aree urbane e i centri rurali

3.3.2 Il territorio rurale

3.3.3 Invarianti

4. LA DISCIPLINA DEI RISCHI E DELLE FATTIBILITÀ

5. LA VALUTAZIONE INTEGRATA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

5.1 Il Sistema della valutazione

6. DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI E VERIFICA CON IL PS

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale è costituito, così come disciplinato dalla L.R. 5/1995, dal Piano Strutturale, strumento di pianificazione del territorio che delinea la strategia di lungo periodo dello sviluppo territoriale e dal Regolamento Urbanistico, l'atto di governo del territorio che disciplina, in coerenza con il PS, l'attività urbanistica ed edilizia intrecciandosi con gli altri strumenti operativi di settore.

In altre parole il PS costituisce il quadro normativo di riferimento sul quale si deve attestare il RU:

- il Piano Strutturale definisce gli obiettivi generali riguardanti la conservazione, la modificazione e la trasformazione del territorio può essere modificato solo se mutano in maniera significativa gli aspetti del contesto, ovvero le condizioni che hanno portato a definire il quadro conoscitivo.
- Il Regolamento Urbanistico (RU) nel rispetto delle prescrizioni, delle previsioni delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti delle funzioni e dei servizi e degli obiettivi strategici definiti dal Piano Strutturale, predispone una disciplina puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale trasformando così gli obiettivi in concrete azioni di trasformazione. Il RU diventa così uno strumento temporalmente definito che, sulla base di uno scenario di sviluppo locale auto-sostenibile già chiaramente delineato dal PS, costruisce i modi e le forme dei processi trasformativi del territorio nei diversi settori e alle varie scale, dalle infrastrutture allo spazio pubblico, definendo le regole di uso, conservazione e trasformazione della città e del territorio.

Nel nostro caso il Regolamento Urbanistico di Dicomano, essendo il primo atto di governo del territorio in attuazione del PS, ha due compiti fondamentali: quello di individuare la strategia operativa dei primi cinque anni di attuazione, e quello di preparare il terreno per i RU successivi, ponendo dunque le basi per un completamento del disegno di piano nell'arco del tempo.

A tale scopo quindi specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Ps ed ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio

Esso contiene

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, detta indicazioni riguardanti di manutenzione e di riqualificazione della città e del territorio e costituisce il momento centrale dell'elaborazione e della gestione del Regolamento urbanistico. Essa individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato di tutto l'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente e le modalità di conservazione e trasformazione;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- l'individuazione della distribuzione e della localizzazione delle funzioni
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio costituisce la parte variabile e per così dire temporalizzata, del Regolamento Urbanistico.

Essa individua e definisce:

gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari come le Aree di Trasformazione urbanistica e le Aree di Riqualificazione urbanistica comprensivi degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- le aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti destinate a standard e ad infrastrutture
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" - elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico. In particolare sono dimensionate le seguenti previsioni:

- le Aree di trasformazione urbanistica (TR)
- le Aree riqualificazione urbanistica (RU) che comprendono al loro interno anche le aree di completamento
- le Aree di riqualificazione ambientale e insediativa (RA) che riguardano le Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico destinate a standard
- le aree per infrastrutture stradali 'di progetto
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili,

Tali previsioni, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdo-



no efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per quelli di iniziativa privata la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento Urbanistico contiene anche i seguenti altri elementi costitutivi: la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale nonché la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del

territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica ed idraulica; le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale e ulteriormente individuate e approfondite dal RU; le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio e gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione degli spazi aperti pubblici: piazze, aree verdi, orti sociali, parcheggi e parchi pubblici.

1. OBIETTIVI DEL RU

Il Regolamento Urbanistico definisce le norme per il Governo del Territorio del Comune di Dicomano, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale e rappresenta l'assetto futuro quinquennale della trasformazione urbanistica del territorio..

La finalità generale del RU, in attuazione del Piano Strutturale, è quella definita dalle norme generali della Legge Regionale Toscana sul governo del territorio, n° 1/2005. Essa può essere sintetizzata nel modo seguente: costruire un percorso trasparente di coinvolgimento dei diversi soggetti territoriali il cui esito sia individuare gli elementi strutturali di un progetto di trasformazione della città e del suo territorio, fondato sul principio della sostenibilità ambientale e della riproducibilità delle risorse naturali e antropiche, ovvero sulla tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale, capace di conservare e incrementare nel corso del tempo la qualità di vita dei centri urbani consolidati e del territorio, e il benessere dei suoi abitanti. In questo senso il R. U. promuove lo sviluppo del territorio con riguardo alla tutela degli ecosistemi, dei valori ambientali e paesaggistici, intendendo il patrimonio artistico, storico, architettonico e naturalistico come bene essenziale della comunità e *assumendone la tutela e la valorizzazione come obiettivo generale della propria efficacia.*

Nel principio della sostenibilità e della salvaguardia delle risorse essenziali del territorio ed in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale il Regolamento urbanistico, si pone i seguenti obiettivi generali:

- a) a La tutela dell'identità storica degli insediamenti, del territorio e della comunità
- b) La riscoperta del carattere policentrico di Dicomano: il centro urbano e le sue frazioni
- c) Il ri-disegno strutturale della città e del suo limite
- d) La valorizzazione del territorio rurale
- e) La valorizzazione e il potenziamento delle economie del luogo
- f) Il potenziamento e la riqualificazione degli spazi aperti per una città ecologica e sociale

a) La tutela dell'identità storica degli insediamenti, del territorio e della comunità

Il patrimonio territoriale, l'identità dei luoghi, degli insediamenti e i caratteri della comunità insediata sono elementi la cui protezione e valorizzazione favorisce la stabilità sociale, lo sviluppo locale, la qualità ambientale e la sostenibilità ecologica di lunga durata. Il RU costruisce l'apparato di norme e di regole per il riconoscimento e la valorizzazione, in chiave moderna, degli elementi urbani, paesistici e sociali, che costituiscono nel loro insieme la specificità e l'identità che fin da tempi storici ha caratterizzato il comune di Dicomano.

b) La riscoperta del carattere policentrico di Dicomano: il centro urbano e le sue frazioni

Il RU intende portare a compimento l'obiettivo, già individuato dal Piano Strutturale, di avviare un progetto volto a ricucire i rapporti, da sempre esistenti, tra il centro di Dicomano e il sistema dei suoi centri minori. Si tratta di un progetto volto a "diminuire le distanze" attraverso nuove modalità di collegamento con il centro, a potenziare i servizi, le specificità culturali ed economiche delle frazioni in modo tale da raggiungere un disegno "a rete" in cui tutti i nodi (i diversi centri urbani) contribuiscono a definire la nuova dimensione del comune di Dicomano. In altre parole si vuole rafforzare il policentrismo insediativo che da sempre ha caratterizzato questo territorio anche attraverso il rafforzamento della viabilità e l'individuazione di nuove modalità di collegamento. E' questo un elemento importante anche in relazione alla sua valorizzazione all'interno della dimensione del bacino della Val di Sieve di cui Dicomano costituisce uno snodo fondamentale. Collocandosi, infatti, in posizione baricentrica tra Mugello e Bassa Val di Sieve è possibile creare le condizioni per sviluppare rapporti di scambio equilibrati anche con la struttura metropolitana fiorentina che oggi tende a condizionare le strutture produttive, residenziali e per il tempo libero dei territori circostanti in funzione esclusiva delle proprie esigenze interne.

c) Il ri-disegno strutturale della città e del suo limite

Il RU, sulla base di quanto già evidenziato dal PS, intende lavorare sul ri-disegno urbano per definire una forma della città organica e compiuta. Si tratta di un limite volto a garantire la ricucitura delle diverse parti della città, valorizzare i tessuti antichi e riqualificare, sia sotto il profilo residenziale che produttivo, le sue aree periferiche. Il RU si prefigge, inoltre, di favorire la sperimentazione di nuove politiche per la casa e forme di scambio e di lavoro in grado di rivitalizzare le attività artigianali e commerciali esistenti, e svilupparne di nuove. Vuole conferire un significato diverso e una più opportuna gerarchia alla rete viaria di fondovalle e collinare in modo tale da garantire una fruibilità continua e capillare in grado di connettere le diverse frazioni, le parti della città e nello stesso tempo assicurare dei migliori collegamenti con i centri limitrofi, con la valle dell'Arno e con l'Appennino romagnolo.

In questo senso il limite dalla città non deve essere inteso come sinonimo di chiusura ma al contrario come garanzia di relazione tra aree urbane, rurali e collinari e più in generale con i sistemi territoriali più ampi. In altre parole vuole avviare un processo di riqualificazione complessiva che porti a una crescita qualitativa dei centri tramite processi di densificazione piuttosto che processi di espansione o, peggio ancora, di *sprawl* urbanistico e intende controllare rigorosamente le quantità costruibili, evitando sprechi negli usi del suolo.

d) La valorizzazione del territorio rurale

La valorizzazione del territorio rurale e in particolare di quello collinare è un altro degli obiettivi prioritari del RU. Il RU vuole definire norme di tutela per questa sensibile risorsa sia sotto il profilo produttivo (agricoltura di qualità e di tipo tradizionale, forestazione, ricettività rurale, valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili) che del patrimonio insediativo e culturale. Vuole, cioè, produrre un apparato di norme e regole che conservino e valorizzino le specificità del territorio, approfondendo le indicazioni già individuate e articolate nel PS. Vuole cioè facilitare forme di sviluppo e sostegno alle attività agricole per garantire sia la qualità delle produzioni che il presidio ambientale.

E' un discorso importante specie per un territorio caratterizzato da un paesaggio di grande valore ambientale, naturalistico e culturale che rappresenta una risorsa considerevole. Tale risorsa, se correttamente gestita, potrà ulteriormente incrementare il processo di sviluppo economico del turismo rurale e agricolo di qualità. In quest'ottica parlare di sviluppo rurale non significa solo porre l'accento sullo sviluppo agricolo ma sulla realizzazione di un'agricoltura multifunzionale che produca beni alimentari, servizi di varia natura (turismo e ricettività, protezione ambientale) e forme di nuova socialità.

e) La valorizzazione e il potenziamento delle economie del luogo

Uno degli obiettivi prioritari del RU è la valorizzazione economica del territorio. Secondo quanto già individuato dal PS, tale obiettivo si attua non tanto con un aumento delle superfici produttive ma piuttosto tramite un loro incremento qualitativo una diversa organizzazione funzionale e logistica delle attività e l'individuazione di nuove strategie economiche. Si punta, cioè, da una parte a incentivare e mantenere le attività produttive esistenti, privilegiando e sostenendo quelle artigianali, quelle legate alla trasformazione dei prodotti agricoli e quelle agrituristiche e commerciali; dall'altra a introdurre produzioni e servizi che possano dare un nuovo senso economico anche alle attività esistenti, rilanciandole nei circuiti regionali e nazionali. Queste attività svolgono anche un'importante funzione di riqualificazione urbana in senso materiale, partecipando, per esempio, alla rivitalizzazione del centro storico, al recupero di parti degradate della città e di immobili dismessi. Tale strategia economica si attua attraverso due azioni apparentemente contraddittorie: la

conservazione e l'innovazione. La conservazione, la difesa e la tutela delle risorse e delle specificità produttive locali si rafforza attraverso un alto livello di originalità e innovazione capaci di conferire un nuovo ruolo alle attività tradizionali e di inventare e attivare nuove produzioni.

f) Il potenziamento e la riqualificazione degli spazi aperti per una città ecologica e sociale

In continuità al PS, il potenziamento e la riqualificazione degli spazi aperti e dei luoghi centrali della città assumono nel RU un valore centrale nella ridefinizione della città e del territorio di Dicomano non solo da un punto di vista prettamente urbanistico, per il ruolo che svolgono nel ridisegno degli spazi urbani, ma anche per le potenzialità che esprimono riguardo alla rivitalizzazione sociale dei luoghi e per il valore ecologico e connettivo che essi esprimono diventando elementi fondamentali della rete funzionale ed ecologica che rilega la città al territorio aperto. In questo senso l'obiettivo del RU è quello di realizzare un vero e proprio sistema continuo di spazi pubblici, aree verdi e servizi che dalla Sieve e dal Comano si estendono alla città e al territorio rurale collegandosi più a valle, anche attraverso una rete di percorsi ciclopeditoni, verso il Moscia e il territorio aperto.

