



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 87 DEL 10 OTTOBRE 2011

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE – ADOZIONE.

L'anno **DUEMILAUNDICI** addì **10** del mese di **OTTOBRE** alle ore 9.55 nella sala consiliare del Palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica, di prima convocazione, il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Proceduto all'appello nominale in apertura di seduta e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Pescini Massimiliano Sindaco	x				
Benelli Franca	x		Lumachi Mariateresa	x	
Borghi Davide	x		Maida Ferdinando	x	
Borri Jacopo		a.g.	Maioli Patrizia	x	
Burgassi Laura	x		Masti Elisabetta	x	
Cannone Francesco Michele	x		Matteini Sandro	x	
Carlesi Lucia	x		Mazzei Gianni	x	
Farina Enrico	x		Nieddu Francesco	x	
Gamannossi Piero	x		Pagliai Stefania	x	
Giuliani Letizia	x		Prischi Andrea		x
Landi Niccolò	x		Simoncini Alessandro	x	

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Bencini Luciano	x		Molducci Chiara	x	
Cei Veronica	x		Savi Carlo	x	
Ciappi Roberto	x		Viviani Donatella	x	
Masi Renzo	x				

Sono stati designati scrutatori i consiglieri: Gamannossi, Matteini

Assiste all'adunanza con funzioni di Segretario la Dott.ssa Maria D'Alfonso



In aula sono presenti l'arch. Silvia Viviani e il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia dott. Leonardo Baldini.

Introduce l'argomento il Presidente il quale fornisce alcune informazioni di carattere procedurale: c'è il raddoppio dei tempi di discussione che, per questo argomento vengono portati a 45 minuti.

Il Presidente sottolinea alcuni aspetti sul ruolo del Consiglio Comunale che è organo di indirizzo e di controllo. Le competenze non sono derogabili. Oggi il Consiglio è chiamato ad esprimersi sull'adozione del Regolamento Urbanistico Comunale, strumento che individua le norme per lo sviluppo del territorio. Lo sviluppo deve avvenire con salvaguardia dei beni comuni. Il RUC deve governare i progetti di pianificazione tenendo presente il pubblico interesse. Il Consiglio comunale è chiamato ad esprimersi su questi concetti.

Mette in evidenza il lavoro svolto dalla Seconda Commissione consiliare. Riferisce di aver colto nei consiglieri un profondo spirito di collaborazione. Si dice dispiaciuto del fatto che il gruppo Laboratorio per un'altra Sancasciano/Rifondazione comunista abbia abbandonato la seconda commissione per polemica. E' sicuro che il loro apporto sarebbe stato importante.

Passa la parola per l'illustrazione all'assessore al Governo del Territorio Carlo Savi, che dopo aver indicato il progetto politico che sottende il RUC, ne spiega i contenuti, avvalendosi anche di slides.

Dopodiché si apre la discussione.

La consigliera Benelli, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, illustra gli emendamenti formulati, all'unanimità, dalla Commissione stessa. Illustra altresì l'emendamento riguardante la frazione di Mercatale presentato dal gruppo P.D.

Per il verbale di discussione e le dichiarazioni di voto si fa rinvio al verbale allegato alla presente.

La seduta viene interrotta alle ore 12.50. Si riapre alle ore 15.00. Fatto l'appello risultano n. 17 consiglieri presenti e n. 4 assenti (Pescini, Borri, Lumachi, Prischi). Quindi riprendono gli interventi.

ED IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nella legge Regionale toscana n.1/2005 il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale a livello comunale e delinea la strategia dello sviluppo territoriale dell'Ente attraverso la definizione delle scelte principali relative all'assetto del territorio, mentre il Regolamento Urbanistico (art.55 L.R.T. 1/2005) è l'atto di governo del territorio che conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile;
- ai sensi dell'art.52, Il co, della medesima legge regionale, il Comune è chiamato a definire ed approvare detto Regolamento Urbanistico;
- all'art. 55 la L.R. 01/2005 dispone in particolare che, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo e in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.P., il Regolamento Urbanistico risulti composto di due parti, relative:
 - a) alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
 - b) alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- gli articoli 16, 17 e 18 della citata L.R. 1/2005 disciplinano gli aspetti procedurali per l'adozione e l'approvazione del Regolamento Urbanistico;

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009 è stato approvato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, il Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa;

Preso atto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 195 del 26.10.2009 veniva approvato il documento programmatico per la redazione del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano Val di Pesa;

Atteso che:

- con determinazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia n.117 del 23.07.2009 è stato conferito alla Dr.ssa Arch. Silvia Viviani l'incarico professionale specialistico inerente la progettazione e la redazione sia grafica che testuale del Regolamento Urbanistico, oltre che per assistenza e consulenza all'Amministrazione Comunale, analisi della documentazione presente, in collaborazione con il Servizio Urbanistica ed Edilizia;
- con determinazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia n.100 del 9.06.2010 è stato conferito incarico al Geologo dott. Alessandro Murratzu per la redazione delle indagini geologiche a corredo e supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano V.P., oltre che per assistenza e consulenza all'Amministrazione, analisi della documentazione presentata, in collaborazione con Servizio Urbanistica ed edilizia;

Rilevato che il Regolamento Urbanistico è soggetto:

- a Valutazione Integrata (V.I.) degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi della L.R. n. 1/2005, art. 11;
- a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle disposizioni del D.lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. n.4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs.152/2006".

