

ELABORATO A

Regolamento Urbanistico Comunale

Relazione tecnico-descrittiva

Il Piano Strutturale è stato adottato il 14.4.2003 con deliberazione consiliare n° 65 ed è stato definitivamente approvato il 19.4.2004 con delibera N° 44 per cui vi sono le condizioni per redigere il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC).

Nell'ambito dell'elaborazione di quest'ultimo abbiamo sviluppato anche le seguenti argomentazioni:

- l'inquadramento normativo e legislativo;
- la partecipazione e la trasparenza delle decisioni pianificatorie;
- l'apparato conoscitivo e le indicazioni progettuali, dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico;
- le invarianti strutturali dello Statuto dei Luoghi e le strategie di tutela delle singole identità;
- la mappa dell'accessibilità urbana e la mobilità territoriale;
- la perequazione e le schede-norma delle aree soggette a P.M.U. e/o a concertazione
- il sistema valutativo del Bilancio Ambientale Locale;
- le problematiche relative al rischio idraulico;
- lo sviluppo della città, la crescita economica e demografica e l'inclusione sociale.

La legge regionale n° 5/95 non definisce esattamente la forma e i contenuti del Regolamento Urbanistico Comunale; in ogni caso noi riteniamo, con lo sviluppo delle argomentazioni sopra elencate, di assolvere a quanto definito al 2° comma dell'art. 28 della legge regionale.

1) Inquadramento normativo e legislativo.

Abbiamo fatto la scelta di elaborare il RUC come strumento urbanistico di dettaglio, con delle precisazioni puntuali, sia in riferimento alle edificazioni private che alla sistemazione delle aree pubbliche. Le NTA del RUC definiscono gli elementi di flessibilità rispetto al disegno urbanistico proposto nelle tavole grafiche, le quali, a conferma di quanto già definito nel procedimento di formazione del Piano Strutturale, dovranno consentire al cittadino di percepire interamente lo sviluppo complessivo che si propone per la città.

Infatti, ritenuto che l'intera fase conoscitiva e programmatica del territorio sia stata completata nel Piano Strutturale, al RUC spetta il compito di confermare le linee strategiche e definire le scelte di dettaglio, per rendere comprensibile il disegno della città.

Le soluzioni di dettaglio insieme alle metodologie dinamiche d'attuazione del RUC definiscono una diversità metodologica per molti versi sperimentale. Il disegno urbanistico proposto, per le aree da sottoporre a PMU, non è vincolante, può essere modificato con un nuovo PMU e conseguente variante al RUC.

Il Regolamento Urbanistico proposto è conforme al Piano Strutturale, non ignora l'apparato conoscitivo di quest'ultimo al quale spesso si rimanda anche per normativa; risulta compatibile con il Piano del Rumore recentemente adottato, con il piano del traffico ancora in fase di discussione, con il piano di protezione civile.

Esso è interamente informatizzato con l'adozione di programmi e metodologie che consentono di verificare la gestione del territorio in maniera puntuale e permanente sia in riferimento agli standard urbanistici, verificati per singola UTOE, sia in riferimento agli effetti ambientali (vedi elaborato F).

Nel RUC abbiamo tenuto in considerazione oltre agli aspetti normativi e legislativi consolidati, anche due elementi innovativi: la concertazione e la perequazione di cui parleremo nei prossimi capitoli.

2) Partecipazione e trasparenza nelle decisioni pianificatorie.

Nella definizione del Piano Strutturale avevamo introdotto il concetto di fare un piano con i cittadini, un piano quindi finalizzato a risolvere i problemi della comunità, compatibilmente con le scelte d'indirizzo generale.

Nel merito sono da precisare due aspetti:

- a. al Piano Strutturale furono presentate 298 osservazioni, di queste 96 sono state respinte in quanto argomento di dettaglio da valutare nel Regolamento Urbanistico; ad una prima verifica tali osservazioni risultano accoglibili per il 94%;
- b. dal 1988, data di approvazione del PRG vigente tutti i cittadini, che hanno manifestato, anche in situazioni occasionali, elementi di contrarietà, sono stati invitati a presentare una memoria per l'ufficio, esplicitando l'argomento in una richiesta di variante al PRG. Tali istanze assommano ad oggi a 894. Naturalmente alcune di queste contengono argomenti identici a quelli delle osservazioni presentate al Piano Strutturale: di queste richieste, oltre l'80% sono risultate di fatto accoglibili nella definizione cartografica e/o normativa del RUC.

Complessivamente le istanze (a+b) assommano a 990 (naturalmente con alcune ripetizioni) e per l'82,42% dei casi le richieste sono risultate accoglibili nel RUC.

Se a questo processo partecipativo "formalizzato" aggiungiamo le assemblee pubbliche svolte nella fase di costruzione del Piano Strutturale possiamo valutare quanto sia stato alto il processo partecipativo al Piano. Ad esse vanno aggiunti i numerosi incontri con i cittadini svolti dal progettista e/o dall'Amministrazione comunale in forma del tutto aperta.

Alla trasparenza nella definizione delle decisioni, non sono mai venute meno le condizioni per le quali si dovesse rinunciare alle scelte strategiche del Piano Strutturale prima e al disegno del Regolamento Urbanistico poi.

Il processo partecipativo ha indotto, naturalmente, a definire nella massima trasparenza le decisioni prese, poiché siamo convinti che l'uno dipende fortemente dall'altra.

Trasparenza e partecipazione hanno condizionato positivamente anche le scelte progettuali contenute nel RUC, solo in qualche caso ne hanno in parte rallentato le decisioni.

3) L'apparato conoscitivo e le indicazioni progettuali, dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico ha acquisito interamente l'apparato conoscitivo del Piano Strutturale e le conseguenti soluzioni progettuali, con particolare riferimento all'argomento delle acque, a quello della mobilità, della naturalità, del contenimento dei consumi energetici, della sensorialità, della tutela delle presistenze storiche e documentarie, delle attività produttive, degli insediamenti residenziali.

La normativa del RUC obbliga a formalizzare i relativi riferimenti allo stato conoscitivo del Piano Strutturale anche nella definizione degli atti operativi del Regolamento sia nelle concessioni edilizie che nei Progetti di Massima Unitari.

Allo stato conoscitivo fa riferimento anche l'elaborato relativo al Bilancio Ambientale Locale (BAL) contenente specifici argomenti sviluppati nel Piano Strutturale.

Come già accaduto per il Piano Strutturale, anche nel Regolamento lo stato conoscitivo è stato determinante per la definizione delle scelte progettuali. Per queste ultime qualche volta si è reso necessario eseguire specifici sopralluoghi.

Fondamentali indicazioni progettuali del Regolamento sono:

- 1) la definizione del disegno urbanistico delle aree pubbliche;
- 2) l'allineamento edilizio nelle aree di completamento e di espansione;
- 3) la puntualizzazione delle scelte di zonizzazioni e dei relativi aspetti normativi.

4) Le invarianti strutturali dello Statuto dei Luoghi e le strategie di tutela delle singole identità.