2. GLI ELEMENTI DI INNOVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Dicomano contiene molte novità rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica che lo hanno preceduto, sia per la stessa natura dello strumento, sia per le scelte effettuate, per i dispositivi normativi e le modalità di realizzazione utilizzati.

2.1 Il disegno del Piano

La principale novità del Regolamento Urbanistico è che si tratta di un piano che disegna l'intero insediamento urbano e i centri urbani rurali. Infatti tutte le "aree di trasformazione" individuate non riguardano solamente le porzioni da "urbanizzare" ma anche tutte le aree aperte da riqualificare e collegare in un unico sistema interconnesso e fruibile di spazi costruiti e verdi.

Questa modalità infatti permette di "progettare" l'intera città perseguendo l'obiettivo fondamentale di ricucire il tessuto urbano e di densificarlo, di riannaglierare la rete viaria e riconnettere parti della città separate da barriere infrastrutturali, e di realizzare un vero e proprio sistema di aree per spazi pubblici e per servizi, sia nelle nuove parti di espansione che nelle aree di riqualificazione dei tessuti urbani. L'idea dell'interconnessione degli spazi urbani messi a sistema attraverso il nuovo disegno assume particolare importanza anche in considerazione del fatto che, con questo strumento urbanistico, vengono interessate da interventi di trasformazione molte aree libere

intercluse, interne e esterne alle parti già urbanizzate, e pertanto, questo piano rappresenta la prima occasione per ridefinire consapevolmente limiti, consistenza e forma della città attraverso un disegno ordinato e razionale.

Il “disegno” perciò delle aree di trasformazione diventa progetto-norma per testare, in ogni contesto di riferimento, le potenzialità morfologiche delle trasformazioni progettate.

I progetti sono disciplinati all'interno delle corrispondenti Scheda Norma, raccolte nell'Allegato 1 delle norme tecniche di attuazione, e sono il risultato di una progettazione urbanistica che tiene conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, ed è finalizzata al completamento – riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico. La scheda norma definisce gli obiettivi urbanistici ed edilizi delle trasformazioni previste e detta prescrizioni e indicazioni, caratteristiche dimensionali e tecniche finalizzate alla realizzazione compiuta delle trasformazioni nonché le opere pubbliche o di interesse pubblico a cui è subordinata la realizzazione degli interventi.

Attraverso questa modalità del disegno urbano come sistema di parti compiute, coerenti al loro interno e interrelate, si supera anche lo zoning tradizionale (inteso come mera individuazione delle zone omogenee del D.M. 1444/1968) uno strumento obsoleto per lettura della complessità della città contemporanea e per la guida delle azioni di trasformazione.

2.2 L'informatizzazione del Piano

La seconda innovazione del regolamento Urbanistico è rappresentata dalla sua modalità di costruzione e di rappresentazione che è informatizzata. In questo modo il Regolamento Urbanistico ha tutti i vantaggi relativi al fatto di essere disponibile non solo su supporto cartaceo, ma di avere anche un'ampia utilizzabilità e possibilità di divulgazione attraverso supporti magnetici o attraverso internet.

La costruzione del quadro conoscitivo e del progetto della città infatti sono stati digitalizzati su base cartografica vettoriale utilizzando procedure e tecniche G.I.S. (Geographic Information System) che consentono di interconnettere contemporaneamente i dati alfanumerici del Data Base con le parti disegnate, in modo da poter gestire al meglio la costruzione di uno strumento complesso quale il piano regolatore.

Per poter costruire il Piano si è utilizzato il sistema della schedatura, informatizzata in ambiente Access, volta alla raccolta delle caratteristiche di tutti gli elementi sia del patrimonio costruito sia delle invarianti territoriali. Tale schedatura, assolutamente diversa per finalità dalle schedature tradizionali che si proponevano solo la finalità di elencare le caratteristiche degli elementi schedati, è organizzata in modo tale da permettere anche la rappresentabilità degli elementi raccolti, ossia la visualizzazione dei dati su cartografia, secondo modalità di volta in volta

individuabili. La ricchezza di questo strumento non risiede, infatti, solo nella quantità degli elementi raccolti, che come vedremo più avanti nel paragrafo 3.2.2. riguardano sia dati quantitativi che qualitativi e valutativi, ma nella loro aggiornabilità, implementabilità e soprattutto nelle infinite possibilità di messa in relazione e di contemporanea rappresentazione, di elementi diversi tra loro presenti nella scheda.

2.3 La Partecipazione

Uno dei punti di novità essenziali del RU, perseguito dall'Amministrazione Comunale sin dall'avvio della costruzione del Piano Strutturale, è la realizzazione di un percorso partecipativo teso alla definizione degli obiettivi e delle strategie condivise dalla comunità locale per tratteggiare lo scenario futuro di trasformazione del proprio ambiente di vita.

Una volontà politica prevista anche dalla L.R. 1/2005, e che prevede un dibattito collettivo continuativo che permea l'intero processo di redazione del Piano.

Nel PS il processo partecipativo aveva portato all'elaborazione della Matrice della Domanda Sociale che riassume in forma sintetica le richieste, i problemi e i suggerimenti emersi, oltre che negli incontri collettivi con la popolazione, anche nel Piano dei Bambini e delle Bambine, nelle e-mail del PS e nell'urna installata allo scopo in Comune.

Nel RU il processo è ripartito prevedendo, coerentemente con il lavoro fatto fino a quel momento dal PS, il rafforzamento e l'articolazione di un percorso di pianificazione partecipata per consolidare il dialogo già avviato tra abitanti, istituzioni locali, enti sovraordinati e operatori economici sui temi fondamentali delle trasformazioni degli insediamenti e del territorio aperto.

Data l'importanza del RU come strumento urbanistico che definisce e attua fisicamente le trasformazioni indicate dal PS, intervenendo quindi sul diritto di proprietà e su quello di edificabilità, la partecipazione nei suoi diversi aspetti diventa elemento fondamentale di democrazia socialmente prodotta.

L'obiettivo che il RU si è proposto è quello, quindi, da una parte di mettere in atto forme nuove e appropriate di coinvolgimento attivo dei diversi attori territoriali, che esprimono spesso interessi diversi tra loro, per arrivare ad avere una visione comune dei problemi e delle soluzioni e per attivare sinergie economiche e sociali, cioè forme di investimento nella costruzione e nel rafforzamento della comunità territoriale. Dall'altra di approfondire e articolare il quadro degli interessi e dei bisogni e valorizzare i saperi popolari e i saperi locali in modo da arrivare a delineare un nuovo progetto per la città e per il territorio quanto più possibile condiviso.

I cittadini sono stati perciò direttamente coinvolti nel processo con due modalità diverse:

- una serie di Laboratori Partecipati - avviati con un'Assemblea di apertura nel dicembre 2007 – sia su temi specifici che su aree specifiche (i Centri Storici del 20 febbraio 2008, il

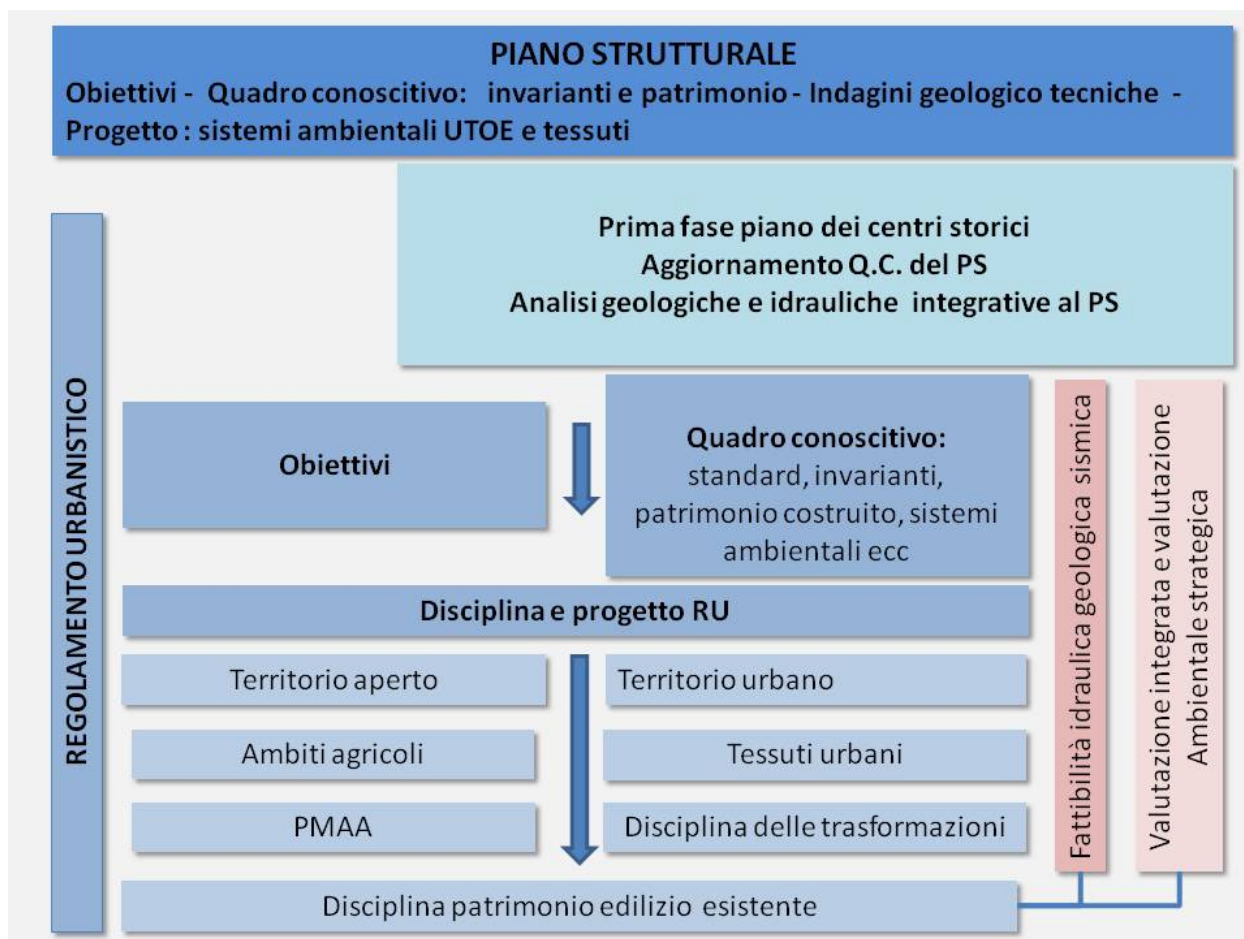
Parco fluviale del 5 marzo 2008, la Nave e l'Albereta del 12 marzo 2008, i centri urbani collinari del 26 marzo 2008, Piandrati e Sant'Antonio del 9 aprile 2008, Contea dell'aprile 2008) che riprendevano, in parte o in toto, i luoghi e gli obiettivi delle Aree di Ripensamento Unitario, porzioni significative di territorio caratterizzate talvolta da elementi di degrado, incoerenza dei tessuti urbani, carenze di collegamenti, barriere fisiche o visive che rendono necessaria la progettazione unitaria e partecipata di tutti gli elementi in gioco. I Laboratori erano aperti alla comunità locale ed erano finalizzati all'individuazione di problemi e alla loro percezione da parte della comunità; e alla raccolta di indicazioni progettuali sulle quali puntare per la riqualificazione e la trasformazione di Dicomano, Contea e dei centri urbani minori. Durante gli incontri è stato anche illustrato il percorso che avrebbe compiuto il RU e il suo ruolo rispetto al Piano Strutturale e sono state illustrate le modalità di partecipazione nelle fasi successive di redazione dello strumento.