Preso atto che la Regione Toscana, in ottemperanza alle "disposizioni transitorie e finali" di cui all'art. 35 del citato D.lgs 152/2006 come modificato dal D.lgs 4/2008, ha emanato la propria normativa al fine di renderla rispondente alle esigenze di adattamento delle regole di tutela ambientale alle peculiarità locali e territoriali della regione;

Vista pertanto la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Richiamato l'art. 10 "raccordo normativo con le leggi regionali in materia di programmazione e di governo del territorio", comma 2, della medesima L.R. 10/2010 che prevede che in caso di piani e programmi disciplinati dalla L.R. 1/2005, la VAS, ove prescritta, viene effettuata nell'ambito del processo di Valutazione Integrata (VI), secondo le disposizioni della legge regionale n. 10 del 2010 e s.m.i.;

Visto l'art. 8 "semplificazione dei procedimenti", comma 5, della L.R. 10/2010 che prevede che per i piani e programmi di cui alla L.R. 1/2005, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 e quella per la fase preliminare di cui all'art. 23, possono essere effettuate contemporaneamente fermo restando che la conclusione degli adempimenti di cui ai medesimi articoli avvenga entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale e che il documento preliminare comprenda i contenuti dei documenti di cui ai citati articoli 22 e 23;

Preso atto che, nell'ambito di tale procedimento l'Amministrazione Comunale ha provveduto a dare attuazione a tali disposizioni all'interno della procedura di formazione del Regolamento Urbanistico in esame mediante l'adozione dei seguenti atti:

- deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 27.09.2010 con la quale è stato approvato il Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010;



- deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 27.10.2010 di presa d'atto del Rapporto ambientale preliminare;
- pubblicazione sul sito del comune di San Casciano Val di Pesa del relativo avviso a partire dal 7.10.2010;
- trasmissione ai soggetti competenti individuati nella deliberazione di Giunta del Rapporto Preliminare in data 7.10.2010 prot. n. 21.472;

Preso atto che nella formazione del Regolamento Urbanistico sono stati esaminati tutti i contributi pervenuti, nell'ambito del processo di partecipazione, quali proposte e contributi per il Regolamento Urbanistico;

Visto il Rapporto del Garante della comunicazione, Claudia Pratesi, Responsabile dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico, redatto ai sensi dell'20 della L.R. 1/2005, allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

Vista la proposta di Regolamento Urbanistico, costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1 – Schede normative e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

Allegato 2 – Schede normative dei Nuclei Rurali

Allegato 3 – Tabella Categoria di Intervento e Prescrizioni per gli edifici sparsi in Territorio Aperto

Allegato 4 – Disposizioni Normative per gli Aggregati Rurali

Allegato 5 – Schede normative dei Complessi Edilizi in Territorio Aperto

Allegato 6 – Edifici schedati dei centri urbani

Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

1. Relazione di Sintesi e Sintesi non tecnica

2. Rapporto Ambientale

3. Relazione sulle attività di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

Indagini geologiche

Relazione comprensiva di schede di fattibilità

Cerbaia

Tav. 1a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 1a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 1b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 1c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 1d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 1e – carta della pericolosità sismica

Tav. 1f – carta della fattibilità

Chiesanuova

Tav. 2a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 2a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 2b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 2c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 2d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 2e – carta della pericolosità sismica

Tav. 2f – carta della fattibilità

La Romola

Tav. 3a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 3a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 3b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 3c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 3d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 3e – carta della pericolosità sismica

Tav. 3f – carta della fattibilità

Mercatale

- Tav. 4a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 4a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 4b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 4c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 4d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 4e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 4f – carta della fattibilità

Montefiridolfi

- Tav. 5a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 5a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 5b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 5c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 5d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 5e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 5f – carta della fattibilità

San Casciano

- Tav. 6a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 6a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 6b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 6c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 6d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 6e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 6f – carta della fattibilità

Spedaletto

- Tav. 7a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 7a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 7b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 7c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 7d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 7e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 7f – carta della fattibilità

San Pancrazio

- Tav. 8a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 8a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 8b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 8c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 8d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 8e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 8f – carta della fattibilità

Ponterotto

- Tav. 9a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 9a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 9b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 9c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 9d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 9e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 9f – carta della fattibilità

Calzaiole

- Tav. 10a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 10a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 10b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 10c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 10d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 10e – carta della pericolosità sismica



Tav. 10f – carta della fattibilità

Bargino

Tav. 11a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 11a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 11b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 11c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 11d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 11e – carta della pericolosità sismica

Tav. 11f – carta della fattibilità

Ponte di Gabbiano

Tav. 12a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 12a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 12b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 12c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 12d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 12e – carta della pericolosità sismica

Tav. 12f – carta della fattibilità

Le Sibille

Tav. 13a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 13a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 13b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 13c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 13d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 13e – carta della pericolosità sismica

Tav. 13f – carta della fattibilità

Testi

Tav. 14a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 14a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 14b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 14c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 14d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 14e – carta della pericolosità sismica

Tav. 14f – carta della fattibilità

Studio idrologico idraulico:

- Relazione tecnica
- Allegato 1 – modellistica idrologica-idraulica
- Allegato 2 – risultati della modellistica idrologica-idraulica
- Tavola 1 – corografia
- Tavola 2 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 3 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – libretto sezioni fluviali
- Tavola 4 – corso d'acqua: borro S. Angelo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 5 – corso d'acqua: borro S. Angelo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 6 – corso d'acqua: torrente Sugana – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 7 – corso d'acqua: torrente Sugana – libretto sezioni fluviali
- Tavola 8 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 9 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – libretto sezioni fluviali
- Tavola 10 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 11 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 12 – corso d'acqua: fosso di Battaglio – planimetria di rilievo e modello idraulico