Lo Statuto dei Luoghi definisce per le singole Utoe le relative invarianti strutturali; tra i contenuti più importanti possiamo citare:

- a. il mantenimento e il recupero dei centri storici e del patrimonio edilizio esistente per la tutela anche delle architetture recenti;
- b. la percorribilità pedonale delle aree urbane, anche per accedere alle piccole e grandi infrastrutture e ai servizi urbani;
- c. la definizione delle strategie di tutela e/o miglioramento degli aspetti sensoriali;
- d. la piena valorizzazione delle infrastrutture esistenti e la realizzazione di alcune infrastrutture di livello sovracomunale;
- e. la caratterizzazione di alcune strade urbane;
- f. la tutela e la valorizzazione delle attività produttive industriali, commerciali e artigianali presenti nel territorio;
- g. la valorizzazione dei livelli di "naturalità" di alcuni luoghi pregiati del reticolo idraulico esistente e dei corridoi ambientali;
- h. la realizzazione di alcune opere per la messa in sicurezza idraulica del territorio;
- i. la valorizzazione della pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato;
- l) il mantenimento del paesaggio agrario di pianura;
- m) la produzione qualificante di nuove architetture.

In riferimento al punto a) il RUC definisce una specifica norma per i centri storici appositamente perimetrati nella cartografia con la definizione della categoria di intervento edilizio ammissibile, così come per gli "elenchi". L'intero patrimonio edilizio situato all'interno dei due perimetri è generalmente sottoposto a tutela, così come i complessi edilizi recenti, espressione di architettura moderna.

L'intero territorio comunale urbano e agricolo è permeato da una fitta rete di percorsi pedonali e ciclabili di cui all'argomento b). La soluzione che prospetta il RUC è di favorire una forte accessibilità pedo-ciclabile alle grandi strutture comunali e sovra-comunali esistenti e/o da realizzare e, contemporaneamente, garantire l'accessibilità alle aree di maggior pregio ambientale.

In riferimento agli aspetti sensoriali di cui alla lettera c), argomento sviluppato in una ricerca specifica nel Piano Strutturale, il Regolamento definisce alcuni elementi di normativa per tutelare le maggiori espressioni sensoriali presenti nel territorio e contestualmente creare nuove definizioni sia in riferimento alle nuove costruzioni che agli elementi di forte naturalità.

Il Piano Strutturale contiene una specifica ricerca sulla mobilità; in riferimento alle considerazioni in essa contenute il RUC definisce le soluzioni di cui alla lettera d) per la piena valorizzazione delle reti esistenti, comprese quelle di adduzione e di scarico. Il RUC definisce puntualmente, anche se i tracciati non risultano esattamente vincolanti, la nuova rete viaria di livello comunale e sovracomunale. Per quest'ultima continua il lavoro di coordinamento per realizzare la variante alla ex statale 66 nei pressi di Poggio a Caiano e per dare soluzione all'autostrada Signa-Prato.

La soluzione del "ring" viene consolidata con la specificazione delle infrastrutture (strada, pista ciclabile, tramvia, reti) e degli elementi puntuali.

L'argomento di cui alla lettera e) viene definito nel RUC non solo per le caratteristiche tipologiche degli assi viari, ma anche per gli allineamenti edilizi e le fondamentali destinazioni d'uso delle aree adiacenti.

L'insieme delle strutture territoriali è fortemente caratterizzato nel RUC al fine di significare con immediatezza la direttrice di sviluppo urbano. L'argomento ha riferimenti cartografici e normativi.

L'argomento di cui alla lettera f) è sviluppato sia nel riconoscimento delle attività esistenti che nella promozione della localizzazione di nuove attività. Ciò ha avuto riflessi molto forti nella fase della concertazione per conoscere e guidare la localizzazione delle nuove attività industriali, artigianali e commerciali; il mantenimento della forte caratterizzazione dello sviluppo economico della Piana è definito nella programmazione di nuovi spazi spesso idonei per affermare la riconversione e/o la qualità dello sviluppo.

Il RUC consolida le scelte del Piano Strutturale in riferimento alla naturalità del territorio, con specifiche soluzioni sia cartografiche sia normative, tenendo presenti gli elementi conoscitivi riportati nella specifica ricerca del Piano Strutturale.

L'incremento delle aree da definire come ANPIL (Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale) è solo un aspetto dell'argomento; vanno aggiunte la vincolistica sul reticolo idraulico e la salvaguardia dei corridoi ambientali.

L'intera problematicità della tutela ambientale ha un'espressione tangibile nell'elaborato F) del Regolamento nel quale si definisce il Bilancio Ambientale Locale con un obbligo di procedere ad una verifica permanente della situazione ambientale del territorio.

Un aspetto cogente del piano è la verifica idraulica di cui alla lettera b) per la messa in sicurezza del territorio in generale. In riferimento a tale problematica vi sono le previsioni di alcune casse di espansione idraulica, le limitazioni edificatorie, la definizione in positivo del rapporto tra nuova edificazione e compensazione idraulica.

L'argomento non solo è esplicitato negli elaborati specifici, ma è presente nell'intero impianto progettuale del Regolamento.

Il territorio del Comune di Campi Bisenzio è ricco di strutture dell'associazionismo e del volontariato, di cui alla lettera i); esse trovano nel piano una risposta anche nella definizione di nuove aree, per nuove strutture e/o per la rilocalizzazione di quelle esistenti.

Il piano predispone le soluzioni pianificatorie per la definizione di una politica di valorizzazione dell'intero sistema dell'associazionismo.

In conformità a quanto definito nella legge regionale 64/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Regolamento Urbanistico conferma la tutela delle aree agricole di cui alla lettera l) anche per il mantenimento del paesaggio di pianura oggi esistente. La normativa definisce gli argomenti per la tutela ma anche gli elementi per garantire lo sviluppo delle attività connesse, favorendo la definizione degli "orti urbani", il mantenimento dei "laghi", del reticolo viario ed idraulico.

La produzione di qualificanti architetture di cui alla lettera m) è definita sia con aspetti normativi regolamentari sia nella previsione di premi volumetrici.

La caratterizzazione normativa della qualità architettonica ripete quanto definito nella proposta di legge nazionale.

5) La mappa dell'accessibilità e la mobilità territoriale

Il RUC definisce nel dettaglio le previsioni infrastrutturali relative all'intero sistema della mobilità. Esso è progettato in modo tale da favorire il raggiungimento dei servizi e dei luoghi di lavoro dalla residenza, anche con mezzi alternativi all'auto privata.

Le previsioni insediative prioritarie, residenziali e produttive, sono definite nel piano in modo da raggiungere questo obiettivo. L'ubicazione dei servizi è definita prevalentemente in rapporto alla rete ciclopedonale urbana e territoriale.

La mappa dell'accessibilità urbana di cui all'elaborato H) riporta le definizioni congruenti con gli studi conoscitivi contenuti nel Piano Strutturale.

L'accessibilità urbana e territoriale è definita in modo da risultare compatibile con una politica di contenimento dei tempi necessari per il raggiungimento dei servizi e dei luoghi di lavoro.

La mobilità all'interno del territorio comunale è fortemente integrata con quella a carattere metropolitano e definisce delle coincidenze con le infrastrutture di Prato e Firenze.