- un Bando Pubblico, emanato ai sensi dell'art. 13 del DPGR 3/R del 09/02/2007, relativo alla Definizione dei Contenuti del Regolamento Urbanistico. Nel bando si chiedeva ai singoli cittadini, associazioni e operatori economici di presentare progetti e proposte finalizzati a definire, all'interno degli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale, le possibili trasformazioni da attuarsi nell'ambito del primo Regolamento Urbanistico. Nei termini di tempo previsti dal Bando sono pervenute all'Amministrazione 173 proposte di intervento cui se ne sono aggiunte altre 20 giunte all'Amministrazione fuori termine, per un totale di 193 proposte. La raccolta delle proposte è stata effettuata con la distribuzione di una scheda che si è dimostrata uno strumento di rilevazione utile per comprendere i problemi che i diversi soggetti sociali, economici, istituzionali e tecnici, avevano posto in essere e le possibili loro soluzioni. Le proposte sono state ordinate e messe a sistema in un Data Base nel quale, oltre ai dati identificativi della proposta è stata inserita una valutazione relativa alla possibile accoglibilità della proposta.

3. IMPOSTAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico costruisce il percorso di formazione del Piano attraverso alcuni passi fondamentali che partono dalla costruzione del suo Quadro conoscitivo, per proseguire poi nella costruzione nella disciplina relativa all'uso, riqualificazione e conservazione delle risorse e del patrimonio insediativo dei contesti urbani e del territorio rurale; e terminare con l'individuazione e il dimensionamento dei progetti della trasformazione del territorio urbano nei centri principali e nelle frazioni. Le successive costruzione dell'apparato normativo per il patrimonio territoriale e urbano

esistente e la quantificazione e individuazione delle aree di trasformazione sono accompagnate e dirette sia dalla Valutazione Integrata e dalla Valutazione Ambientale Strategica che si sviluppano parallelamente e in maniera integrata alla redazione del Piano, sia dalla verifica di fattibilità degli interventi, sulla base delle Pericolosità definite dal PS.



Organizzazione del RU

3.1. Gli elementi preliminari alla definizione del quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico ha organizzato la costruzione del suo Quadro Conoscitivo (QC) agendo su due diversi fronti, in primo luogo utilizzando e coordinando secondo le sue necessità alcuni apparati conoscitivi già in precedenza realizzati sia dal Piano Strutturale sia dal Piano dei Centri Storici; in secondo luogo utilizzando apparati conoscitivi integrativi al PS, ma successivi alla sua approvazione, in relazione al cambiamento di normativa in materia di governo del territorio.

3.1.1. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

Nella struttura del PS, così come definita dalla legislazione toscana, la costruzione del Quadro

Conoscitivo ha assunto un'importanza fondamentale, sia per gli obiettivi che per le caratteristiche, che sono risultate molto diverse dal ruolo che le analisi preliminari avevano nei tradizionali modelli di pianificazione, un vero e proprio "progetto di formazione e aggiornamento delle conoscenze", i cui contenuti e modalità devono essere ripresi anche nella redazione successiva di strumenti di pianificazione, in particolare il RU, affinché risultino coerenti con le qualità del territorio in cui si agisce.

Il Ru riprende una serie di elaborati del QC del PS, che guidano l'organizzazione del suo quadro conoscitivo di dettaglio e che sono :

- gli aspetti geologici e fisiografici i;
- le analisi dell'uso del suolo
- la ricognizione di vincoli e delle risorse naturali e antropiche del territorio
- l'analisi del sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- il rapporto sullo stato dell'ambiente
- le analisi sulle dinamiche del sistema socioeconomico
- le analisi dei processi di supporto al dialogo sociale;
- le analisi e i progetti del piano delle bambine e dei bambini.

Il RU riprende e approfondisce nel suo QC una serie di elementi, già più propriamente progettuali del PS, che utilizza per il raggiungimento dei suoi obiettivi, e che sono:

- I sistemi e subsistemi territoriali perimetrati sulla base del riconoscimento di specifici caratteri esistenti antropici e naturali, e utilizzati in seguito per normare nel territorio rurale le azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di conservazione e trasformazione del territorio, e al contempo coerenti con la sua identità geostorica e territoriale.
- Le invarianti strutturali definite con il riconoscimento degli areali e degli elementi ambientali, paesistici e antropici che, nel lungo periodo e a tutt'oggi, hanno determinato la costruzione qualitativa degli apparati territoriali e che, quando opportunamente normati, possono garantire per il futuro qualità, e sostenibilità.

3.1.2. La prima Fase del Piano dei Centri Storici

Ulteriore importante contributo è il Piano dei Centri Storici, con impostazioni e caratteristiche già coerenti con quelle del futuro Quadro Conoscitivo. Questa lettura interpretativa, che rappresenta la prima fase del Piano dei Centri Storici, era finalizzata sia alla definizione di una proposta di perimetrazione delle aree di centro storico dei centri principali di Dicomano e di Contea che dovevano essere assoggettate ai rilievi di dettaglio in una fase successiva; che alla

perimetrazione delle aree dei nuclei abitati rurali in grado così di individuare i nodi storici della struttura insediativa del territorio aperto nei centri rurali di Frascole (comprensivo di Vico e Abete) del Ghetto di Celle (con la Chiesa di Celle e Trebbiolo) di Corella, Petrognano, Paterno e la Villa, Larciano e Case Federigo.

La ricostruzione della rete di centri minori che organizzava nel passato il territorio di Dicomano, è stato l'elemento fondamentale quindi per riaffermare il carattere policentrico della struttura territoriale dicomanese e per farlo diventare uno degli obiettivi su cui il RU ha lavorato sia in senso della disciplina della gestione del patrimonio territoriale ed edilizio esistente, sia in relazione alla definizione e del dimensionamento delle diverse aree di trasformazione in questi individuate.

3.1.3 Gli adempimenti previsti dalle nuove normative in materia di governo del territorio

Dall'approvazione del PS ad oggi lo scenario normativo di riferimento per la redazione degli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici è cambiato per effetto dell'entrata in vigore di due importanti strumenti d'indagine che hanno condizionato sia la costruzione del Quadro Conoscitivo sia il progetto vero e proprio del RU:

- il Piano di Assetto Idrogeologico – PAI - del bacino del Fiume Arno – (Norme di attuazione ed allegati) che prevede l'introduzione nelle cartografie del PS delle classi di Pericolosità idraulica così come riportati nella cartografia di sintesi del PAI in scala 1:25.000.

La modellazione del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per quanto riguarda le planimetrie in scala 1:10.000 e i battenti di piena per le sezioni considerate; e le verifiche idrologico-idrauliche per gli affluenti del Fiume Sieve, Comano e Moscia, interessati dalle aree di trasformazione urbanistica, hanno permesso di definire le quattro classi di pericolosità previste dalla normativa.

- il Regolamento di Attuazione n. 26/R Dpgr 27.04. 2007 che prevede la verifica della pericolosità geologica, idraulica e per valutare gli effetti sismici locali.

In questo caso l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici di supporto al Piano Strutturale è stato però realizzato solamente per i centri urbani e per le unità territoriali organiche elementari (Utoe) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali.

Sono state redatte delle carte integrative del PS (vedi cap.5) redatte in scala 1/2000 ottenute confermando od integrando - a seguito di studi, indagini, sopralluoghi ed elaborazioni - gli elaborati delle Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale

Il nuovo quadro conoscitivo delle pericolosità ha messo in primo piano le problematiche

idrogeologiche e idrauliche che, in sede di formazione del QC del Regolamento Urbanistico è stato necessario approfondire in relazione al maggior livello di dettaglio richiesto da questo strumento e dalla nuova normativa; e che hanno consentito di controllare e dirigere, in via preventiva nella fase progettuale del RU, le scelte di trasformazione nel territorio comunale, confermando o escludendo aree di potenziale trasformabilità già previste dal PS.

3.2. Il quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico

3.2.1. Il censimento

La rilevazione e la conservazione del patrimonio costruito e territoriale, quelle che il RU definisce Invarianti, costituiscono lo strumento essenziale di garanzia dei beni comuni, e si pongono come la sostanza pubblica orientata verso la tutela dei diritti della collettività, del processo di formazione dei diversi strumenti di pianificazione.

Sulla base di queste premesse e in relazione agli stessi obiettivi previsti dal RU, descritti nel capitolo 1, la costruzione del Quadro Conoscitivo è stata organizzata realizzando il Censimento dettagliato del patrimonio edilizio invariante del capoluogo e delle sue frazioni. Si tratta una conoscenza globale e approfondita che ha portato nel tempo anche ad effettuare la rilevazione dell'edificato recente, anche di valore modesto o nullo) per il quale peraltro il PS non aveva prescritto il censimento. E' il frutto di una scelta effettuata dal gruppo di progettazione del piano che ha ritenuto opportuno conoscere approfonditamente lo stato dei luoghi di tutto il comune. Il censimento ha interessato anche il territorio rurale, con la schedatura di tutti gli elementi costruiti principali e secondari dei nuclei rurali e delle case sparse. Il censimento di tutto il patrimonio edilizio esistente sia urbano che rurale, ha permesso costruire un quadro conoscitivo completo e organico, che si è rivelato un'importante strumento di valutazione interpretativa e di progetto che ha portato ad individuare regole di conservazione e trasformazione del patrimonio edificato appropriate e adatte al contesto. E' un censimento effettuato con la realizzazione di una schedatura articolata capace di sottolineare le diverse caratteristiche non solo dell'edificio ma anche delle aree di pertinenza e degli spazi aperti posti al contorno.

Si tratta di un lavoro che, secondo quanto previsto inizialmente dalle disposizioni dello Statuto del Territorio del PS, doveva riguardare solo alcuni elementi di invarianza e cioè il sistema dei plessi rurali, il sistema delle strade vicinali, il sistema dei cimiteri campestri e tutti gli edifici invarianti costruiti al 1932, data scelta per la disponibilità di una copertura aereofotografica per i due centri maggiori di Dicomano e Contea. La mancanza però della suddetta copertura per i centri rurali e il

territorio aperto ha portato a scegliere come data di riferimento anche quella del catasto di impianto del 1939. Per questo motivo la data di riconoscimento del patrimonio edilizio invariante urbano è il 1932, mentre quella dei centri rurali e delle case sparse è 1939.

I dati del censimento degli elementi fondativi sono raccolti nel:

- Repertorio degli Elementi Fondativi dei centri urbani
- Repertorio degli Elementi Fondativi dei centri rurali,

quegli degli elementi costitutivi ossia quelli riferiti all'edificato recente sono raccolti nel:

- Repertorio degli Elementi Costitutivi dei centri urbani
- Repertorio degli Elementi Costitutivi dei centri rurali

La datazione degli edifici ha riguardato anche quelli ricostruiti a seguito di bombardamenti del secondo conflitto, terremoti, etc. E' un'operazione che ha comportato, oltre al rilievo sul campo, anche lo studio del piano di ricostruzione risalente anni 60/70 e la ricerca nell'archivio storico dell'ufficio tecnico per risalire alla data della "licenza a costruire".