- Tavola 13 – corso d'acqua: fosso di Battaglio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 14 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Olmo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 15 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Olmo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 16 – corso d'acqua: borro di Argiano – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 17 – corso d'acqua: borro di Argiano – libretto sezioni fluviali
- Tavola 18 – corso d'acqua: borro di Canciulle – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 19 – corso d'acqua: borro di Canciulle – libretto sezioni fluviali
- Tavola 20 – corso d'acqua: torrente Terzona – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 21 – corso d'acqua: torrente Terzona – libretto sezioni fluviali
- Tavola 22 – corso d'acqua: Greve-borro S. Angelo – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 23 – corso d'acqua: Pesa-Sugana – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 24 – corso d'acqua: Greve-fosso di Battaglio – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 25 – corso d'acqua: Pesa-borro di Argiano – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 26 – corso d'acqua: Pesa-borro di Canciulle – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 27 – corso d'acqua: Pesa-Terzona – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 28 – corso d'acqua: Pesa – pericolosità idraulica in loc. Bargino

Elaborati di Quadro Conoscitivo

Tavole QC1 "Analisi dei tessuti dei Centri Abitati",

- QC1.1 – Bargino
- QC1.2 – Cerbaia
- QC1.3 – Chiesanuova
- QC1.4 – Mercatale
- QC1.5 – Montefiridolfi
- QC1.6 – La Romola
- QC1.7 – San Casciano
- QC1.8 – San Pancrazio
- QC1.9 – San Andrea in Percussina
- QC1.10 – Spedaletto

Elaborati QC2 "Monografie di analisi dei Centri Urbani oggetto di maggiore pressione insediativa",

- QC2.1 - Cerbaia
- QC2.2 - Chiesanuova
- QC2.3 - La Romola
- QC2.4 - San Casciano

Elaborati QC3 "Territorio Aperto"

- Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto
- Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visualità

Elaborati di Progetto

- Tavola PR1 Territorio aperto / Zone E
- Quadrante Nord
- Quadrante Sud
- Tavola PR2 Elementi del Paesaggio



Quadrante Nord

Quadrante Sud

Tavola PR3 Disciplina degli Insediamenti Esistenti e delle Trasformazioni

Tavola PR3.1 San Casciano Nord

Tavola PR3.2 San Casciano Sud

Tavola PR3.3 Ponterotto e Calzaiolo

Tavola PR3.4 San Andrea in Percussina, Spedaletto, Montecapri

Tavola PR3.5 Romola, Montefiridolfi, Calcinaia, Fabbrica, Talente, Croce di Via

Tavola PR3.6 Cerbaia e Chiesanuova

Tavola PR3.7 Mercatale

Tavola PR3.8 Bargino e San Pancrazio

Tavola PR4 Disciplina dei Centri Storici

Tavola PR4.1 San Casciano, Mercatale, Cerbaia e Calcinaia

Tavola PR4. 2 Romola, Sam Pancrazio, Talente, Croce di Via, S.Andrea in Percussina,
Bargino e Montefiridolfi

Tavola PR5 Destinazioni e Previsioni non agricole nel Territorio Aperto

Dato atto che il progetto di Regolamento Urbanistico e la certificazione delle indagini geologico-tecniche sono state depositate, in data 4 ottobre 2011 presso l'Ufficio del Genio Civile ed alla pratica suddetta è stato assegnato il n. 2829 di deposito;

Vista la Relazione del Responsabile del procedimento, Dr. Leonardo Baldini – Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/05, allegata alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

Rilevato che:

- i contenuti del Regolamento Urbanistico risultano coerenti con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009;
- il Regolamento Urbanistico risulta coerente al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale vigente e al Piano Paesaggistico della Regione Toscana adottato con D.C.R.T. n. 32 del 16.6.2009 e rispetta gli obiettivi di qualità e le azioni individuate negli ambiti 16- Area fiorentina e 32 - Chianti;
- il Regolamento Urbanistico risulta altresì coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente;
- il Regolamento Urbanistico è stato redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 55 della L.R. 1/2005 sia per quanto riguarda i suoi contenuti programmatici che per le metodologie e le procedure utilizzate;
- ai sensi del comma 2, lett. b) del citato art. 55 della L.R. 1/2005 il Regolamento Urbanistico definisce il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- il Regolamento Urbanistico, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, individua le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili. Detta individuazione equivale a disciplina delle localizzazioni delle funzioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2010;

Dato atto che:

- alcune previsioni del Regolamento Urbanistico comportano anche l'individuazione delle aree interessate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità in conformità a quanto previsto dall'art.55 comma 4 lett.g) della legge 1/2005;
- ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 30/2005 il vincolo preordinato all'esproprio apposto con il Regolamento Urbanistico decorrerà dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;

Ritenuto necessario precisare che sono fatti salvi i piani attuativi, i progetti definitivi, i permessi di costruire, le denunce di inizio attività, le segnalazioni certificate di inizio attività e ogni altro

titolo abilitativo, approvati, convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico indicati all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Richiamato l'art. 8 "semplificazione dei procedimenti", comma 6 della L.R. 10/2010 che prevede che per i piani e programmi disciplinati dalla L.R. 1/2005, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma e le consultazioni di cui all'art. 25 della medesima L.R. 10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'art. 17 della L.R. 1/2005 sul piano o programma adottato, fermo restando il termine di sessanta giorni di cui allo stesso art. 25, comma 2;

Ritenuto opportuno, al fine di assicurare la certezza del procedimento e il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, uniformare il termine temporale per le consultazioni e le osservazioni per la Valutazione Ambientale Strategica fissato in 60 giorni dall'art. 25 c.2 della L.R. 10/2010 con quello di cui all'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 fissato in 45 giorni per gli atti di pianificazione e governo del territorio e di stabilire quindi un termine unico di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del Regolamento Urbanistico sul B.U.R.T sia per la presentazione delle osservazioni al Rapporto Ambientale sia al Regolamento Urbanistico, nonché per assumere ulteriori apporti nel procedimento di Valutazione Integrata;