Siamo convinti che i confini comunali ormai non sono più percepiti nella Piana, nel territorio vissuto e che le occasioni della casa, del lavoro, del divertimento, della spesa commerciale e quant'altro, hanno acquisito soluzioni quotidiane che si concretizzano nell'indifferenziato territorio. Prevale nelle giovani generazioni, oltre agli aspetti economici, la qualità del lavoro, dell'abitare, dei servizi e del tempo libero che non hanno specifici riferimenti se non territoriali. La mappa dell'accessibilità urbana evidenzia il superamento dello schematico rapporto casa-lavoro e viceversa, anche perché questi elementi hanno superato le rigidità del passato. L'area metropolitana ha assunto, al proprio interno, una forte complessità che, per vivere, necessita strutturalmente di elementi che garantiscano la mobilità.

Il piano precisa tali elementi nel reticolo viario, nel reticolo ciclo-pedonale, nella definizione delle reti dei mezzi pubblici, nelle soluzioni ferroviarie e tranviarie. Alcune parti di questo reticolo sono esistenti, molte parti sono ancora da realizzare e completare.

6) La perequazione/concertazione e le schede norma delle aree soggette a PMU

Uno degli aspetti innovativi della disciplina urbanistica è dato dall'acquisizione della necessità di attuare, nella definizione delle nuove aree di espansione, la perequazione e quindi la concertazione.

Ciò, naturalmente, si può ottenere solo attraverso il dialogo con gli operatori affinché possano essere garantite le cessioni gratuite delle aree necessarie per gli standard urbanistici e contestualmente siano garantiti idonei introiti economici per la realizzazione delle opere pubbliche; operazione non facile che presenta notevoli difficoltà di tempi e di dialogo.

Risolti gli aspetti procedurali definiti con la presentazione di un atto d'obbligo unilaterale, da parte degli operatori, i cui contenuti dovranno essere riportati in una specifica convenzione al fine di consentire l'operatività delle soluzioni di regolamento, restano da formalizzare i contenuti specifici dell'atto: in gran parte questo lavoro è stato fatto.

La risposta degli operatori è stata quasi sempre di accettazione delle nuove regole stabilite dal Comune riconoscendo corretti i due criteri fondamentali sui quali si basano le scelte operative del Regolamento: equalitarismo e definizione delle risorse.

A monte vi è la scelta strategica di limitare nelle nuove aree la residenza, per dare, invece, spazio alle funzioni non residenziali. La scelta è stata quella di contenere la volumetria residenziale sullo 0,5 mc/mq e di lasciare spazio al non residenziale per 1 mc/mq, nella nuove aree di espansione, salvo i casi dove è possibile concretizzare la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata.

Naturalmente, al fine di concretizzare la perequazione urbanistica sono state tenute in considerazione anche le superfici delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione.

Le soluzioni urbanistiche contenute nel Regolamento potranno essere di volta in volta modificate con la redazione dei progetti di massima unitari (PMU), redatti dagli operatori e/o dagli uffici competenti e approvati dal Consiglio Comunale, con l'attivazione delle procedure di variante al Regolamento Urbanistico.

7) Il sistema valutativo del Bilancio Ambientale Locale.

Il BAL di cui all'elaborato F) contiene il sistema valutativo in riferimento a sei argomenti: biodiversità, acqua, aria, energia, rifiuti e sensorialità.

Le materie di cui sopra sono state oggetto di approfondite ricerche contenute nel Piano Strutturale.

La valutazione riportata nel BAL, per le singole tematiche, è riferita:

- allo stato attuale, così come si evince dagli elaborati dello stato conoscitivo del Piano Strutturale, dai quali sono stati recuperati i concetti fondamentali ed in tal senso sono stati definiti gli “indicatori di stato”;
- alla pressione esercitata dalle nuove previsioni insediative e infrastrutturali; i cinque “indicatori” fanno riferimento al traffico, all’occupazione, alla depurazione dei reflui, alla naturalità del territorio, alla sensibilizzazione della gente per il rispetto dell’ambiente; tali indicatori assumono, ovviamente, valori diversi nelle zone ad incremento produttivo, in quelle ad incremento residenziale, in quelle prive di incrementi insediativi;
- alla sostenibilità, prefigurata anche in riferimento alle previsioni di piano: aumento delle aree Anpil, acquisizione della conoscenza sull’ambiente, sistemi di monitoraggio, nuove sistemazioni arboree, diffusione dell’uso di acqua riciclata, riduzione del rischio idraulico, sistemi di abbattimento del rumore, trasporto pubblico, percorribilità pedociclabile, energia pulita, contenimento dei consumi idrici ed elettrici, isole ecologiche e raccolta differenziata RSU, qualità architettonica.

Il sistema costruito consente di ottenere dei risultati fortemente indicativi per singole Utoe. Le NTA prevedono che, per interventi consistenti, si faccia la verifica per dimostrare che gli interventi stessi non peggiorino il bilancio eseguito; certamente non è cosa facile, il sistema è complesso e le verifiche non si basano su una consolidata esperienza.

Per molti aspetti l’argomento è nuovo. In ogni caso abbiamo voluto costruire una continuità di ragionamento: dallo stato conoscitivo al progetto di Piano Strutturale, da quest’ultimo al progetto del Regolamento Urbanistico fino alle soluzioni operative del piano.

8) Le problematiche relative al rischio idraulico.

Il territorio del Comune di Campi Bisenzio è completamente pianeggiante, solcato da torrenti e canali per la maggior parte pensili; una tale morfologia espone l’intero territorio a fenomeni di rischio idraulico.

Il progetto di Piano Strutturale affrontava già l’argomento proponendo soluzioni con la realizzazione di casse di espansione, di aree per la compensazione idraulica, il divieto di interrati, ecc.

Il Regolamento Urbanistico consolida queste scelte, definisce una micro-zonizzazione sulla cartografia in scala 1: 2.000 consentendo, di fatto, una definizione normativa per ogni singola area del Comune. L’edificazione, ove prevista, è di fatto condizionata.

In materia di rischio idraulico, non essendo presente nel territorio alcun rischio geologico, molte opere sono già state realizzate, alcune sono in fase di realizzazione e/o progettazione, altre sono semplicemente previste nel piano.

Noi ci auguriamo che nell’arco di pochi anni l’intero territorio comunale possa essere messo in completa sicurezza idraulica.

L’elaborato C) contiene il completamento degli studi eseguiti nel Piano Strutturale e specifica ulteriormente la tempistica di intervento.

Di fatto, il piano contiene elementi di normativa che definiscono le regole per la messa in sicurezza idraulica delle nuove aree edificabili e di quelle già edificate, per contribuire alla sicurezza idraulica dell’intero bacino dell’Arno. Il piano prefigura la realizzazione di opere che consentano di superare le semplici regole della compensazione idraulica.

In riferimento al rischio idraulico le aree di espansione produttive e residenziali della fascia sud sono state escluse dal regolamento urbanistico. Esse potranno essere inserite con apposita variante al RUC quando vi sarà maggiore sicurezza idraulica, soprattutto in riferimento all’Arno.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti in sicurezza idraulica e a tal fine l’elaborato C) definisce le regole di operatività.

La compensazione idraulica dei nuovi edifici della fascia sud è già definita con la previsione di apposite casse idrauliche.