Un elemento importante che si è voluto far emergere nel censimento di tutti gli elementi fondativi, cioè gli elementi invarianti, è la presenza e la consistenza degli edifici "ricostruiti" all'interno dei tessuti storici, intendendo con ciò la visualizzazione degli edifici "invariante" distrutti per ragioni diverse a seguito di bombardamenti del secondo conflitto, terremoti, etc., e ricostruiti in tempi recenti. A tali edifici, in quanto ricostruiti non si può attribuire un valore storico ma esclusivamente un valore di "permanenza" legato al tessuto urbano cui appartengono. Un'informazione utile alla conservazione non tanto del carattere storico del singolo elemento, che è andato perduto per sempre, ma dell'integrità del tessuto storico di cui costituiscono comunque una parte importante.

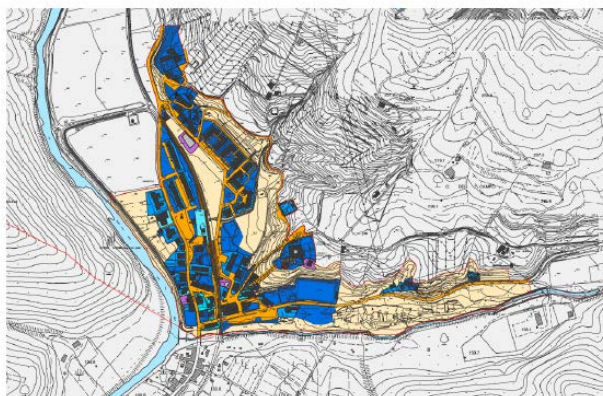
3.2.2. La schedatura

Per meglio comprendere il lavoro effettuato per la realizzazione del QC è necessario mettere in evidenza cosa si è fatto per realizzare il censimento nel RU.

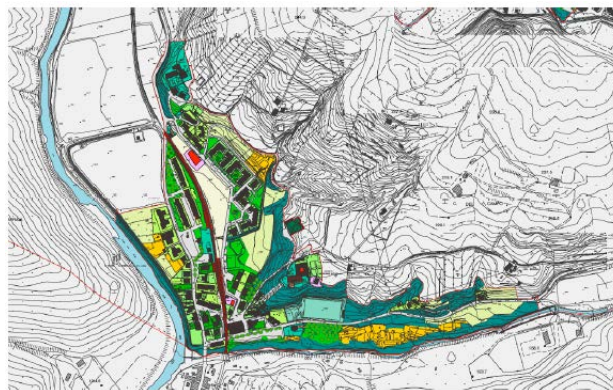
E' stata realizzata una schedatura, molto diversa per finalità dalle schedature tradizionali generalmente finalizzate alla sola individuazione delle caratteristiche degli elementi censiti in quanto è informatizzata e organizzata in un data-base aggiornabile, flessibile e verificabile nel tempo che opportunamente interrogato permette di ottenere e rappresentare in contemporanea informazioni diverse. .

Fino al momento della realizzazione della nuova schedatura informatizzata, le uniche schedature disponibili per la conoscenza del patrimonio edificato del territorio comunale, erano quelle riferite alla "Catalogazione degli edifici in zona omogenea A2" e al "Censimento delle case sparse", che

riguardavano però solo una parte degli edifici esistenti. Esse hanno costituito un punto di partenza e un riferimento importante ma sono state inevitabilmente superate sia in relazione all'organizzazione e la quantità dei dati rilevati che in relazione alla possibilità della loro rielaborazione. La schedatura informatizzata permette infatti anche la rappresentazione degli elementi raccolti, ossia la visualizzazione dei dati su cartografia, secondo modalità di volta in volta individuabili.



Spazi aperti verdi urbani: permeabilità



Spazi aperti verdi urbani: uso prevalente

Dopo la fase di rilevamento sul campo, i dati sono stati inseriti in un Data base, costruito in ambiente Access, che opportunamente interrogato permette di ottenere e rappresentare in contemporanea informazioni diverse. La ricchezza di questo strumento non risiede infatti solo nella quantità degli elementi raccolti, che come vedremo più avanti possono essere anche molto numerosi, o la qualità dei dati inseribili; risiede soprattutto nelle infinite possibilità di messa in relazione di elementi diversi presenti nella scheda.

Questa organizzazione della schedatura consente di ottenere diversi risultati:

- l'aggiornamento potenziale e continuo del DB. Che permette una modalità attiva di gestione del patrimonio territoriale insediativo del comune che può essere molto proficua sia per il controllo del territorio che per regolare la trasformabilità degli elementi nel tempo.
- permette una molteplicità di letture incrociate dei caratteri censiti nelle schede e consente così la costruzione di rappresentazioni cartografiche utili a definire la consistenza, la qualità e la conservazione del tessuto costruito. In altre parole consente di rappresentare in tempo reale l'immagine dello stato dei luoghi: per esempio si può elaborare una tavola in cui siano individuati gli edifici storici che presentano caratteristiche incongrue con la tipologia e con i materiali tradizionali, oppure l'uso dei piani terra o la consistenza del verde privato e pubblico.

Le schede organizzate in questo modo costituiscono una ricchezza di informazioni inesauribile: con opportune interrogazioni (*query*) ogni voce può essere incrociata con altre per ottenere, di volta in volta, indicazioni utili per la conoscenza e la gestione del tessuto insediativo

Altro elemento importante da sottolineare è che l'organizzazione dei dati aveva previsto anche il rilevamento di informazioni di tipo interpretativo-valutativo come la definizione dei tessuti edificati, il valore storico architettonico degli edifici, lo stato di conservazione/valore morfo-tipologico che hanno consentito formulare in maniera appropriata dell'articolazione normativa della disciplina del patrimonio insediativo esistente

E' dunque una schedatura molto diversa da quella fino ad oggi utilizzata dall'amministrazione comunale in quanto è un vero e proprio strumento attivo di conoscenza e di gestione della città e del territorio.

3.2.2.1. Le schede del patrimonio edilizio del territorio urbano

Le schede riferite agli elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e di quelle urbano rurali sono tutte articolate in sezioni che si ripetono in tutte e che sono: dati generali, periodizzazione, vincoli e schedature, uso prevalente dell'edificio, accessi e destinazione d'uso dei piani terra, pertinenza, elementi descrittivi dell'edificio e dati qualitativi.

Le schede hanno, in altre parole, analoga struttura ma con differenze relative ad alcune voci in base alla differenza dei contesti (urbano e urbano rurale) nei quali si va ad operare e alla disponibilità non omogenea dei dati. Le altre differenze delle schede sono legate al fatto che gli edifici da schedare siano anche "invarianti" (appartengano cioè agli elementi fondativi) e quindi con la necessità di un numero maggiore di dati da segnalare sulla scheda. Esiste però una differenza più sostanziale tra le schede relative al patrimonio urbano e a quello urbano rurale ed è riferita al censimento delle pertinenze. Per il contesto urbano rurale alla pertinenza non è dato il numero identificativo (ID), proprio per l'impossibilità di attribuire a un edificio in maniera inequivocabile uno spazio fisico pertinenziale. Nel contesto urbano rurale infatti, gli usi agricoli e forestali delle pertinenze sono difficilmente separabili da quelli residenziali e si intrecciano con l'uso agricolo e forestale del sistema agricolo circostante. Anche se manca l'attribuzione dell'ID è stata in ogni caso fatta un'attribuzione di usi, di permeabilità, di carattere alle pertinenze ed è stato registrata nella cartografia vettoriale

3.2.2.2. La scheda del patrimonio edilizio del territorio rurale

La scheda riferita agli elementi costruiti del territorio rurale è articolata in sezioni che riprendono per molti versi quelle patrimonio del territorio urbano, e che sono: dati generali, periodizzazione,

vincoli e schedature, uso prevalente dell'edificio, pertinenza, elementi descrittivi dell'edificio e dati qualitativi.

L'articolazione della scheda però è diversa in quanto, proprio in relazione alla schedatura di nuclei rurali oltre che di case isolate, parte dal carattere del nucleo (intendendo come "nucleo" anche la singola casa rurale).

La scheda censisce in primo luogo la tipologia del nucleo, la presenza di vincoli di area vasta, il carattere del contesto, la giacitura del sito del nucleo, la sua raggiungibilità; in secondo luogo dà una valutazione dei rapporti tra gli elementi del nucleo e del nucleo con il contesto paesistico ambientale. Dopo questa parte introduttiva la scheda continua analizzando il carattere/consistenza/integrità dell'edificio/i principale, degli eventuali annessi (che possono talvolta costituire il nucleo stesso) e delle strutture precarie presenti.

Rispetto alla scheda del territorio urbano questa scheda ha un elenco delle destinazioni d'uso dell'edificio diversa e ridotta: si parla infatti di destinazioni d'uso e non di uso prevalente proprio perché nel contesto rurale non esiste la compresenza di destinazioni d'uso diverse per lo stesso edificio.

Anche per i nuclei rurali, come per gli edifici appartenenti al contesto urbano rurale, alla pertinenza non è dato il numero identificativo (ID), perché, nel caso di nucleo formato da più elementi non è possibile attribuire inequivocabilmente lo spazio fisico della pertinenza ad ogni singolo edificio. Nel contesto rurale infatti le pertinenze non sono spazi suddivisi e gli usi agricoli e forestali delle pertinenze si intrecciano con quelli residenziali. Anche se manca l'ID è stato comunque fatto un lavoro di attribuzione di usi delle pertinenze, di permeabilità, di carattere delle pertinenze stesse, di elementi eventualmente presenti (pozzi, alberature, ecc) ed è stato registrato nella cartografia vettoriale

La scheda dei nuclei e case sparse ha in sé inoltre tutti gli elementi per valutare se l'edificio censito (corpo principale e annessi) è un "invariante": se è stato costruito prima del 1939 e registrato nel Catasto d'impianto e presentare tutta una serie di caratteri architettonico-decorativi che lo rendano passibile di invarianza (gli stessi presenti nella scheda degli elementi fondativi del territorio urbano, che qui sono invece censibili nella stessa scheda).

Esiste all'interno della scheda una differenza per il censimento dell'invarianza tra corpo principale e annesso: la lista degli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano l'annesso (che ha come tipologia forno, fienile, essiccatoio, stalla, porcilaia, ricovero attrezzi-animali, capannone) è necessariamente ridotta rispetto a quella dell'edificio principale. La schedatura prevede anche la valutazione dell'integrità/alterazione morfo-tipologica, del degrado architettonico, delle incongruità di materiali e forme, del degrado strutturale; a seguire l'analisi dello stato di conservazione architettonico e morfo-tipologico.

Come per le schede del territorio urbano anche per i nuclei rurali è prevista una classificazione del valore storico architettonico dell'edificio corpo principale e dell'annesso che consente, insieme all'appartenenza ad un certo ambito agricolo, di definire e articolare le norme di trasformabilità del manufatto.

3.2.3 La lettura delle foto aeree per gli spazi non edificati urbani, per le invarianti areali per i terreni agricoli non urbani

Un ulteriore elemento è stato utilizzato per la costruzione del QC del Regolamento Urbanistico, la lettura delle foto aeree finalizzata all'individuazione della più aggiornata natura e destinazione d'uso degli spazi non costruiti in ambito urbano; della consistenza delle invarianti areali come i boschi e le sistemazioni agrarie storiche; dello stato di conservazione/abbandono degli spazi agricoli nel territorio aperto.