Preso atto che il percorso di formazione del Regolamento Urbanistico ha visto il coinvolgimento della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio in relazione allo stato di avanzamento della proposta di Regolamento Urbanistico e dei relativi documenti valutativi;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di non rilevanza contabile, allegati alla presente deliberazione, rilasciati rispettivamente dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia e dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Esaminati gli emendamenti presentati dalla Commissione consiliare e dal gruppo P.D. (allegati);

Visto il parere di regolarità tecnica sugli emendamenti reso ai sensi dell'art. 49 D.lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia (allegato);

Udite le dichiarazioni di voto, riportate nell'allegato verbale di discussione;

Proceduto in primo luogo alla votazione, singolarmente, degli emendamenti il seguente risultato che segue;

Dato atto che alla votazione degli emendamenti non prende parte la consigliera Carlesi, che esce temporaneamente dall'aula, per cui i consiglieri presenti risultano n. 18;

1) Emendamento art. 36, comma 21:

togliere il primo capoverso con le lettere a.b.c.d. ed inserire:

"ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale, ottenuta dal frazionamento di unità immobiliari di superficie maggiore, dovrà essere composta dai locali e servizi aventi le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio;"

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

2) Emendamento art. 36, comma 26:

Destinazioni d'uso: inserire fra le destinazioni d'uso al piano terra quella "artigianale" qualora non sia contemplata nella destinazione di servizio.



- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

Dopo la votazione, alla luce delle specificazioni fornite dalla Presidente della Commissione Franca Benelli, viene precisato dall'Arch. Silvia Viviani che le destinazioni cui ci si riferisce nell'emendamento (c.d. artigianato di servizio) risultano già previste nella proposta di NTA, in parte nella destinazione d'uso commerciale ed in parte nella destinazione d'uso di servizio.

E pertanto il Consiglio prende unanimemente atto che il testo della norma non necessita di modifiche.

3) Emendamento art. 36, comma 37:

punto a. Capoluogo, Unità edilizia di Via di Vignaccia: togliere le seguenti parole:
"e purché siano contestualmente a restauro e recupero le mura castellane"

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

4) Emendamento art. 37, comma 9:

sostituire con: *"Possibilità di frazionamento: pur privilegiando l'uso unitario degli immobili ricadenti in questo tessuto si ritiene che ogni edificio si possa incrementare solo di una unità immobiliare"*

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

5) Emendamento art. 38, commi 15 e 28:

T1 – comma 15 : Possibilità e condizioni di ampliamento e frazionamento togliere: *"pari a 60 mq."* ed inserire *"pari a 50 mq"*

Aggiungere a fine capoverso:

"Qualora il posto auto non sia reperibile nell'area pertinenziale potrà essere monetizzato"

T2 – comma 28 : Possibilità e condizioni di ampliamento e frazionamento togliere: *"pari a 60 mq."* ed inserire *"pari a 50 mq."*

Aggiungere a fine capoverso:

"Qualora il posto auto non sia reperibile nell'area pertinenziale potrà essere monetizzato".

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

6) Emendamento art. 61, comma 5:

iniziare con : *"Fermo restando che in territorio aperto è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale"..... le attività compatibili etc.*

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

7) Emendamento art. 86, comma 2:

a fine capoverso anziché *"di mq. 9"* inserire *"di mq. 12"*

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

8) Emendamento alle Norme Tecniche d'Attuazione, allegato 3 - Tabella categorie...

alla tabella denominata "Colonica" modificare: anziché *"mq. 90"* inserire *"mq. 70"* riguardo al taglio minimo per i frazionamenti di coloniche sopra ai 120 mq. fino a mq. 2600.

Dovranno essere corrette anche tutte le parti in cui compare 90 mq. anziché 70 mq.

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

9) Emendamento art. 110, comma 2:

al primo capoverso anziché *"assoggettate ugualmente a completa demolizione"* inserire *"assoggettate anche fino a completa demolizione"*

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

10) Emendamento art. 112, comma 6:

sostituire il comma con il seguente:

"è ammessa la realizzazione di un piccolo bar-spaccio di generi di prima necessità"

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

11) Emendamento alle Norme Tecniche d'Attuazione, allegato 4 "Disposizioni normative degli aggregati rurali":

Sostituire la tabella relativa ai frazionamenti con la seguente suddivisione:

(Sul = Superficie utile lorda)

Sul edificio da 60 a 120 mq. numero massimo u.i. realizzabili 1

Sul edificio da 121 a 300 mq. numero massimo u.i. realizzabili 2

Sul edificio da 301 a 480 mq. numero massimo u.i. realizzabili 3

Sul edificio da 481 a 660 mq. numero massimo u.i. realizzabili 4

Sul edificio da 661 a 720 mq. numero massimo u.i. realizzabili 5

Sul edificio da 721 mq. in poi numero massimo u.i. realizzabili 6

Così dovranno essere variate tutte le parti in cui compare la possibilità dei frazionamenti in territorio aperto.

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

12) Emendamento presentato dal P.D. per Mercatale:

- annullamento area di perequazione la zona posta sotto il Convento delle Suore Francescane lungo viale 8 Marzo.

- Nella medesima area lungo il Viale 8 Marzo, potrebbe essere collocato un piccolo giardinetto con alcuni posti auto.

- prendere in considerazione l'area di collegamento fra Via Caponnetto e Via Molamezza posta dietro alla Villa Nunzi; questo anche in considerazione del fatto che potrebbe costituire il proseguimento della nuova edificazione eseguita lungo via Caponnetto. Opportuno reperire in detta area uno spazio giochi per bimbi con un piccolo campetto.

- voti favorevoli n. 18. L'emendamento è accolto all'unanimità.