9) Sviluppo della città, crescita economica e demografica, inclusione sociale

Il Piano Strutturale conteneva una proiezione demografica a 45.000 abitanti, il RUC consolida questa scelta.

Il Piano Strutturale prospettava una forte crescita economica, con lo sviluppo anche di nuove attività industriali, artigianali, commerciali. Il RUC punta anche allo sviluppo del ricettivo e del direzionale. Al fine di garantire uno sviluppo integrato delle singole zone, la concertazione con gli operatori ha limitato lo sviluppo residenziale prevalentemente a circa 1/3 (0,5 mc/mq) della capacità edificatoria delle nuove aree urbane, salvo i casi di cui al comma 6) appositamente concertate.

Vedremo se questa definizione consentirà di produrre delle aree urbane integrate; in ogni caso essa è una definizione di Regolamento e perciò potrà essere eventualmente modificata qualora, in futuro, se ne ravvisi la necessità.

Alla flessibilità del Piano Strutturale consegue la flessibilità del RUC senza rinunciare alle regole che sono state definite nel P.S.: fabbisogno, statuto dei luoghi, proiezione demografica, ecc.

Il Regolamento non proietta lo sviluppo della comunità solamente sulla crescita demografica ma anche sui servizi e sulle attrezzature di livello metropolitano, strutture socio-sanitarie di livello sovracomunale, parchi, ecc., tenendo presente che la definizione di uno sviluppo sostenibile non potrà mai essere riferita all'esclusivo territorio campigiano, che invece potrà fare soltanto una parte in riferimento ad un'area vasta che possiamo definire metropolitana.

Il Regolamento definisce invece un equilibrato sviluppo per le 8 Utoe, in modo che le diverse comunità campigiane possano valorizzare le proprie peculiarità.

Il piano non definisce alcun elemento per contrastare l'inclusione sociale che ormai è divenuta una peculiarità dell'intero territorio comunale con alcune forti specificità a San Donnino. La forte immigrazione soprattutto extra-comunitaria trova nell'articolazione dei circoli ricreativi, dell'associazionismo e del volontariato uno spazio aperto con le condizioni oggettive perché si concretizzi una forte inclusione sociale. Di fatto, vi sono le condizioni per un qualificante arricchimento delle comunità, morale ed esistenziale.

10) Gli elaborati del regolamento Urbanistico

Gli elaborati del regolamento urbanistico comunale sono:

- A) la presente relazione tecnico descrittiva;
- B) le norme tecniche di attuazione;
- C) l'indagine di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica (tavv. 1-28) in scala 1:2.000; relazione tecnica, schede e tav. N° 29 in scala 1:10.000
- D) la definizione dell'uso della struttura fisica del territorio (tavv. 1-28) in scala 1:2000,
- E) il quadro d'unione in scala 1:5.000;
- F) le schede valutative delle singole Utoe in riferimento al BAL (nn. 1-8);
- G) la mappa dell'accessibilità urbana e definizione delle reti in scala 1:5.000.

Tutti gli elaborati del RUC esplicitano le strategie pianificatorie e le scelte progettuali del Piano Strutturale anche in riferimento allo stato conoscitivo del Piano.

Alcuni esempi che possono essere definiti cogenti: gli obblighi o i premi volumetrici per ottenere la qualità architettonica, il contenimento dei consumi energetici, la raccolta differenziata dei rifiuti e quella delle acque di prima pioggia, sono elementi che possono caratterizzare lo sviluppo sostenibile della città.

Le NTA del Regolamento evidenziano tali argomenti sia per le aree di completamento che per le zone di nuova previsione edificatoria.

Le indagini di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica consentono di definire nel dettaglio le condizioni per l'edificabilità delle aree, tenendo presente che vi sono quattro condizioni che riguardano l'intero territorio comunale:

- il divieto assoluto di realizzare interrati, ovvero locali il cui piano di calpestio si trovi a quota inferiore a quella del piano di campagna.
- l'obbligo per le nuove aree, e premiante per le aree di completamento, alla realizzazione delle cisterne per le acque di prima pioggia;
- l'obbligo alla compensazione idraulica per le edificazioni relative alle nuove aree soggette a PMU e per alcune aree di completamento;
- la costruzione del piano di calpestio del piano terra a quota superiore rispetto alla "livellina idraulica" indicata, per le singole zone, nell'elaborato C).

Le tavole in scala 1:2.000 (n° 28), sull'uso della struttura fisica del territorio, rappresentano la "tradizionale" zonizzazione del PRG, ma vi si trova anche la proposta di disegno urbanistico, al fine di rendere congruente la proposta di definizione delle aree pubbliche e quella dei privati; per queste ultime sono state tenute in considerazione anche le proposte pervenute dai cittadini.

Ogni parte del territorio è rappresentata nella cartografia che ha riferimento nella legenda e perciò è conseguentemente normata da almeno un articolo delle NTA (elaborato B).

L'elaborato E), ovvero il quadro di unione in scala 1:5.000 non è altro che la ricomposizione delle tavole 1:2000 ridotte. Esso ha valore di riferimento territoriale unitario.

L'elaborato F), contiene le schede di valutazione. Esso consente di poter verificare, coerentemente con gli elementi conoscitivi del PS, la programmazione delle strutture comunali al fine di ottimizzare l'uso delle risorse umane, naturali ed economiche; consente altresì di verificare, coerentemente con i programmi attuativi del RUC, le sinergie che potranno essere attivate anche per riqualificare singole parti del territorio.

L'elaborato F) contiene le schede valutative in riferimento agli effetti ambientali nelle singole Utoe, articolate per specifica tematica relativa alla biodiversità, alla risorsa acqua, all'aria, all'energia, ai rifiuti, alla sensorialità, come definite al punto 7 della presente relazione.

L'intera concertazione con gli operatori è, in maniera trasparente, formalizzata negli atti d'obbligo unilaterali che gli operatori hanno presentato.

Ciò renderà più semplice l'attuazione del piano, poiché sono definite in anticipo le quantità volumetriche edificabili delle singole destinazioni d'uso, ma sono definiti con priorità anche gli obblighi degli operatori al fine di consentire la programmazione delle risorse economiche ed i relativi investimenti sull'organizzazione del territorio.

Il Regolamento Urbanistico si conclude con un ultimo elaborato che evidenzia la problematica dell'accessibilità.

Questa è definita in rapporto schematico alle previsioni del Regolamento Urbanistico per gli aspetti infrastrutturali del territorio comunale, funzionali a quanto previsto nella tavola in scala 1:25.000 del Piano Strutturale, per la localizzazione delle attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico e per le previsioni di nuove aree residenziali e produttive. Il RUC costituisce, di fatto, uno strumento dinamico in rapporto al PUT (Piano Urbano del Traffico) che di volta in volta (con l'attuazione del Regolamento) dovrà essere adeguato.

Le nuove previsioni edificatorie del piano, la concertazione che ne è seguita per garantire una funzionale integrazione delle funzioni, la programmazione per realizzare nuovi spazi pubblici, (strade, parcheggi, verde, scuole, attrezzature) dovrebbero migliorare la situazione esistente in molte parti del territorio e far sì che il "fenomeno urbano" di Campi Bisenzio continui ad armonizzarsi con la crescita complessiva della città metropolitana.