Le foto aeree hanno consentito infatti l'individuazione precisa per il territorio urbano e urbano-rurale della consistenza degli spazi ineditati, talvolta di rilevante importanza per collocazione, qualità e quantità, consentendo al RU in prima battuta di censire la loro dimensione, le loro caratteristiche e il loro stato di conservazione e in seconda battuta di ri-progettarli nell'ambito del raggiungimento dei diversi obiettivi prefissati nei termini di forma e di limite della città, di "permeabilità" dei tessuti edificati, di facilità e sicurezza della mobilità ciclo-pedonale, di incremento delle attività urbane e potenziamento del senso di appartenenza, ri-definendo un loro nuovo senso e ruolo come elementi di connessione o limiti urbani, o strutture paesaggistiche ed ecologiche cioè l'ossatura portante degli spazi pubblici aperti, verdi e non, per le attività sociali ed economiche della comunità dicomanese

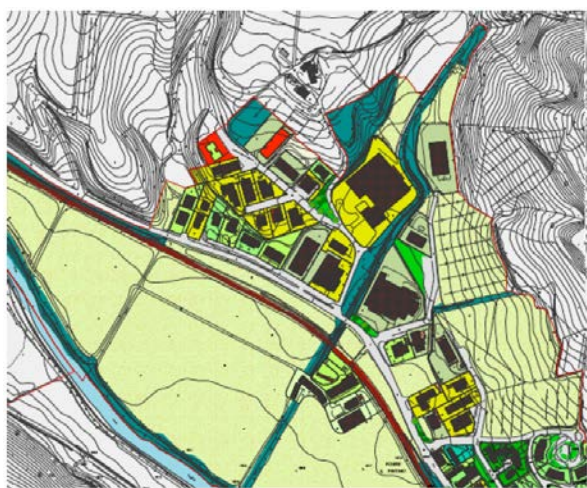
Nel territorio aperto invece le foto aeree hanno consentito l'approfondimento di altri elementi areali invarianti utili per il raggiungimento degli obiettivi del RU come le aree boscate e le sistemazioni agrarie storiche la cui individuazione, avvenuta nel PS solo alla scala 1/10000, necessitava di un maggior dettaglio per la definizione delle azioni di trasformazione e di conservazione previste dallo strumento operativo.

Un elemento non invariante che il RU ha ritenuto di notevole importanza, ed è stato per questo ulteriormente indagato, è quello dei terreni agricoli di margine che le foto aeree hanno dettagliatamente individuato: tali terreni, visti ad oggi come aree non ancora invase dal bosco, risultano fondamentali per la possibilità di salvaguardare habitat importanti per specie protette e per l'avifauna che il sito SIR del Muraglione - Acqua Cheta ha tutelato; e per potenziare al contempo il presidio umano di controllo e di protezione ambientale con il rilancio di territori e delle le agricolture montane.

3.2.4 Il perimetro dei centri abitati

Un altro importante elemento nella costruzione di questo QC è stata la ridefinizione del confine urbano dei centri urbani maggiori e dei centri urbano rurali che parte dalla rappresentazione definita dal PS ma che viene ridisegnata dal RU in una scala di maggior dettaglio (1/2000) sulla nuova cartografia vettoriale arricchita anche da una serie di considerazioni, relative in particolare all'area di pertinenza dell'edificato. Nel caso in cui il resede non fosse determinante, il confine è stato modificato dalle caratteristiche orografiche, strutturali, etc. del territorio urbano.

Nella definizione del nuovo confine urbano entra in gioco la presenza dei vuoti, non solo quelli urbani da riqualificare ma anche le zone agricole interne al tessuto urbano, gli spazi pubblici, etc.



Confine urbano di Dicomano

Per i borghi rurali si è ritenuto opportuno, infatti, non individuare il confine attraverso l'identificazione e l'accorpamento dei resede, così come era stato fatto invece per i centri urbani. Infatti mentre nei centri urbani il resede è un elemento ben identificato, limitato e strettamente legato all'edificio, nei borghi rurali è un'area dalle caratteristiche molteplici, sia formali che funzionali, e non è limitata all'intorno dell'edificio ma si estende spesso anche verso il territorio aperto.

Una caratteristica questa che rende impossibile il semplice trasferimento geometrico dei resede degli edifici dei borghi rurali al perimetro urbano. Gli elementi guida per la definizione del confine in questo caso sono state le caratteristiche orografiche e strutturali, usate invece in misura minore per i centri urbani.



Confine urbano del centro urbano rurale di Carbonile

3.2.5 La nuova cartografia di base CTR 1/2000

Durante l'elaborazione dello studio dei centri storici (2006-07) e in previsione della stesura del nuovo RU, l'Amministrazione Comunale si era già dotata di una nuova cartografia di base CTR in scala 1:2000 riguardante i centri abitati di Dicomano e Contea e delle altre frazioni. Durante la realizzazione del RU, viene effettuato un ulteriore aggiornamento di tipo speditivo, ma digitale e georeferenziato, che ha registrato tutte le trasformazioni urbanistiche attuabili con Piano Attuativo già realizzate, in corso di realizzazione o semplicemente approvate e convenzionate, dalla data del rilievo aerofotogrammetrico.

Questa operazione di aggiornamento ha consentito di ottenere un altro risultato molto importanti da una parte aggiornare la cartografia di base che è uno degli strumenti più importanti per l'effettivo controllo del territorio; dall'altra ponderare la realizzazione del PRG previgente sia in relazione agli standard che agli strumenti attuativi previsti e quindi verificare la risposta alla domanda di migliore qualità urbana che lo strumento previgente ha dato e riformulare la nuova risposta del RU

3.3 Struttura normativa e composizione del Regolamento urbanistico

Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono l'esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute.

Così come previsto dalla LR1/2005 l'apparato normativo è suddiviso in due macroaree :

- a) "aree urbane e centri rurali", ovvero la porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati comprendente anche i centri rurali (corrispondenti alle aree di Influenza urbana del Piano Strutturale), inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e delle "aree di influenza urbana" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

All'interno di queste aree sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti:

- gli interventi sugli elementi del patrimonio insediativo paesistico e ambientale;
- gli interventi sulle aree di trasformazione della città compreso gli spazi pubblici ;

- gli interventi sulle infrastrutture stradali

Tali aree normative prendono forma nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici prescrittivi.

3.3.1 Le aree urbane e i centri rurali

Le aree urbanizzate esistenti, comprese negli ambiti della città storica, della città consolidata, e della città della produzione e individuati dal Piano Strutturale, si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., in “tessuti” e aree ed elementi di cui si disciplina gli usi, la conservazione e le eventuali trasformazioni

I tessuti individuati sono :

- Tessuto storico di pregio
- Tessuto storico
- Tessuto consolidato recente
- Tessuto misto residenziale e produttivo
- Tessuto prevalentemente produttivo

Per i tessuti storico di pregio e quello storico, nei quali prevale una edificazione di epoca preindustriale o antecedente alla seconda guerra mondiale, il Regolamento Urbanistico si pone come obiettivo di fondo la salvaguardia dei caratteri morfologici e tipologici esistenti, favorendo al contempo la possibilità di una loro piena utilizzazione. Si tratta dei tessuti originari che esprimono qualità storiche testimoniali caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo che definiscono spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. In questo senso è stata effettuata una attenta ed approfondita analisi conoscitiva volta al riconoscimento degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente e degli elementi qualificanti lo spazio pubblico che ha portato a formulare specifiche norme volte alla conservazione attiva del patrimonio edilizio e dell'uso dello spazio (con l'identificazione di destinazioni d'uso adatte al valore del contesto, e a identificare gli ambiti nei quali realizzare prioritariamente azioni di riqualificazione

Gli altri tessuti riguardano le parti urbanizzate più recenti, residenziali e produttive, per le quali è stata approntata una normativa mirata alla maggiore flessibilità possibile, sia in relazione agli inter-

venti consentiti sul patrimonio edilizio esistente, sia in relazione alle destinazioni d'uso ammesse in ogni tessuto. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edifici, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi e maglia viaria dove sono localizzati la maggior parte degli interventi di trasformazione e riqualificazione insediativa. E' una scelta che discende dal Piano strutturale ribadita dal RU anche nell'ottica che tali trasformazioni possano avviare un processo di riqualificazione insediativa, colmare la carenze di standard, spazi e servizi pubblici, ridefinire il margine urbano e creare un tessuto coerente e connesso.

All'interno delle aree urbane e dei centri rurali sono, infatti state individuate anche le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nonché quelle destinate ad aree verdi e spazi pubblici e infrastrutture stradali di progetto.

Tali aree sono rispettivamente:

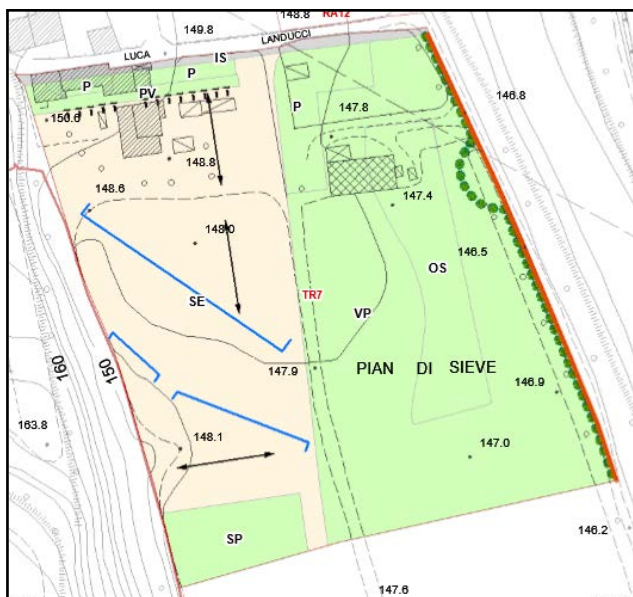
- Le aree di trasformazione urbanistica (TR)
- Le aree di riqualificazione urbanistica (RU)
- Le aree di riqualificazione ambientale e insediativa (RA)

Si tratta di aree dove sono localizzate le principali operazioni di trasformazione della città la cui progettazione ha comportato una prima fase di analisi e di interpretazione della morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti, una seconda fase di elaborazione di schemi progettuali, raccolti nelle scheda norma, in scala 1:1.000 su ognuna delle aree di interventi. I progetti hanno costituito un momento di verifica delle potenzialità dei luoghi e sono serviti per definire la normativa specifica delle varie aree di trasformazione. L'importanza della pianificazione attraverso le schede norma consiste nella possibilità di progettare in maniera dettagliata direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di nuova edificazione e/o di completamento e tutte le aree di riqualificazione ambientale e insediativa ossia le aree destinate a piazze aree verdi, orti sociali attrezzature sportive e servizi pubblici. l'obiettivo è quello di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi privati e spazi pubblici e soprattutto nel quale gli spazi edificati e aperti interni ed esterni all'area formano nel complesso un sistema coerente e integrato.

Ad ogni scheda norma delle TR e delle RU sono allegati due schemi grafici di progetto:

- la simulazione progettuale, che ha valore di indirizzo assumendo un carattere esemplificativo di quanto dettato dalle disposizioni.
- lo schema di indirizzo progettuale, che ha valore prescrittivo, dove invece vengono indicate le localizzazioni delle aree di cessione, destinate a spazi pubblici, e delle aree di concen-

trazione fondiaria ossia delle superfici al cui interno è possibile edificare costituendo riferimento e regola di comportamento.



Scheda progetto TR Pian di Sieve: simulazione progettuale



Scheda progetto TR Pian di Sieve: schema di indirizzo

*Pian di Sieve: estratto della Disciplina dei Suoli*

Alle schede norma delle aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti, invece, lo schema grafico di progetto assume un carattere esemplificativo dell'applicazione delle disposizioni descritte nelle schede. E' dunque una simulazione progettuale che ha valore di indirizzo



Scheda progetto: RA Anfiteatro della Pieve



Scheda progetto: RA Piazza della Repubblica

Le aree non ricadenti nelle perimetrazioni dei tessuti o delle aree di trasformazione sono invece state classificate come

- Aree agricole urbane
- Aree urbane boscate
- Vegetazione fluviale
- Alberature e filari

Si tratta di spazi non edificati a più alto valore ambientale costituenti margini del territorio urbano o aree intercluse di cui il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione in ragione di un rafforzamento della loro complementarità paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti.