Proceduto alla votazione del provvedimento nel suo complesso, nel testo emendato a seguito delle votazioni sopra riportate;

Visto l'esito della votazione in forma palese:

- presenti n. 19 (rientrata in aula la consigliera Carlesi)

- astenuti n. 1 (Pagliai)

- voti favorevoli n. 13

- voti contrari n. 5 (Carlesi, Farina, Gamannossi, Lumachi, Simoncini)

A maggioranza

DELIBERA

1. di adottare il Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 17 e 18 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005, contestualmente al Rapporto Ambientale contenente la Sintesi non



tecnica di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010 e Valutazione Integrata, Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, costituito dai seguenti elaborati, modificati a seguito degli emendamenti accolti e delle precisazioni emerse nel corso della seduta, dando atto che pur costituendo parte integrante del presente atto, rimangono depositati in originale presso l'Ufficio Urbanistica:

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1 – Schede normative e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

Allegato 2 – Schede normative dei Nuclei Rurali

Allegato 3 – Tabella Categoria di Intervento e Prescrizioni per gli edifici sparsi in Territorio aperto

Allegato 4 – Disposizioni Normative per gli Aggregati Rurali

Allegato 5 – Schede normative dei Complessi Edilizi in Territorio Aperto

Allegato 6 – Edifici schedati dei centri urbani

Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

- Relazione di Sintesi e Sintesi non tecnica

- Rapporto Ambientale

- Relazione sulle attività di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

Indagini geologiche

Relazione comprensiva di schede di fattibilità

Cerbaia

Tav. 1a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 1a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 1b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 1c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 1d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 1e – carta della pericolosità sismica

Tav. 1f – carta della fattibilità

Chiesanuova

Tav. 2a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 2a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 2b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 2c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 2d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 2e – carta della pericolosità sismica

Tav. 2f – carta della fattibilità

La Romola

Tav. 3a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 3a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 3b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 3c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 3d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 3e – carta della pericolosità sismica

Tav. 3f – carta della fattibilità

Mercatale

Tav. 4a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 4a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 4b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 4c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 4d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 4e – carta della pericolosità sismica

Tav. 4f – carta della fattibilità

Montefiridolfi

Tav. 5a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 5a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 5b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 5c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 5d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 5e – carta della pericolosità sismica
Tav. 5f – carta della fattibilità

San Casciano

Tav. 6a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 6a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 6b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 6c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 6d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 6e – carta della pericolosità sismica
Tav. 6f – carta della fattibilità

Spedaletto

Tav. 7a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 7a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 7b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 7c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 7d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 7e – carta della pericolosità sismica
Tav. 7f – carta della fattibilità

San Pancrazio

Tav. 8a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 8a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 8b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 8c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 8d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 8e – carta della pericolosità sismica
Tav. 8f – carta della fattibilità

Ponterotto

Tav. 9a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 9a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 9b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 9c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 9d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 9e – carta della pericolosità sismica
Tav. 9f – carta della fattibilità

Calzaiole

Tav. 10a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 10a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 10b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 10c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 10d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 10e – carta della pericolosità sismica
Tav. 10f – carta della fattibilità

Bargino

Tav. 11a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
Tav. 11a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
Tav. 11b – carta della pericolosità geomorfologia
Tav. 11c – carta della pericolosità idraulica
Tav. 11d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
Tav. 11e – carta della pericolosità sismica
Tav. 11f – carta della fattibilità



Ponte di Gabbiano

- Tav. 12a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 12a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 12b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 12c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 12d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 12e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 12f – carta della fattibilità

Le Sibille

- Tav. 13a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 13a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 13b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 13c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 13d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 13e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 13f – carta della fattibilità

Testi

- Tav. 14a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. 14a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi
- Tav. 14b – carta della pericolosità geomorfologia
- Tav. 14c – carta della pericolosità idraulica
- Tav. 14d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Tav. 14e – carta della pericolosità sismica
- Tav. 14f – carta della fattibilità

Studio idrologico idraulico:

- Relazione tecnica
- Allegato 1 – modellistica idrologica-idraulica
- Allegato 2 – risultati della modellistica idrologica-idraulica
- Tavola 1 – corografia
- Tavola 2 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 3 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – libretto sezioni fluviali
- Tavola 4 – corso d'acqua: borro S. Angelo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 5 – corso d'acqua: borro S. Angelo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 6 – corso d'acqua: torrente Sugana – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 7 – corso d'acqua: torrente Sugana – libretto sezioni fluviali
- Tavola 8 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 9 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – libretto sezioni fluviali
- Tavola 10 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 11 – corso d'acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 12 – corso d'acqua: fosso di Battaglio – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 13 – corso d'acqua: fosso di Battaglio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 14 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Olmo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 15 – corso d'acqua: torrente Pesa loc. Olmo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 16 – corso d'acqua: borro di Argiano – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 17 – corso d'acqua: borro di Argiano – libretto sezioni fluviali

- Tavola 18 – corso d'acqua: borro di Canciulle – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 19 – corso d'acqua: borro di Canciulle – libretto sezioni fluviali
- Tavola 20 – corso d'acqua: torrente Terzona – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 21 – corso d'acqua: torrente Terzona – libretto sezioni fluviali
- Tavola 22 – corso d'acqua: Greve-borro S. Angelo – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 23 – corso d'acqua: Pesa-Sugana – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 24 – corso d'acqua: Greve-fosso di Battaglio – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 25 – corso d'acqua: Pesa-borro di Argiano – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 26 – corso d'acqua: Pesa-borro di Canciulle – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 27 – corso d'acqua: Pesa-Terzona – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 28 – corso d'acqua: Pesa – pericolosità idraulica in loc. Bargino

Elaborati di Quadro Conoscitivo

Tavole QC1 "Analisi dei tessuti dei Centri Abitati",

QC1.1 – Bargino

QC1.2 – Cerbaia

QC1.3 – Chiesanuova

QC1.4 – Mercatale

QC1.5 – Montefiridolfi

QC1.6 – La Romola

QC1.7 – San Casciano

QC1.8 – San Pancrazio

QC1.9 – San Andrea in Percussina

QC1.10 – Spedaletto

Elaborati QC2 "Monografie di analisi dei Centri Urbani oggetto di maggiore pressione insediativa",

QC2.1 - Cerbaia

QC2.2 - Chiesanuova

QC2.3 - La Romola

QC2.4 - San Casciano

Elaborati QC3 "Territorio Aperto"

Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto

Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visibilità.