11) Prime conclusioni

Abbiamo strutturato un Regolamento Urbanistico in modo chiaro e puntuale in riferimento alla previsioni del Piano Strutturale.

Abbiamo costruito elementi flessibili che diano al Regolamento la possibilità di essere modificato e corretto, secondo gli eventi che si potranno creare nel futuro.

La correttezza dell'attuazione del Regolamento da parte degli uffici preposti, ma non solo, potrà dare alla gestione del territorio quell'equilibrio essenziale per il mantenimento dello sviluppo sostenibile delle comunità.

Ci auguriamo che le decisioni, che dovranno essere prese nel futuro, trovino un armonico spazio nello strumento di piano.

All'interno del Piano Strutturale abbiamo sviluppato anche elementi per la definizione dei piani di settore che, qualora elaborati, potranno avere un equilibrato rapporto con il Regolamento.

Nella definizione della progettualità, all'interno della cartografia e della normativa, abbiamo costantemente tenuto presente la "domanda" di pianificazione pervenuta da parte della cittadinanza; mi auguro che anche nel futuro sia costantemente protetto il disegno della città, quello che fin dall'inizio ci ha guidato, quello che la popolazione nelle diverse assemblee pubbliche ha condiviso e, nei procedimenti di approvazione, nei quali contiamo di aver ben definito le nostre buone intenzioni, la struttura istituzionale dell'Ente ha formalmente deliberato.

RELAZIONE

Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del RUC

Nel definire questa relazione, per l'atto deliberativo di controdeduzioni alle osservazioni sul Regolamento Urbanistico comunale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale N° 201 del 2.12.2004, ritengo opportuno puntualizzare alcuni argomenti che contengono concetti in parte innovativi rispetto al modo ordinario di fare l'urbanistica. Essi sono:

- 1°) la perequazione urbanistica;
- 2°) la concertazione
- 3°) l'identità del territorio campigiano
- 4°) il piano pubblico, i progetti privati e la qualità architettonica.

1°) la perequazione urbanistica rappresenta uno degli argomenti più innovativi nell'ambito della gestione del territorio. Esso, già definito nell'articolo 26 della Normativa del Piano Strutturale, è stato puntualizzato anche negli articoli 11 e 37 delle NTA del RUC. Il tema è trattato in molte leggi regionali: Emilia Romagna, Veneto, Calabria, Basilicata ecc ed in altre nazioni quali Usa, Spagna, Francia, Regno Unito, ecc.

Nella legge urbanistica regionale toscana N° 1/05 vi si fa espresso riferimento, all'art. 60, nel quale si definisce perequazione “l'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambito di trasformazione urbanistica”.

Nella nostra proposta di piano urbanistico, la perequazione è anche una fonte di prelievo di quote della rendita fondiaria per cofinanziare la “Città Pubblica”.

La perequazione è dentro il piano, ma è definita a posteriori rispetto all'elaborazione del disegno urbanistico del Regolamento che rappresenta il “progetto città” promosso dall'Amministrazione comunale e non dai privati: il piano non è stato, perciò, condizionato dalla perequazione.

Al fine di affermare nel piano i principi perequativi, possiamo considerare tre passaggi:

- a) la selezione delle aree, residenziali o produttive, nelle quali oggettivare la perequazione.

Trattasi fondamentalmente delle aree di espansione urbana, appositamente perimetrate nelle tavole grafiche 1:2.000. Per queste aree sono già state disegnate le soluzioni progettuali planimetriche che tendono a definire dei veri propri “comparti perequativi”; al loro interno potrà essere attivato anche l'esproprio, quale soluzione attuativa estrema, poiché la non adesione di un

privato può creare un danno alla realizzazione delle opere pubbliche e quindi impedire la concretizzazione del disegno della città;

b) la definizione degli indici edificatori, la quale consente di calcolare la capacità edificatoria a carattere privato che nell'ambito della negoziazione e/o in accoglimento di alcune osservazioni, è stata definita in :

- 0,5 mc/mq a destinazione residenziale;
- 1,0 mc/mq a destinazione non residenziale e/o:
 - fino a 0,50 mc/mq a destinazione residenziale convenzionata per agevolata e/o affitto;
 - fino a 0,20 mc/mq. a destinazione residenziale sovvenzionata, e/o affitto.

La flessibilità delle volumetrie e delle destinazioni d'uso, nonché delle perimetrazioni del comparto (nei limiti di quanto consentito dal Piano Strutturale) ha, di fatto, portato al superamento della rigidità del comparto di cui alla legge 1150/1942;

c) lo strumento operativo del "comparto perequativo" è innanzi tutto il PMU (Progetto di Massima Unitario), ma sono finalizzati ad esso anche la proposta di atto d'obbligo presentata dai cittadini dove sono riportati alcuni argomenti della concertazione, lo schema di convenzione che dovrà essere approvato, di volta in volta, dal Consiglio Comunale ed alla cui stipula notarile è subordinata l'operatività della previsione del RUC e quindi il rilascio del permesso a costruire. Le soluzioni progettuali del comparto perequativo, riportate nella cartografia 1:2.000, possono essere modificate dagli operatori in ogni momento, attivando le procedure di variante al RUC.

Con il meccanismo perequativo si raggiungono alcuni obiettivi:

- coinvolgimento di un maggior numero di soggetti alla valorizzazione della rendita fondiaria, creata dalle nuove previsioni del piano;
- cessione gratuita di consistenti aree al Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, spesso ben oltre le quantità degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68; aree comunque necessarie al disegno della città pubblica;
- realizzazione delle opere necessarie per affermare la città pubblica, consentendo di garantire la massima efficienza ed efficacia delle necessarie integrazioni: città pubblica-città privata, affermando di fatto un'esplicitazione del partenariato tra pubblico e privato.

2°) il secondo concetto: la concertazione, non è altro che la negoziazione, non nuova nell'operatività del nostro Comune, che però in questo caso è stata inserita formalmente nella proposta di piano urbanistico.

Contrariamente a molte esperienze condotte altrove (soprattutto in Lombardia), nel nostro caso essa è stata attuata a posteriori, in altre parole dopo il progetto di piano e in maniera del tutto trasparente.

La negoziazione è avvenuta, di fatto, sulle modalità di attuazione del "progetto di città", già predefinito, prima nel piano strutturale e poi nel regolamento urbanistico: la negoziazione, essendo avvenuta sul plusvalore creato dalle scelte urbanistiche del piano, può essere considerata anche una delle soluzioni al famoso "regime giuridico dei suoli" di cui si parla soprattutto quando occorre procedere alle espropriazioni per pubblica utilità e sarà, infatti, uno dei temi centrali della nuova legge urbanistica nazionale.

La concertazione attivata, prevalentemente nell'ambito applicativo del metodo perequativo, ha, di fatto, influito nella definizione delle scelte strategiche attuative per le aree di trasformazione urbana previste nel Piano.

Possiamo definire la seguente connessione concettuale:

progetto-città – perequazione – negoziazione – raggiungimento dei grandi obiettivi di efficienza, efficacia e qualità urbanistica.