3.3.2 Il territorio rurale

Per territorio rurale, così come disciplinato dalla L.R. 1/2005, si intende la parte esterna alla perimetrazione dei centri urbani e rurali. Si tratta di un territorio collinare caratterizzato da un paesaggio di grande interesse ambientale, naturalistico e culturale attualmente interessato da processi di marginalizzazione, che se correttamente gestita può rappresentare una risorsa importante al fine di avviare un processo di sviluppo del turismo rurale e agricolo di qualità. E' in quest'ottica che il RU sviluppa un apparato normativo volto a rileggere le specificità del territorio aperto per arrivare e regolamentare, gli interventi edilizi, agricoli e culturali ammissibili secondo le specificità delle varie realtà locali. Il RU assicura il presidio la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, e conserva e mette in relazione, attraverso reti di connessione ecologica i principali elementi di naturalità presenti come le aree boscate, i fiumi e i corsi d'acqua minori.

All'interno del territorio rurale, in coerenza con i sistemi ambientali individuati dal PS e sulla base degli obiettivi e delle strategie individuate dal Piano Strutturale medesimo sono stati individuati in ragione delle differenze paesaggistiche, insediative e funzionali, i seguenti ambiti agricoli:

- L'ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico
- L'ambito del nodo collinare di Dicomano
- L'ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti
- L'ambito del nodo orografico di Monte Giovi
- L'ambito del sistema collinare di Celle

Per ogni ambito vengono descritti gli obiettivi generali e specifici e le azioni volte alla conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari del paesaggio. Si tratta di azioni volte al ripristino e al recupero ambientale che devono essere messe in atto dalle aziende agricole che presentano un programma di miglioramento agricolo e ambientale. Nel territorio rurale, infatti, ogni trasformazione funzionale del patrimonio insediativo agricolo e dell'assetto paesaggistico e ambientale è consentito solo a seguito di presentazione del PMAA.

Al fine di incentivare l'attività agricola e il presidio del territorio sono individuate le "Aree agricole di margine" caratterizzate da processi di abbandono colturale e/o delle attività agro-silvo-pastorali che stanno portando alla cancellazione delle trame agrarie storiche e delle superfici destinate a pascolo. Si tratta di aree di interesse ecologico e paesistico dove si rilevano situazioni di degrado dovute all'avanzamento delle aree boscate a scapito delle superfici coltivate.

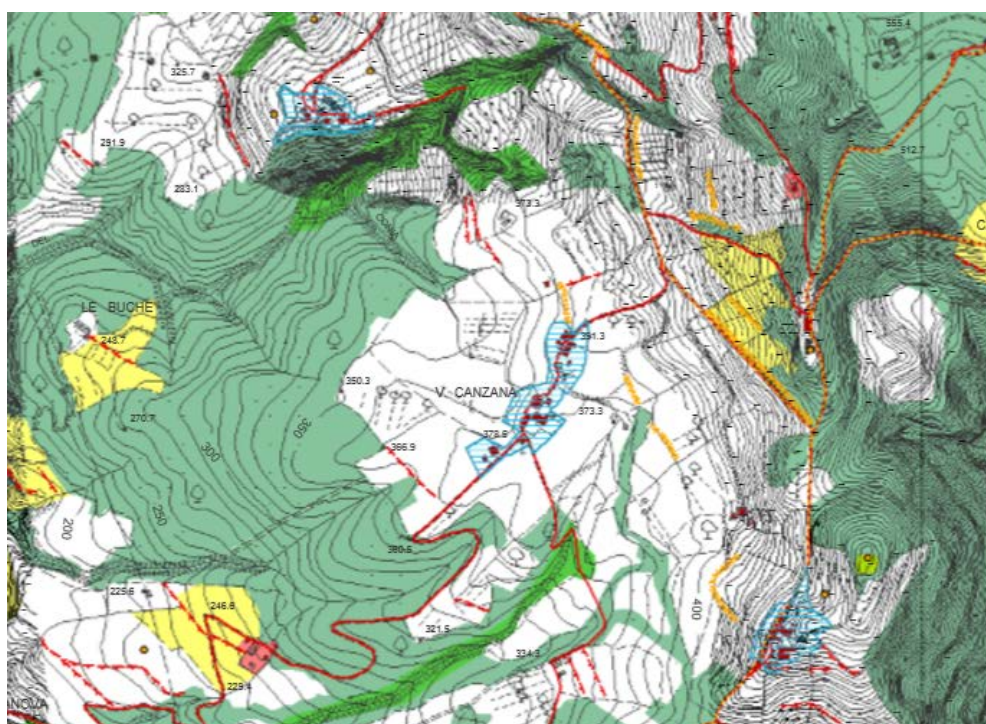
In queste aree, dove si rileva la presenza di cespuglietti e arbusteti che non hanno ancora raggiunto le caratteristiche e le densità delle superfici boscate, il Regolamento Urbanistico individua una serie di strategie e azioni volte a incentivare il presidio agricolo, il recupero delle opere di sistemazione idraulica e la rimessa a coltura dei terreni.

Il Ru inoltre ha individuato una serie di norme volte a ristabilire un equilibrato rapporto tra conservazione e trasformazione: non consente la costruzione di nuovi edifici residenziali ancorché agricoli se non attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente ma garantisce la corretta gestione aziendale dei terreni consentendo la realizzazione di annessi agricoli stabili e delle altre attrezzature necessarie alla conduzione dei fondi. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è finalizzata prioritariamente alla riqualificazione architettonico-funzionale edifici esistenti e si articola in un apparato normativo che stabilisce regole diversificate in relazione alla loro appartenenza o meno alla dimensione aziendale.

La disciplina del territorio rurale è strettamente integrata a quella degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo, ossia alle invarianti strutturali come le aree boscate, le sistemazioni agrarie storiche e le formazioni ripariali e golenali nonché a quelle aree che discendono direttamente da perimetrazioni di strumenti territoriali sovraordinati. È il caso degli ambiti di riferimento delle formazioni dei parchi, riserve naturali protette di interesse locale o delle aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio individuate dal PTCP o del Sito di Importanza regionale di Muraglione Acquacheta individuato dalle L.R. 56/2000 Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali.

3.3.3 La disciplina degli elementi fondativi del patrimonio territoriale e insediativo: le invarianti strutturali

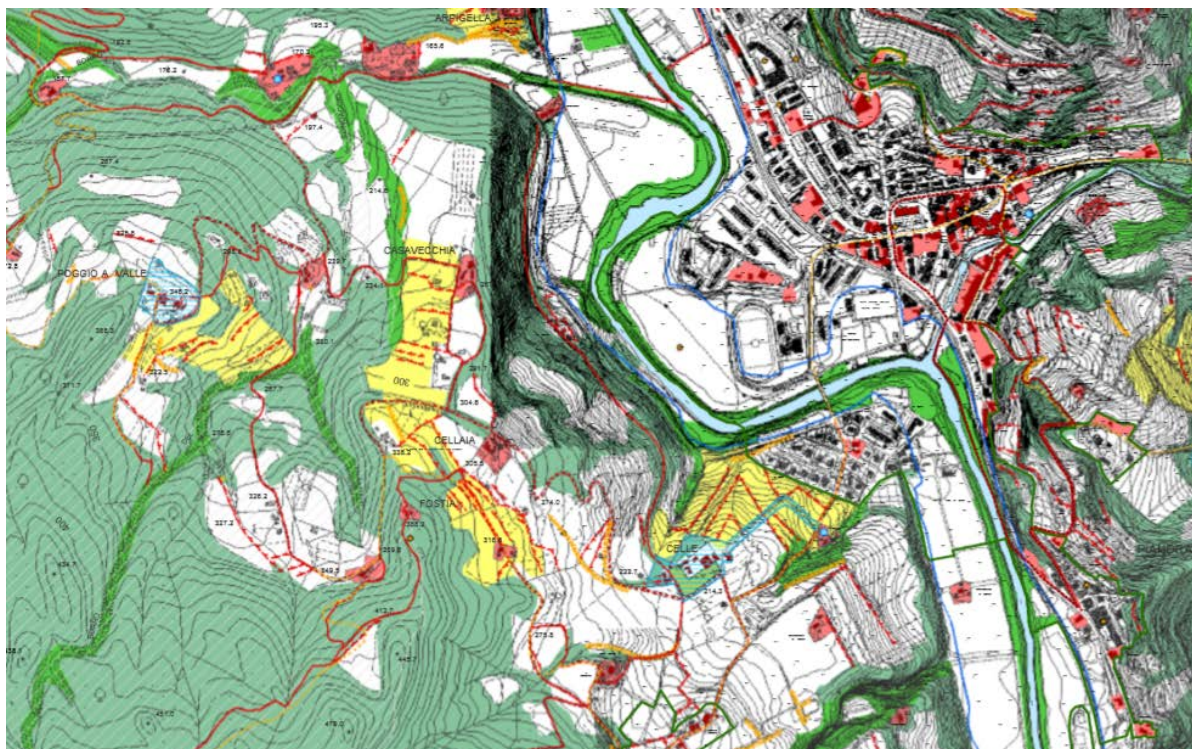
Il concetto di patrimonio, può essere definito come l'insieme dei valori e delle regole che strutturano nella lunga durata il territorio che si compone delle forme naturali, dei principali sedimenti storici, delle tracce significative di lunga durata dell'azione antropica (dal tessuto insediativo e del reticolo stradale al disegno dei suoli coltivati, fino al ridisegno delle superfici boscate, ecc.), e di tutta un'altra serie di valori testimoniali e simbolici che costituiscono le sue principali risorse esistenti e potenziali.



La loro individuazione è finalizzata a fare emergere gli elementi persistenti, materiali e immateriali, che nell'insieme definiscono l'identità dei luoghi e costituiscono le risorse attraverso cui alimentare il progetto di valorizzazione del territorio. Un progetto attivo che

presupporre una conoscenza degli elementi strutturanti e una loro reinterpretazione rispetto al quale attribuire un nuovo senso e un nuovo significato. Così come descritto precedentemente nel par. 3.2.1 il riconoscimento e il rilievo del patrimonio territoriale di Dicomano ha costituito un momento nodale della costruzione sia del Piano Strutturale che del regolamento urbanistico. Partendo dal censimento delle invarianti e dalle indicazioni della pianificazione sovraordinata si è arrivati a definire un quadro normativo volto alla gestione conservazione e trasformazione degli elementi di valore del territorio. Al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile costituisce, infatti, criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali di cui il Regolamento Urbanisti-

co detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.



Gli elementi fondativi individuati in coerenza con il PS sono

- Siti archeologici
- Aree di tutela dei plessi e di tutela paesistiche rilevanti
- Patrimonio edilizio invariante
- Parchi storici e giardini formali
- Manufatti idraulici
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza
- Tracciati viari e fondativi
- Boschi
- Formazioni ripariali e golenali
- Aree con sistemazioni agrarie di interesse storico e paesaggistico: terrazzamenti e cigli-namenti
- Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- Sito di importanza regionale Muraglione Acqua Cheta
- Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico

- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42)

Si tratta di elementi areali o puntiformi nei quali sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela e ogni attività, uso o intervento posto in essere deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio..

4. LA DISCIPLINA DEI RISCHI E DELLE FATTIBILITÀ

La stesura del Regolamento Urbanistico del Comune di Dicomano ha reso necessario preliminarmente l'adeguamento del Piano a causa dell'entrata in vigore, del *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche*, pubblicato nella Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 11, in data 7 maggio 2007- ed approvato con D.P.G.R. 27 aprile 2007 n. 26/R; successivamente si è proceduto alla stesura delle carte di fattibilità.

Le carte tematiche elaborate sono state ottenute confermando od integrando, a seguito di studi, indagini, sopralluoghi ed elaborazioni, gli elaborati delle Indagini geologico - tecniche di supporto al Piano Strutturale, già approvato definitivamente da parte del Consiglio Comunale e redatte dal dr. geol. Pietro Accolti Gil e dr. geol. Nicoletta Mirco. Come base è stata utilizzata la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 fornita direttamente dall'Amministrazione Comunale e stampata alla scala 1:5.000.