Elaborati di Progetto

Tavola PR1 Territorio aperto / Zone E

Quadrante Nord

Quadrante Sud

Tavola PR2 Elementi del Paesaggio

Quadrante Nord

Quadrante Sud

Tavola PR3 Disciplina degli Insediamenti Esistenti e delle Trasformazioni

Tavola PR3.1 San Casciano Nord

Tavola PR3.2 San Casciano Sud

Tavola PR3.3 Ponterotto e Calzaiolo

Tavola PR3.4 San Andrea in Percussina, Spedaletto, Montecapri



Tavola PR3.5 Romola, Montefiridolfi, Calcinaia, Fabbrica, Talente, Croce di Via
Tavola PR3.6 Cerbaia e Chiesanuova
Tavola PR3.7 Mercatale
Tavola PR3.8 Bargino e San Pancrazio
Tavola PR4 Disciplina dei Centri Storici
Tavola PR4.1 San Casciano, Mercatale, Cerbaia e Calcinaia
Tavola PR4. 2 Romola, San Pancrazio, Talente, Croce di Via, S.Andrea in Percussina,
Bargino e Montefiridolfi
Tavola PR5 Destinazioni e Previsioni non agricole nel Territorio Aperto

2. di dare atto che la Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata di cui all'art. 10 del DPGR 4/R del 9.2.2007 è allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;
3. di prendere atto del rapporto del Garante della Comunicazione, predisposto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2005 relativo all'attività svolta nella fase precedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, già allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
4. di prendere atto altresì della certificazione sulla regolarità del procedimento redatta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005, dal Responsabile del Procedimento, già allegata al presente atto quale parte integrante;
5. di dare atto pertanto che:
 - i contenuti del Regolamento Urbanistico risultano coerenti con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009;
 - il Regolamento Urbanistico risulta essere coerente al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale vigente e al Piano Paesaggistico della Regione Toscana adottato con D.C.R.T. n. 32 del 16.6.2009 e rispetta gli obiettivi di qualità e le azioni individuate negli ambiti 16 - Area fiorentina e 32 - Chianti;
 - il Regolamento Urbanistico risulta essere coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998;
 - il Regolamento Urbanistico è stato redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 55 della L.R. 1/2005 sia per quanto riguarda i suoi contenuti programmatici che per le metodologie e le procedure utilizzate;
6. di precisare che alcune previsioni del Regolamento Urbanistico comportano anche l'individuazione delle aree interessate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità in conformità a quanto previsto dall'art.55 comma 4 lett.g) della legge 1/2005;
7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 7 comma L.R. 30/2005, il vincolo preordinato all'esproprio apposto con il Regolamento Urbanistico decorrerà dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;
8. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al DPGR n. 26/R del 27.4.2007, è stato effettuato il deposito delle indagini geologico- tecniche di cui all'art. 62 della L.R. 1/2005, presso la Regione Toscana – Ufficio Regionale del Genio Civile;
9. di confermare che sono fatti salvi i piani attuativi, i progetti definitivi, i permessi di costruire, le denunce di inizio attività, le segnalazioni certificate di inizio attività e ogni altro titolo abilitativo, approvati, convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico;

10. di uniformare, al fine di assicurare la certezza del procedimento e il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il termine temporale per le consultazioni e le osservazioni per la Valutazione Ambientale Strategica fissato in 60 giorni dall'art. 25 comma 2 della L.R. 10/21010 con quello di cui all'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 fissato in 45 giorni per gli atti di pianificazione e di governo del territorio e di stabilire quindi un termine unico di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del Regolamento Urbanistico sul B.U.R.T sia per la presentazione delle osservazioni al Rapporto Ambientale sia al Regolamento Urbanistico nonché per assumere ulteriori apporti nel procedimento di Valutazione Integrata;
11. di procedere pertanto, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 17 della L.R. 1/2005 e 25 della L.R.10/2010, alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del Regolamento Urbanistico, al deposito della presente deliberazione completa dei relativi elaborati, presso la segreteria generale del Comune per 60 giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso stesso, nonché alla pubblicazione sul medesimo BURT dell'avviso relativo alle procedure di VAS e VI;
12. di disporre altresì che la presente deliberazione completa dei relativi elaborati sia messa a disposizione e resa accessibile, anche per via telematica attraverso l'inserzione sul sito internet del Comune, ai cittadini, ai soggetti competenti in materia ambientale, alle organizzazioni e al pubblico interessato di cui all'art. 4 comma 1 lett. p) della L.R. 10/2010 precisando che entro il termine di cui al precedente comma chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni sia in ordine ai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico sia in ordine alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di quella relativa alla Valutazione Integrata;
13. di dare atto che il procedimento di adozione del Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale e dei Documenti di Valutazione Integrata acquista efficacia dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT;
14. di trasmettere alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze, ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/05, nonché agli Enti e soggetti tenuti per legge, copia della presente deliberazione completa dei relativi elaborati.