Naturalmente la connessione di cui sopra richiederà molto lavoro nella fase attuativa del Piano. Nella fase elaborativa e di approvazione del Piano, infatti, la negoziazione non ha prefigurato solo la cessione gratuita delle aree necessarie alla città pubblica, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma ha definito anche la contribuzione di "extra-oneri" necessari e determinanti per il governo in generale del territorio da parte dell'azienda Comune. Sarà certamente nella fase attuativa del piano che potranno essere definite le qualità edilizie, anche per il contenimento dei consumi energetici e la definizione delle architetture, in tutto il territorio ma soprattutto nelle aree sottoposte a PMU.

3°) Un terzo argomento, che mi preme evidenziare in quest'occasione, è dato dalla "identità del territorio campigiano all'interno dell'identità fiorentina e quindi della Toscana. In un recente libro, Massimo Morisi (professore di scienza dell'Amministrazione dell'Università di Firenze) scrive su Campi Bisenzio "Fino a qualche anno fa un centro senza riconoscibilità. Ebbene, oggi è un luogo da studiare. La capacità di gestire la modernizzazione industriale, una progressiva assunzione di criteri qualitativi in ciò che si andava edificando in tempi più recenti di quello che si voleva costruire nell'attrarre nuove imprese, il verde pubblico e il ripristino di spazi collettivi di incontro e di tempo libero, l'esigenza di trovare una centralità urbana che facesse le veci di una connotazione storica assai tenue, tutto questo – sulla base di un tessuto sociale coeso – l'ha resa una piccola ma ben riconoscibile

città con una sua identità, pur essendo e restando un'area di transito, di lavoro in movimento, incuneata e disseminata, a un tempo, nella storia postbellica della campagna urbanizzata fiorentina.”

Io credo che il lavoro in questo senso non sia finito nelle passate legislature, anzi, nel Regolamento Urbanistico esso può trovare nuovo impulso, in forma più sistematica e meno occasionale. In tal senso occorre fare appello a tutti gli operatori interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, agli stessi tecnici professionisti, affinché, nell'ambito della loro operatività con i privati, trovino entusiasmo ed anche la misura della propria moralità pubblica che è anche la loro “deontologia professionale” in modo che il territorio campigiano non sia solo conservazione (che pure è indispensabile) ma neanche “lapidazione”, trovando il giusto equilibrio con le identità fiorentina e toscana, confermandone le visioni di modernità.

Di fatto questa città, nata tra Firenze e Prato, ha, oggi, con il nuovo PRG (P.S. e R.U.C) un progetto che va oltre i confini dei borghi esistenti, esaltandone le specifiche identità dei luoghi e prefigurandone la ricomposizione unitaria.

La definizione dell'atto conclusivo, anche per il carattere delle osservazioni che vi sono state al RUC adottato, contiene una “visione condivisa” della città e in tal senso attualizza il rapporto tra “democrazia e governo del territorio”, tra coesione sociale e partecipazione

Nell'ambito di questo processo abbiamo iniziato un rapporto più globale con le aziende erogatrici dei servizi al fine di manifestare la necessità di produrre nuove reti anche per adeguare quelle esistenti, per dare soluzioni strutturali al sistema, rendendolo più efficace ed efficiente.

Il lavoro da fare, nella gestione del piano, è enorme, non può essere lasciato all'improvvisazione ed all'occasionalità quotidiana.

Il negoziato concertativo che è stato iniziato non si è esaurito con la definizione degli elementi attuativi delle aree edificabili, dovrà essere sviluppato anche con le aziende erogatrici dei servizi e con gli altri operatori sul territorio, in riferimento allo scenario di crescita quantitativa e qualitativa prospettato nel piano.

Noi sappiamo che un'idea di città è indissolubilmente legata al governo del territorio e, con esso, al soddisfacimento dei bisogni e dei diritti fondamentali del cittadino, (casa, lavoro, salute, istruzione, cultura, mobilità, ecc). Nell'ambito di questa “governance territoriale” è necessario altresì conservare l'ambiente e il paesaggio, sul quale il piano definisce delle scelte anche originali.,

Tutto ciò nell'ambito della crescita e modernizzazione della piana fiorentina, per come è definito, il Piano potrà contribuire ad elevare la riconoscibilità del territorio campigiano.

Campi Bisenzio è governata da forze politiche che si richiamano al “riformismo”. Il territorio, inutile nascondere, è pervaso di mercato privatistico; esso può racchiudere al suo interno la progettualità collettiva, ma è ineludibile che debba contenere anche quella individuale; eppure quest'apparente contraddittorietà può innescare fattori di crescita straordinari, anche nel consolidare le

specifiche identità territoriali. Di fatto, operando all'interno di un ragionamento nel quale “la memoria conta solo se si tiene insieme l'impronta del passato ed il progetto del futuro, si permette di diventare senza smettere di essere e di essere senza smettere di diventare“, la progettualità del piano è dunque la parte più cogente del RUC in quanto è progetto della comunità.

4°) L'ultima tematica: “Il piano pubblico, i progetti privati e la qualità architettonica” consente di evidenziare i tempi contraddittori dell'economia, rispetto alla necessità di governo del territorio.

Oggi siamo in un periodo particolarmente delicato: crisi del tessile, trasferimento di attività produttive in altre nazioni, super valutazione delle abitazioni che rappresentano l'unico settore di investimento sicuro, crisi dei consumi, rischio di recessione.

Durante la fase concertativa, ci siamo potuti rendere conto che, ad esclusione di alcune eccezioni non vi fosse nel territorio una consistente domanda localizzativa per nuove attività produttive, industriali e commerciali, per cui la pressione degli operatori era soprattutto limitata alla possibilità di incrementare la capacità edificatoria delle aree, ma senza dimostrare alcuna necessità funzionale di ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti e/o di localizzazione di nuove attività.

Per lo stesso verso nel campo della residenza, forse anche per le metodiche perequative contenute nel RUC, la richiesta degli operatori prescindeva naturalmente dalla necessità di continuare a “fare città” per buttarsi invece esclusivamente sulle quantità volumetriche.

Naturalmente sappiamo che il Piano pubblico non è sufficiente per fare città; al fine di raggiungere questo grande obiettivo occorre dare forte spazio ai “progetti privati” che sono tanti, piccoli e grandi. In tal senso occorre un grande impegno tecnico ed amministrativo per controllare e valorizzare la portata, la qualità, la valenza urbanistica dei progetti privati e fare in modo che gli stessi contribuiscano a costruire la città pubblica.

Certamente non è sufficiente pensare solo all'adeguamento delle strutture comunali dell'edilizia privata, dell'urbanistica e dei lavori pubblici, occorre pensare in grande ma tale adeguamento risulta imprescindibile.

La “qualità architettonica” degli edifici dovrà essere argomento essenziale per selezionare i progetti e migliorare le istanze edilizie dei privati.

Tutti i progetti delle nuove costruzioni dovranno misurarsi con le tematiche del RUC e del Piano Strutturale, al di là dei premi edificatori e/o degli obblighi di valutazione di cui al BAL (Bilancio Ambientale Locale). E' importante che gli stessi professionisti sappiano che non è possibile continuare ad operare come prima dell'approvazione del RUC. L'approvazione definitiva di questo strumento non può non creare un forte slancio ideale, all'interno delle strutture comunali e nel settore dei professionisti locali. Occorre rigettare qualunque rischio di appiattimento progettuale.

Sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico Comunale fanno riferimento alla “qualità architettonica”. Sull'argomento è stato anche approvato, qualche anno fa, un disegno di legge quadro

nazionale, che definiva così l'argomento: "per qualità architettonica e urbanistica si intende l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale posto a base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera e che garantisca il suo armonico inserimento nell'ambiente circostante".

Non mi pare una cosa così complicata!

Lo stesso disegno di legge indica di riportare "... stabilmente sul prospetto principale o in modo pubblicamente visibile, l'indicazione del nome del progettista, del committente e dell'esecutore delle opere, nonché della dichiarazione di particolare valore artistico" che potrà essere proposta dall'ufficio edilizia privata ed eventualmente approvata dal Consiglio Comunale.

Sull'argomento, durante la fase dell'intero procedimento di approvazione, sia del Piano Strutturale che del RUC, ho potuto trovare solo consenso e comunque adesione. La qualità architettonica, in una fase di crescita della città, è determinante. Al fine di cui sopra, per quanto mi riguarda mi batterò contro la banalizzazione progettuale, assumendomi ogni responsabilità.

A Campi Bisenzio non abbiamo bisogno di una sommatoria di banali volumi edilizi, perché abbiamo deciso di continuare a "fare città"; al di là quindi del disegno di legge sull'architettura, che spero possa diventare presto una legge dello Stato, noi dobbiamo pretendere che si faccia "architettura". A tal fine il Piano Strutturale norma il premio volumetrico o la maggiorazione del rapporto di copertura e ciò definisce il grande rilievo dell'argomento.

In genere ho l'abitudine di pensare in maniera positiva, ma questo argomento è molto delicato e perciò fa paura, molto dipende della sensibilità che riusciremo a costruire intorno ad esso.

I quattro argomenti sopra sviluppati sono stati di riferimento anche nell'esame e valutazione delle 419 osservazioni pervenute all'Amministrazione Comunale (di cui n° 2 osservazioni fuori dei termini). Delle suddette risultano accoglibili 275 osservazioni pari a circa il 65,63 %, mentre risultano da respingere 144 osservazioni pari al 34,37%.

Delle osservazioni accoglibili il 32% possono essere accolte totalmente, mentre il 68% risultano accoglibili solo parzialmente. Naturalmente per le osservazioni accoglibili sono stati modificati gli elaborati del RUC, le NTA o la cartografia o entrambi gli elaborati, come riportato nel tabulato (allegato a), nelle NTA (allegato b), nella cartografia 1:5.000 (allegati c1 e c2).

Le osservazioni da respingere (n. 144) possono essere raggruppate nel modo seguente:

a) Osservazioni con contenuti totalmente o parzialmente in contrasto il Piano Strutturale
(n° 45, pari al 31,25%)

nn. 13, 17, 18, 19, 20, 22, 26, 32, 34, 57, 63, 69, 80, 81, 103, 118, 153, 158, 168, 177, 180, 181, 196, 197, 217, 221, 254, 255, 288, 322, 325, 327, 328, 333, 336, 351, 357, 365, 373, 374, 382, 398, 399, 404, 417.

Sono le osservazioni che contengono in tutto o in parte richieste palesemente in contrasto con il Piano Strutturale. Questo gruppo evidenzia una particolare non comprensione del rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

b) Osservazioni contenenti richieste di eccessivo completamento B rispetto a quanto già definito nella proposta adottata (n° 19 pari al 13,19%)

nn. 4, 48, 50, 53, 55, 88, 90, 97, 134, 246, 267, 272, 282, 297, 308, 348, 353, 359, 405.

Sono le osservazioni che contengono, pur nella definizione di aree di completamento residenziale “B” già previste nel RUC adottato, un’estensione della sottozona “B” nelle aree di proprietà dei ricorrenti, stravolgendo in tal modo il disegno del RUC o il limite previsionale del fabbisogno definito nel Piano Strutturale o entrambi gli argomenti.

c) Osservazioni contenenti richieste di eliminazione della “R” su edifici ricadenti nelle zone B01, B02, B03 del PRG 1988 (n° 15 pari al 10,42%)

nn. 3, 33, 95, 116, 172, 173, 174, 176, 190, 240, 257, 258, 280, 291, 367.

La soluzione inserita nel RUC adottato di confermare la “tutela” delle aree ex B0 (con la lettera “R” – ristrutturazione dei fabbricati) ma definire, al pari delle altre zone, l’If = 2,25, rappresenta anche la continuità con il PRG 1988. Inoltre la soluzione risolve positivamente la richiesta di molti cittadini proprietari di queste aree, con l’affermazione, anche in questo caso, dell’equalitarismo. Nel respingere la richiesta di eliminazione della “R” si vuole affermare il principio di non consentire la demolizione di quei fabbricati che, per il loro carattere architettonico, tipologico od altro, rappresentano, di fatto, un “documento” del modo di costruire o fare sistema di edificato all’interno della città in una precisata epoca storica (vedere in proposito anche le tavole allegate al Piano Strutturale). D’altronde l’inserimento della “R” non priva il cittadino della possibilità di completare l’edificazione dell’area.

d) Sono le richieste di modifiche sostanziali delle NTA (n° 11 pari al 7,64%).

nn. 6, 9, 12, 14, 185, 265, 269, 339, 350, 395, 418.

Le richieste riguardano maggiore capacità edificatoria e/o maggiore altezza degli edifici, rispetto a quanto già previsto nelle NTA. Alcune contengono anche la richiesta di un diverso utilizzo delle aree

non compatibili con la zona circostante. La proposta di respingere queste osservazioni è data dal fatto che esse comporterebbero un'alterazione sostanziale dei principi e delle regole equalitarie contenute nelle NTA del RUC adottato.

e) **Sono osservazioni contenenti richieste diverse, riconducibili a:**

- **richieste arbitrarie di modifiche su aree di altre proprietà:** nn. 8, 122;

- **deroghe alle NTA, possibilità di eseguire la demolizione e ricostruzione a pari**

volume: 74, 75, 99, 163, 166, 215, 385;

- **modifiche alle aree produttive consolidate:** 61, 165, 324;

- **riperimetrazione arbitrarie degli "elenchi":** 142, 183;

- **modifica della categoria di intervento su edifici ricadenti nei centri storici o**

negli "elenchi": 256, 281, 300, 363, 368, 372, 406;

- **sopraelevazioni in deroga:** 70, 76, 114, 241, 320, 390, 396, 419;

- **richieste di nuove edificazioni in zona a forte rischio idraulica** 315.