I risultati dello studio di approfondimento sono rappresentati negli elaborati cartografici di seguito elencati:

- Tav. 1 - Carta Geomorfologica
- Tav. 2 - Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale
- Tav. 3 – Carta della Pericolosità geologica
- Tav. 4 – Carta della Pericolosità idraulica
- Tav. 5 – Carta della Pericolosità sismica

Le carte tematiche riguardanti gli approfondimenti del Piano Strutturale sono state realizzate solamente per le aree in cui sono previste aree di intervento.

Carta Geomorfologica

La Carta geomorfologica è stata eseguita revisionando la carta già prodotta in occasione della stesura delle indagini geologico – tecniche di supporto al Piano Strutturale, adeguandola alla nuova normativa regionale. L'aggiornamento è stato curato nella revisione di alcune aree in

dissesto che, a seguito di sopralluoghi effettuati anche con un tecnico dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze, sono stati sensibilmente ridimensionati.

Carta delle Zone a maggior Pericolosità Sismica Locale

La carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) rientra tra quelle carte di nuova realizzazione, prodotte al fine di rispettare la vigente normativa regionale in materia di indagini.

L'elaborato è stato redatto per parte del territorio comunale, in particolare sulle aree urbane maggiormente significative integrate con le infrastrutture di maggiore interesse, così come previsto dalla normativa .

Si ricorda che il Comune di Dicomano rientra tra i Comuni classificati sismici ed in particolare ricade in “*Zona sismica 2*”.

Carta della Pericolosità Geomorfologica

Nella carta di pericolosità geomorfologica le classi sono derivate dall'intersezione delle informazioni ricavate dalla Carta geomorfologica, dalla Carta geologica e dalla Carta delle pendenze.

Si distinguono 4 classi:

- classe G.1 – pericolosità geomorfologica bassa
- classe G.2 – pericolosità geomorfologica media
- classe G.3 – pericolosità geomorfologica elevata
- classe G.4 – pericolosità geomorfologica molto elevata

Carta della Pericolosità Idraulica

La Carta di pericolosità idraulica è stata redatta utilizzando la modellazione del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per l'asta fluviale del Sieve, e i risultati di verifiche idrologico idrauliche di approfondimento eseguite sugli affluenti del Fiume Sieve

I criteri indicati hanno permesso di definire classi di pericolosità previste dalla normativa. Laddove questo non è stato possibile per mancanza delle verifiche idrauliche sono stati applicati i criteri geometrici di cui alla D.P.G.R. 26/R/2007.

Le seguenti classi di fattibilità previste sono:

- classe I.1 – pericolosità idraulica bassa
- classe I.2 – pericolosità idraulica media

- classe I.3 – pericolosità idraulica elevata
- Classe I.4 – pericolosità idraulica molto elevata

Carta della Pericolosità Sismica

Le classi di pericolosità sismica derivano dall'interazione tra ciascun elemento di pericolosità sismica locale e la sismicità di base, connessa alla Zona sismica di appartenenza del territorio comunale (il Comune di Dicomano è classificato in Zona sismica 2).

Si distinguono 4 classi:

- classe S.1 – pericolosità sismica bassa
- classe S.2 – pericolosità sismica media
- classe S.3 – pericolosità sismica elevata
- classe S.4 – pericolosità sismica molto elevata

Le aree in cui non è stato svolto nessuno studio, poiché ricadenti all'esterno dei perimetri individuati dal Comune per la redazione della Carta delle ZMPSL, non sono individuate con un colore, ma risultano a sfondo bianco.

compitare

Fattibilità degli Interventi

Sulle carte di fattibilità sono riportati i seguenti elementi: fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici, fattibilità in relazione agli aspetti idraulici, fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

Si distinguono 4 classi di fattibilità:

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)
- Fattibilità con normali vincoli (F2)
- Fattibilità condizionata (F3)
- Fattibilità limitata (F4)

5. LA VALUTAZIONE INTEGRATA E LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La normativa vigente sottopone a valutazione tutti gli atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, garantendo che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione o programmazione e contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione, l'adozione e l'approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Dicomano è dunque soggetto a Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali e d economici e sulla salute umana, come disposto dall'art. 11 della LR 1/05 e dal regolamento di attuazione n.4/R 2007

Con l'approvazione della LR 10/10, in attuazione della direttiva 2001/42/CE e del D.lgs. 152/06, il RU è soggetto anche all'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica. La VAS si configura come un processo continuo che si svolge in maniera integrata nel corso dell'intero ciclo di vita del piano o programma: a partire dalla sua elaborazione fino alla fase di attuazione e gestione. Essa mira a far considerare la dimensione ambientale al pari di quella economica, sociale e territoriale.

Si tratta di due processi valutativi strettamente integrati di cui non sono state ancora regolamentate le relazioni tra i due documenti. La Regione Toscana infatti aveva già recepito le direttive comunitarie con la Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici introdotta dalla LR n. 1/05 "Norme per il governo del territorio" ma in seguito con l'entrata in vigore definitiva, nel febbraio 2009, del Dlgs 152/2006 sono state introdotte delle novità che hanno portato alla nuova legge regionale la10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza". Fermo restando che le due normative non risultano significativamente diverse dal punto di vista dei contenuti e dei documenti da produrre la stessa legge dispone, all'art 38, che entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della LR n. 10/10 venga approvato un Regolamento regionale di attuazione comprendente la disciplina delle procedure e delle modalità tecniche per l'effettuazione della Valutazione integrata e del coordinamento con la VAS. In attesa della sua emanazione la legge prevede che si continuino ad applicare le disposizioni in materia di Valutazione Integrata rispondendo, in ogni *step* del percorso valutativo, anche alle nuove indicazioni introdotte dalla VAS. E' necessario sottolineare che le fasi del processo valutativo facenti capo ai due riferimenti normativi, così come si evince da quanto qui di seguito riportato sono complementari e integrate.

	Valutazione Integrata	Valutazione Ambientale Strategica
	Valutazione Integrata Preliminare	Rapporto Ambientale Preliminare
prima fase	Prende in considerazione il quadro analitico nel quale si colloca il piano oggetto di valutazione, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che si prefigge di raggiungere attraverso l'atto di pianificazione. In tale ambito valutata: a) - la fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi;	Descrive la metodologia che si intende adottare per la redazione del rapporto ambientale evidenziando, i criteri sui quali si intende impostare la valutazione e quindi quelli che saranno adottati nel Rapporto ambientale, che costituisce la seconda fase del processo valutativo. In altre parole contiene le informazioni utili per definire, attraverso il confronto con le autorità ambientali, la portata

	b) - la coerenza degli obiettivi dello Strumento di Pianificazione Territoriale o dell'Atto di Governo del Territorio in formazione rispetto agli altri Strumenti di Pianificazione e Atti di Governo del Territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;	delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale e il loro livello di dettaglio a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione b) - i criteri dell'impostazione del rapporto ambientale
seconda fase	Valutazione Integrata Intermedia c) I quadri conoscitivi analitici specifici da condividere; la definizione degli obiettivi specifici; le azioni per conseguirli con le possibili soluzioni alternative e l'individuazione degli indicatori; la coerenza interna fra gli obiettivi del PS e quelli del RU che concerne l'analisi della coerenza fra: I) linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali, obiettivi specifici e, ove necessario, eventuali alternative dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio; II) azioni e risultati attesi dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio. d) La coerenza esterna rispetto agli altri strumenti di pianificazione territoriale e) La probabilità di realizzazione delle azioni di trasformazioni previste f) La valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, anche ai fini della scelta tra le possibili soluzioni alternative in cui si evidenzia le ricadute attese e prevedibili, derivanti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana. g) la valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi; l'eventuale riformulazione o adeguamento delle azioni del Regolamento Urbanistico ipotizzate e le relative valutazioni.	Rapporto Ambientale c) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi; d) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma; e) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate; f) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228; g) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale; h) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere

		considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi; i) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma; j) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste; k) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare; l)
terza fase	relazione di sintesi	sintesi non tecnica

In sintesi il processo valutativo è articolato in:

- *valutazione iniziale e rapporto preliminare*: la valutazione integrata ha la finalità di organizzazione e avvio del processo valutativo e di comunicazione pubblica che permea l'intero processo; specifica, a livello di principio e non di dettaglio, gli obiettivi che il nuovo piano intende perseguire e analizza la coerenza con piani sovraordinati e con Piano strutturale. Essa rappresenta il punto di partenza del processo valutativo e individua gli elementi da approfondire nelle successive fasi man mano che si delinea il progetto e che emergono le indicazioni del processo partecipativo. Allo stesso modo il Rapporto preliminare integra la Valutazione Iniziale di quelle informazioni utili a definire i contenuti scientifici relativamente agli aspetti ambientali e costituisce supporto all'avvio delle consultazioni con l'Autorità Competente e con i soggetti competenti in materia ambientale al fine di stabilire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni. L'esito di questa fase si concretizza nella predi-

sposizione di un documento da sottoporre, ai fini di definire la portata e il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, alle eventuali osservazioni e contributi delle autorità che devono esprimere pareri o che potrebbero essere in grado di fornire ulteriori informazioni

- *valutazione intermedia e rapporto ambientale*: la valutazione intermedia ha finalità di specificare e sostanziare in maniera compiuta gli obiettivi e le coerenze delineati nella valutazione iniziale e di proseguire il processo partecipativo; predispone cioè i materiali utili per acquisire pareri segnalazioni contributi in modo tale da rendere la valutazione quanto più condivisa e oggettiva è possibile. Il Rapporto Ambientale, documenta le modalità con cui si è tenuto conto della variabile ambientale, richiamando, tra l'altro, le alternative di piano individuate, la stima dei possibili effetti significativi sull'ambiente e le modalità di scelta tra le alternative, indicando poi le eventuali misure di mitigazione e compensazione, nonché le misure di monitoraggio. La previsione di un sistema di monitoraggio ha lo scopo di rilevare e quantificare eventuali impatti negativi non previsti e di adottare opportune misure correttive; presuppone quindi un meccanismo di retroazione in grado di riorientare il piano, ridefinendone obiettivi e/o azioni, qualora gli effetti monitorati si discostino da quelli previsti.
- *relazione di sintesi o valutazione finale*: entrambe hanno la finalità di riassumere tutti i risultati delle valutazioni, la motivazione delle scelte di piano, la definizione di un sistema di monitoraggio *ex post*. E' il documento divulgativo dei contenuti del Rapporto Ambientale e della Valutazione Integrata; il suo obiettivo è di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione Integrata. È, inoltre, un documento che deve poter essere letto in modo autonomo dal corpo dello studio generale di valutazione, decisamente più complesso, a cui in ogni caso si può fare facilmente riferimento per approfondimenti specifici essendo articolato nello stesso modo.

5.1 Il Sistema della valutazione

Nella relazione della Valutazione Iniziale e del Rapporto Ambientale preliminare è stato preso in considerazione il quadro analitico nel quale si colloca il piano oggetto della valutazione, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che il Piano si prefigge di raggiungere.

Inoltre è stata

- valutata la fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi e indicata l'eventuale necessità di impegnare risorse dell'amministrazione;

- valutata la coerenza degli obiettivi con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione che interessano il medesimo territorio;
- individuata la metodologia e i criteri del sistema di valutazione
- evidenziati i possibili effetti ambientali del piano
- esplicitato il percorso partecipativo

Nella seconda fase, quella della valutazione intermedia e del rapporto Ambientale, che rappresenta la parte più complessa e completa del processo valutativo si è partiti dall'analisi dei quadri analizzando e approfondendo sia quelli realizzati dal Piano strutturale e da altri strumenti come il Piano dei centri storici sia quelli elaborati in relazione alle nuove direttive regionali e nazionali in materia di Governo del territorio.