Il Consiglio comunale, altresì

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

- presenti n. 19 (rientrata in aula la consigliera Carlesi)
- astenuti n. 1 (Pagliai)
- voti favorevoli n. 13
- voti contrari n. 5 (Carlesi, Farina, Gamannossi, Lumachi, Simoncini)

DELIBERA

di dichiarare, per le motivazioni espresse nel corso della seduta dal Responsabile del Servizio, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, al fine di consentire al Servizio Urbanistica ed Edilizia di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.

allegati:

- a)- verbale di discussione
- b)- rapporto del garante della comunicazione
- c)- relazione del Responsabile del procedimento, con certificazione di regolarità
- d)- emendamenti Commissione consiliare



- e)- emendamento P.D.
 - f)- parere di regolarità tecnica sugli emendamenti del Responsabile del Servizio
 - g)- parere di regolarità tecnica sul provvedimento nel suo complesso del Responsabile del Servizio
 - h)- Relazione di Sintesi della Valutazione integrata
- tavole ed elaborati, che rimangono depositati in originale presso l'Ufficio Urbanistica.



Allegato a)

VERBALE DI DISCUSSIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dopo la introduzione svolta dal Presidente, prende la parola, per l'illustrazione, l'assessore al Governo del Territorio Carlo Savi:

Il progetto politico che sottende al RUC è un'idea di città per tutti. Per concepire un progetto di questo tipo bisogna tener presenti le politiche per la casa, le politiche per il lavoro, le politiche per lo sviluppo economico, le politiche per la qualità della vita. Le ultime due politiche hanno bisogno, quanto meno, di politiche di area, ma il RUC se ne è comunque fatto carico. Combinare tutte queste politiche può sembrare velleitario, ma il RUC mira a mettere insieme diverse sinergie pubblico/privato.

Il RUC con il Piano strutturale costituiscono i nuovi strumenti di governo del territorio. Il RUC si divide in due parti: governo del territorio aperto e governo del territorio urbano. Quanto alla durata, precisa che si è prospettata una durata ventennale. La disciplina della trasformazione perde, invece, efficacia nell'arco di un quinquennio.

Prosegue l'illustrazione con il supporto di slides. La relazione dell'assessore Savi parte da un'attenta analisi delle caratteristiche delle parti del territorio con vocazione agricola cui vengono collegate una serie di scelte urbanistiche improntate alla salvaguardia del patrimonio senza penalizzare le funzioni ad esso collegate.

Il territorio aperto consta di zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola da salvaguardare. A ciò si aggiunge un ingente patrimonio edilizio di cui va incentivato il mantenimento della funzione agricola con tutela e valorizzazione delle caratteristiche di pregio.

Gli edifici nel territorio aperto sono stati tutti schedati e a ciascuno è stato attribuito un valore (da "rilevante" a "nullo"). Le schede indicano la dimensione, il valore, il grado di intervento a seconda del valore, il numero di trasformazioni, e la dimensione minima della suddivisione. Il numero massimo di suddivisioni è pari a sei: questo perché non si vuole un carico eccessivo sul territorio aperto. La medesima schedatura è stata fatta per i complessi edilizi e per i piccoli nuclei in territorio aperto.

La valutazione fatta sugli edifici è stata riferita all'aspetto architettonico e, quindi, sull'esterno. Qualunque tecnico voglia intervenire dovrà fare una relazione sulla tessitura interna dell'edificio. Ci sono, poi, una serie di normative che consentono maggiori interventi per il mantenimento della destinazione agricola. Sono state allargate il più possibile le maglie delle possibilità di intervento.

L'illustrazione prosegue con la descrizione della disciplina dell'ambito fluviale.

L'assessore Savi ricorda che nel territorio sono presenti due aziende speciali: Montepaldi e Hare Krishna, sono realtà in cui l'attività agricola è di supporto.

Vengono proiettate immagini dello sviluppo urbanistico di San Casciano nel tempo. Viene, poi, spiegato che il territorio è stato suddiviso in tessuti; detto riparto ha tenuto conto dell'epoca di realizzazione, della tipologia degli edifici, della collocazione sui lotti, della relazione con la viabilità. Tutti i tessuti hanno come priorità la qualità urbana e la possibilità di vita. Vengono meno gli indici di fabbricabilità.

Alcune puntualizzazioni vengono effettuate sulla nuova edificazione.

Una certa attenzione viene dedicata: ai verdi pubblici (la loro ricognizione tiene conto di quanto potrà essere realizzato nei prossimi cinque anni), alla bioedilizia, all'housing sociale (edilizia convenzionata e abitazioni ad affitto calmierato).

Segue l'illustrazione dettagliata delle principali aree di intervento sul territorio del capoluogo e delle frazioni.

Si apre la discussione nella quale intervengono:

- **Benelli (P.D.):** ringrazia l'arch. Viviani e il suo staff per essere riuscita a condensare in questo piano una "giungla normativa urbanistica" che il comune di San Casciano cominciava ad avere. Apprezzabilissimo, ai fini della chiarezza, l'inserimento di un glossario all'interno dello strumento.

Quanto all'operato della commissione, evidenzia il lavoro di condivisione che ha accompagnato la genesi del RUC. Ciascuno, pertanto, ha avuto modo di apportare il proprio contributo. L'auspicio è che tale metodologia continui ad essere impiegata anche per le osservazioni. Operativamente la scelta della commissione è stata quella di frazionare il più possibile il numero delle sedute per consentire un'analisi quanto più possibile approfondita. Nel corso delle sedute sono emerse osservazioni che hanno prodotto un emendamento condiviso da tutti i presenti. Illustra l'emendamento: art. 36, comma 31 non si capiva bene, riguardo alla suddivisione dell'unità derivata, come doveva essere predisposta la suddivisione. La commissione ha anche chiesto che venissero espunte alcune precisazioni ritenute più appropriate per un regolamento edilizio piuttosto che per il RUC. Al comma 26 è stata ritenuta

importante un'altra precisazione: parlando della destinazione d'uso non appariva chiaro se l'artigianato di primo servizio e artistico fossero contemplati nella norma. Un altro aspetto atteneva al comma 37 dell'art. 36.