Complessivamente esse sono n° 30 pari al 20,83 % delle osservazioni da respingere

Sono osservazioni molto eterogenee che sono state raggruppate in quanto le quantità per singole tematiche sono poco significative. Le richieste sono fortemente contrastanti con le scelte normative ma anche di zonizzazione del piano e tendono a risultare completamente fuori dai criteri e dalle strategie del RUC e in tal senso sono da respingere.

f) **Sono osservazioni contenenti richieste di un diverso comparto perequativo, spesso in contrasto con il Piano Strutturale, con la proposta di un disegno urbanistico non armonico con le soluzioni del disegno del RUC; complessivamente sono n. 6 pari al 4,16%:**

nn. 10, 11, 170, 192, 303, 326. In alcuni casi esse propongono un diverso perimetro delle aree di PMU, in contrasto con le soluzioni del Piano Strutturale. Sono da respingere anche in quanto risulta non condivisibile il diverso disegno urbanistico che propongono rispetto a quello contenuto nel RUC adottato.

g) **Sono osservazioni contenenti richieste diversificate per dettaglio delle opere pubbliche e/o per modifiche delle medesime. n° 12 pari all'8,33%:**

nn. 15, 94, 121, 161, 182, 202, 228, 242, 279, 294, 329, 358. In alcuni casi queste osservazioni propongono modifiche non condivisibili, in altri casi entrano nel merito di aspetti esecutivi delle opere pubbliche previste. Le richieste in ogni caso non sono compatibili con il disegno urbanistico ed in tal senso sono da respingere.

h) Sono le osservazioni non pertinenti e/o che non necessitano di modifica degli elaborati del RUC; esse sono n° 6 pari al 4,16%

nn. 59, 198, 210, 211, 237, 290. Esse sono da respingere perché generalmente non pertinenti.

Tutte le osservazioni sono state riportate nel tabulato allegato alla presente relazione in ordine di presentazione delle medesime, con la definizione sintetica degli argomenti e con le relative specifiche controdeduzioni. Le osservazioni, di cui si propone l'accoglimento, sono riportate anche nelle NTA (in grassetto la modifica e/o l'integrazione) e nelle tavole grafiche.

Per quanto sopra, sono da considerare allegati alla presente relazione:

- tabulato delle osservazioni e delle controdeduzioni;
- NTA, con l'individuazione delle modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (il numero è riportato tra parentesi);
- Tavole grafiche 1:5000 con riportata la localizzazione delle osservazioni per numero (come da tabulato) e con la modifica delle soluzioni apportate per l'accoglimento delle medesime.

In data 29 aprile 2005 (prot. 24862) è pervenuto il parere favorevole dell'Asl per la riduzione del vincolo di rispetto cimiteriale a mt. 50 in riferimento ai cimiteri di Capalle, Sant'Angelo a Lecore, Gorinello e San Donnino. Per gli altri cimiteri, il vincolo era già ridotto a mt. 50 nel PRG 1988.

Durante il periodo di deposito e di esame delle osservazioni sono state definite le modifiche concordate con l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Firenze, da apportare agli elaborati del piano, (come da lettera pervenuta il 01/03/2005 prot. gen. 11662), con richiesta di adeguamento nell'osservazione n° 377, nella quale si fa espresso riferimento al parere del medesimo.

Di fatto sono stati modificati i contenuti dell'art. 9 delle NTA, la tavola n° C/29, la relazione e le schede di fattibilità geologico idraulica.

In data 20/04/2005 sono stati formalmente presentati gli elaborati modificati e/o integrativi all'URTT che, il 1 giugno 2005, ha espresso il proprio parere favorevole.

Particolare significanza assumono due integrazioni alle NTA in riferimento agli articoli 9 e 35.

Nel primo caso l'integrazione si è resa necessaria, in accoglimento dell'osservazione n° 377 che fa specifico rimando al parere dell'Ufficio Regionale Tutela del Territorio.

La modifica delle NTA comporta di fatto che, nelle aree a maggiore rischio idraulico, quelle indicate con il colore viola nell'elaborato n. 10.19 del Piano Strutturale, ad eccezione degli interventi di recupero urbanistico della Tintoria Sant'Angelo e dell'Ausonia, nonché del nuovo

Centro Polifunzionale di San Donnino a nord di Via di Bozzale, gli interventi che comportano una trasformazione morfologica del territorio per una superficie maggiore di 500 mq. non possono essere attuati con questo RUC e sono perciò rinviati a successivo RUC in una situazione di maggiore sicurezza idraulica delle due celle idrauliche: dall'Ombrone verso il Bisenzio e dal Fosso Reale verso l'Arno.

Nel secondo caso l'integrazione all'art. 35 si è resa necessaria in accoglimento delle osservazioni n° 321 e 403 in merito al procedimento attuativo di alcune grandi aree di completamento che, anche in questo caso abbiamo fatto coincidere con la seguente definizione: gli interventi che comportano una trasformazione morfologica del territorio per una superficie maggiore di 500 mq. nelle sottozone di completamento "B".

Per i suddetti casi la normativa definisce la necessità di attivare la concertazione al fine di prefigurare il raggiungimento di alcuni obiettivi considerati strategici per il rinnovo dei tessuti urbani periferici dei centri abitati esistenti:

- a) la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione previste nel piano e /o il potenziamento di quelle esistenti (soprattutto le reti di adduzione e di scarico);
- b) la riqualificazione anche visiva degli insediamenti esistenti con la produzione di una nuova elevata qualità architettonica;
- c) ottimizzare l'integrazione della prevalente destinazione residenziale, con funzioni non residenziali per un minimo di indice pari a 0,25 mc/mq.;
- d) la definizione delle opere di compensazione idraulica e la ripartizione dei relativi costi;
- e) garantire lo sviluppo equilibrato della città, in riferimento alla crescita e trasformazione delle singole parti, nonché in riferimento alla sua identità complessiva.

Gli argomenti sopra elencati possono essere definiti solo nell'ambito di una necessaria concertazione con i proponenti gli interventi edificatori, che dovranno presentare apposito atto d'obbligo unilaterale registrato al momento del ritiro della concessione edilizia.

Per entrambi i casi di cui agli articoli 9 e 35, al fine di evitare arbitrari frazionamenti delle aree interessate, l'intervento edilizio dovrà essere esteso all'intera particella catastale esistente al 2/12/04 che rappresenta la data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Per quanto sopra esposto si propone l'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico comunale, così come modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute ai sensi di legge.

Il regolamento urbanistico comunale è composto dai seguenti elaborati:

- A) Relazione tecnico descrittiva (da intendersi integrata con la relazione di cui al presente provvedimento);
- B) Norme tecniche di attuazione (integrate e modificate con il presente provvedimento)
- C) Indagine di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica (tavv. 1-28) in scala 1:2.000
e la tavola C/29 in scala 1:10.000 (integrato e modificato con il presente provvedimento)
- D) Definizione dell'uso della struttura fisica del territorio (tavv. 1-28) in scala 1:2.000 (tavole integrate e modificate con il presente provvedimento)
- E) Quadro d'unione in scala 1:5000 (n° 2 tavole con le correzioni di cui all'elaborato D)
- F) Schede valutative delle singole UTOE con riferimento al BAL (nn. 1-8)
- G) Mappa dell'accessibilità urbana e definizione delle reti in scala 1:5.000

L'approvazione definitiva del RUC costituisce conclusione del procedimento anche in riferimento alla legge regionale n° 30 del 18.02.2005 "disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità", nonché al DPR 08/06/2001 n° 327 per le opere pubbliche in esso previste.

Per le indennità di esproprio si fa riferimento al cap. 124 del Bilancio 2005 nonché al Bilancio Pluriennale 2005/06/07.

Campi Bisenzio li 10.6.2005

Il progettista
Arch. Pietro Pasquale Felice