Successivamente la descrizione dello stato dell'ambiente ha fornito un quadro di insieme delle criticità ambientali del territorio di Dicomano in relazione alle principali risorse (aria acqua energia suolo, rifiuti, paesaggio ecc) e agli aspetti infrastrutturali e socio economici. Si è scelto di utilizzare, secondo quanto disposto dalla stessa normativa, le informazioni riportate nella "Relazione dello stato dell'ambiente" del PS aggiornandole in relazione alla nuova disponibilità dei dati, per quanto disponibili, e implementandole con quelle informazioni necessarie non trattate nel suddetto studio.

La valutazione della coerenza interna ed è esterna ha costituito un altro elemento importante della VI-VAS.

Partendo dall'analisi del quadro degli obiettivi del RU è stata valutata la coerenza interna ossia l'analisi mirata a verificare se sussiste consequenzialità e appropriatezza nel processo di pianificazione cioè se le azioni previste siano in grado di conseguire gli obiettivi fissati dal piano stesso.

La coerenza esterna invece ha previsto in primo luogo la verifica delle congruità tra RU e PS e successivamente state analizzate le coerenze con gli strumenti di governo del territorio sovraordinati con il PIT e il PTCP e con piano di settore di Sviluppo economico del Mugello.

Sulla base delle suddette analisi è stata valutata la probabilità di realizzazione e l'efficacia delle azioni previste e lo studio delle eventuali alternative che hanno preso in considerazione le condizioni tecniche di fattibilità la rispondenza delle azioni alla domanda sociale e alle aspettative derivate dalla partecipazione messa in atto.

Questi approfonditi studio hanno portato alla fase conclusiva del processo ossia quello della valutazione degli effetti atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale, territoriale e sulla salute umana, che ha previsto la definizione degli obiettivi, all'identificazione e la selezione degli indicatori, e la fase volta all'individuazione degli effetti e delle misure atte a compensare gli eventuali impatti. Partendo dagli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, nazionale e regionale sono stati individuati quelli da assumere al fine di valutare le trasformazioni previste dirette e indirette del Regolamento Urbanistico. Gli obiettivi poi sono serviti come riferimento per

l'individuazione degli indicatori dei potenziali effetti di tipo territoriale, ambientale, sociale ed economico e sulla salute umana. E' necessario sottolineare che nel caso del Regolamento Urbanistico, la valutazione, in quanto relativa ad un processo di valutazione strategica, è riferita a previsioni per le quali il livello di definizione non è necessariamente dettagliato ed approfondito quanto quello di un progetto specifico o di un piano attuativo. Pertanto, in base al tipo di dati disponibili sono stati utilizzati indicatori prevalentemente sintetici, ma capaci di evidenziare i requisiti di congruenza delle azioni del piano e a valutare gli effetti e l'efficacia delle trasformazioni.

Gli indicatori individuati sono funzionali a valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente attraverso due livelli di analisi

- la *valutazione degli effetti delle azioni strategiche* individuate nel Regolamento Urbanistico volte alla realizzazione degli obiettivi del piano stesso
- la *valutazione delle aree di trasformazione*

Per quanto riguarda la *valutazione delle azioni strategiche* del RU è stato espresso, attraverso un'analisi di tipo matriciale, un giudizio sintetico sulle relazioni tra queste e indicatori individuati, mentre la *valutazione delle aree di trasformazione* è stata effettuata tramite un'analisi matriciale sintetica che evidenzia le relazioni causa-effetto tra obiettivi di sostenibilità espressi attraverso gli indicatori prescelti e le trasformazioni. Per ogni trasformazione vengono evidenziati gli effetti prodotti e le eventuali misure correttive/mitigative per la riduzione degli stessi

Nulla	●	Compatibile	◀▶	Positivo	▲	Critico	▼	negativo	▼
-------	---	-------------	----	----------	---	---------	---	----------	---

INDICATORI			ANALISI		VALUTAZIONE	
tipologie di effetto/impatto	indicatori generali	indicatori specifici	effetti/impatto	valutazione	misure utili al controllo (riduzione compensazione) dell'effetto	
ambientali	disponibilità delle risorse	consumi idrici				
		salvaguardia acquiferi				
		consumo di suolo				
		consumi energetici				
	qualità delle risorse	inquinamento atmosferico				
		inquinamento idrico				
		produzione di rifiuti				
		natura e biodiversità				

INDICATORI			ANALISI	VALUTAZIONE	
tipologie di effetto/impatto	indicatori generali	indicatori specifici	effetti/impatti	valutazione	misure utili al controllo (riduzione compensazione) dell'effetto
salute umana	qualità dell'habitat	qualità acustica			
		elettromagnetismo			
	condizioni di sicurezza	sicurezza geologica idraulica e sismica			
		sicurezza stradale			
socio culturali	qualità della vita	dotazioni spazi pubblici verdi			
		Dotazione di attrezzature collettive			
		dotazione percorsi pedonali e ciclabili			
		qualità del paesaggio			
	condizioni di equità	potenziale di aggregazione sociale			
		potenziale occupazionale			
economici	valori delle risorse	valore d'uso			
	costi di intervento	acquisizione realizzazione			
		delocalizzazione			

Dalla valutazione, emerge sostanzialmente un quadro generale di compatibilità degli effetti che, con le opportune misure individuate volte a correggere e/o a mitigare le azioni, si dimostra ampiamente positivo.

Le azioni giudicate critiche e alcune di quelle valutate compatibili, infatti, hanno evidenziato degli impatti risolvibili o attenuabili tramite gli accorgimenti progettuali indicati nella scheda di valutazione per ogni tipo di effetto.

E' importante sottolineare che in nessun caso la valutazione è risultata negativa, cioè tale da indurre a modifiche sostanziali del progetto. Questo è da imputarsi al fatto che gli impatti negativi sono stati individuati durante il processo di costruzione del Regolamento Urbanistico. Ogni scelta effettuata è stata di volta in volta valutata e opportunamente riformulata per eliminare le criticità rilevate arrivando così a delineare un quadro di azioni trasformative orientate sempre più verso la sostenibilità.

In generale gli impatti potenzialmente più alti si rilevano nelle aree di trasformazione e riqualificazione urbanistica in particolare sulla dimensione ambientale, incidendo sulla disponibilità e qualità delle risorse, mentre per quanto riguarda la salute umana, gli aspetti socio culturali o quelli econo-

mici si rileva un impatto sostanzialmente positivo con qualche eccezione che riguarda la qualità del paesaggio, ossia le relazioni tra azione trasformativa e contesto, e la sicurezza stradale.

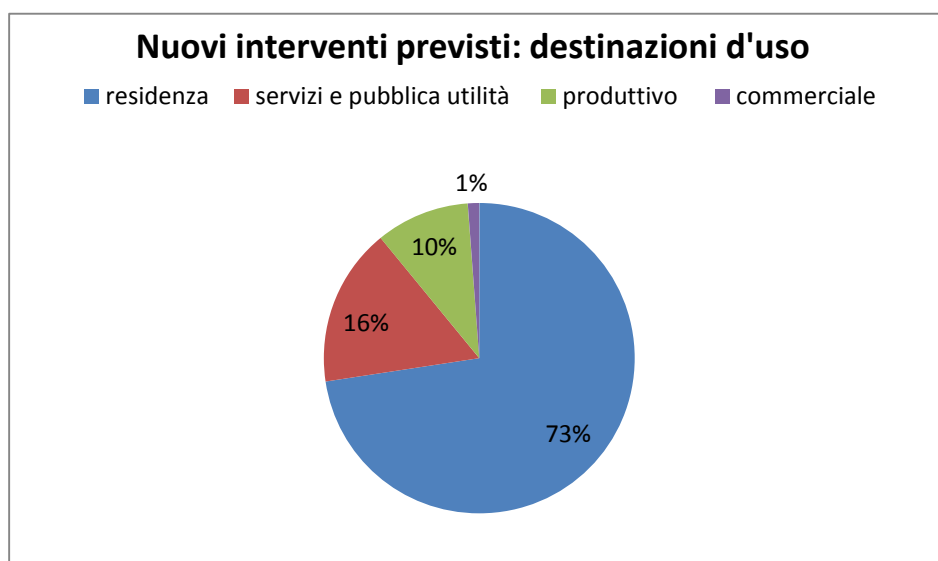
6. IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico impone e disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti per ogni UTOE del territorio comunale, in riferimento ai dimensionamenti individuati nel vigente Piano Strutturale in relazione alle categorie di tipo residenziale e produttivo commerciale direzionale, nonché la dotazione di standard urbanistici.

Il dimensionamento, effettuato mediante 'elaborazione di specifiche tabelle, è uno strumento importante anche per l'aggiornamento delle realizzazioni o variazioni delle previsioni del Regolamento Urbanistico, e diventa indispensabile in relazione alla verifica dello stato di attuazione del RU, obbligatoria almeno ogni tre anni.

Analizzando il dimensionamento si possono fare le seguenti considerazioni sui dati rappresentati:

– *Aree di trasformazione urbanistica e aree di riqualificazione urbanistica previste nel RU*, mostra una netta prevalenza di destinazione d'uso residenziale l' 73% (circa 18 300mq) rispetto al 10% del produttivo (circa 2500mq) al 15% di servizi e pubblica utilità (circa 4150mq) e al 2% di commerciale (300mq)



– *Verifica dimensioni massime ammissibili*, mostra un residuo attivo di SUL in ogni UTOE derivato dal confronto del dimensionamento della nuova edificazione prevista del RU con quello del PS;

– *Verifica degli abitanti del Ru rispetto alle previsioni del PS (nuovi insediamenti e abitanti equivalenti)*, mostra un saldo attivo di abitanti derivato dal confronto di superfici di nuova edificazione (mq previsti dal PS e dal RU)

– *Standard urbanistici esistenti e di progetto*, mostra come le quantità degli standard previsti dal RU raddoppiano il verde pubblico (circa 155.000mq), incrementano dell' 86% i parcheggi (con

circa 24900 mq di nuove superfici a parcheggio) e incrementano del 26% servizi (circa 6100 mq).

– *Verifica delle dimensioni degli standard urbanistici*, mostra come gli standard sono, generalmente, in misura superiore sia alle quantità minime previste dal DM.1444 n.68 che alle quantità previste dal PS sia in relazione al valore complessivo sia in relazione alle singole categorie (27 mq/ab). Menzione a parte merita l'istruzione per la quale a livello sovraordinato non è previsto alcun incremento

A questo tipo di verifica il RU ne ha associata preliminarmente un'altra, quella del Calcolo del consumo di suolo, ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R.1/2005, articolo che impone, nelle azioni di trasformazione urbana, la preliminare riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti prima di impegnare nuovi consumi di suolo.

Tale verifica ha analizzato i dimensionamenti delle aree di trasformazione secondo l'articolazione di tipologia di consumo di suolo così definite:

nuovo consumo di suolo: trasformazione di suolo prevalentemente inedificato posto ai margini dei tessuti esistenti

trasformazione di aree intercluse: trasformazione di porzioni di suolo inedificato intercluso nei tessuti

trasformazione di tessuto urbano: trasformazioni di tessuto esistente per il quale è prevista la riqualificazione e/o l'addensamento.

Il dato emerso, e che si vuole qui sottolineare, è che nelle aree di trasformazione previste dal RU in rispondenza a quanto disposto dall'art.3 suddetto, la quantità di superficie urbana interessata da riorganizzazione degli insediamenti risulta più del doppio rispetto ai nuovi impegni di suolo: solo 7000mq di reale nuova edificazione (comprensivi anche dei circa 2700mq da recupero e trasferimento di volumi esistenti) rispetto ai 14600mq di trasformazione e/o densificazione di parti di città esistenti e riqualificate.

Un dato quantitativo positivo che illustra numericamente le scelte di contenimento di consumo di suolo e di addensamento delle aree urbane che hanno informato il Regolamento urbanistico.