All'art. 37 è stato chiesto che possa essere inserita la possibilità di frazionamento.

All'art. 38: per soddisfare le esigenze anche delle coppie giovani la commissione ha proposto di fare una norma unica prevedendo per tutti gli insediamenti urbani 50mq;

Prosegue l'illustrazione dettagliata delle richieste di emendamento.

Pagliai (Futuro comune): ringrazia per tutto il lavoro svolto e per la qualità del lavoro, che è molto leggibile anche per chi non è addetto ai lavori.

Carlesi (Laboratorio per un'altra Sancasciano/ Rifondazione comunista): Fa alcune valutazioni sul percorso fatto: è stato un percorso lungo, ma gli atti definitivi sono arrivati da pochissimi giorni. Questo è un dato che sottolinea perché dà un segno importante di una mancanza nella definizione complessiva. Sulla leggibilità della documentazione: si distacca dalle valutazioni di Pagliai, perché non sono documentazioni facilmente leggibili. Non c'è facilitazione nell'integrare le varie parti. Manca una sintesi che metta in grado il cittadino di mettere in relazione gli aspetti di valutazione (per es. la sostenibilità) rispetto agli obiettivi che l'amministrazione si è data. Questo non è facile per la complessità oggettiva, ma non si è neppure cercato di renderlo possibile. Aggiunge un'altra valutazione in merito alla partecipazione. E' vero che sono state fatte tante assemblee, ma bisogna intendersi sul concetto di partecipazione. Se ci si riferisce alla mera informazione, allora c'è stata, ma se la intendiamo come contributo fattivo, allora la partecipazione non si è realizzata. Quale poteva essere la strada diversa? Si poteva pensare di realizzare sin dall'inizio un percorso partecipato dei cittadini o dei rappresentanti dei cittadini. Questo presuppone che la metodologia e l'approccio siano discussi e condivisi sin dall'inizio.

Questo percorso era stato richiesto sin dall'inizio, di modificare l'approccio metodologico anche con la coordinatrice del lavoro. Per quello che riguarda la commissione nell'ultimo periodo, il nostro gruppo consiliare non ha partecipato non per spunto polemico ma per motivi sostanziali di quanto avvenuto nel nostro territorio negli ultimi due mesi. Per tutta la serie degli aspetti più tecnici rimanda ad osservazioni puntuali che avverranno nei tempi dettati dalla normativa.

Nel merito di alcuni aspetti più specifici, intende fornire alcune valutazioni. Anticipa che non entrerà nel merito degli emendamenti proposti dalla commissione. Alcune possibilità di ragionamento vorrebbe fare sui temi generali e sulla parte relativa alla scelta degli interventi. Sul quadro generale conoscitivo, al consigliere sembra che sia carente; ci sono molti dati, ma quello che manca è il riscontro dei dati e la verifica "sul campo". Non c'è rapporto tra l'analisi delle criticità e gli obiettivi del regolamento. Nei dati presentati mancano aspetti basilari. In particolare su certi ambiti su cui si sofferma perché sono aspetti che determinano le scelte. In discussione è la valutazione delle risorse: quanto un territorio può offrire e quanto le scelte potranno determinare uno spostamento. Rispetto alle acque: manca l'analisi puntuale dei cicli della risorsa idrica e del fabbisogno idrico. Si riportano i soliti dati con l'aggiunta di dati del 2010 sulla perdita in rete di acqua (42%). Sono dati preoccupanti e per questo si chiede come possano essere messi in relazione con la gestione di Publiacqua. L'impossibilità di una lettura chiara nella prospettiva delle possibilità di intervento si trova anche nel discorso sulla qualità dell'aria. I dati che vengono proposti vengono dal piano energetico ambientale della Provincia. I dati di maggior rilievo vengono dall'aria industriale di Testi. Siamo a fronte di una valutazione ambientale che si riporta ma che entra in contraddizione (si evidenzia che la strumentazione di rilevazione non funziona più da tempo). La stessa problematica della bonifica dei siti inquinati (10 siti nell'ambito comunale) non scende nel merito. Si fa un'affermazione: che il piano è compatibile su tutti i fronti, dopodiché non si fa nessun approfondimento sulla compatibilità ambientale. I dati non dimostrano nei fatti che ci sia coerenza rispetto alle azioni e alle scelte. Particolarmente questo si può verificare in tema di energie rinnovabili e tutela del paesaggio. Si domanda come sia stata sviluppata tutta questa parte. Ci sono indicazioni talmente generiche da non potere loro stesse dare una chiarezza d'intenti.

Per quanto riguarda le problematiche della qualità dell'aria si dà un'indicazione: incremento delle centraline di rilevamento. Dell'unica centralina esistente la Provincia propone la dismissione. Quindi c'è un dato di fatto che va in direzione completamente opposta. Sulle acque è lo stesso discorso: si fa un quadro chiaro sul territorio, si mette in evidenza la mancanza della depurazione, però si torna alla "mala gestio" di Publiacqua che non ha effettuato alcun intervento. Gli stessi interventi sulla rete sono mancati. Questo è un problema irrisolto. Bisogna anche dimostrare che ciò che si chiede sia fattibile. Sul piano dei rifiuti, che è estremamente complesso, le indicazioni di buone pratiche nella gestione di questo servizio stridono con le scelte fatte sul territorio. C'è una prospettiva di riduzione del 65% che il consigliere non ha ritrovato.



Nel merito: c'è una nuova schedatura che definisce i nuovi tipi di tessuti edilizi, ma questo non è stato accompagnato con lo stato di utilizzazione del medesimo patrimonio. Fare una fotografia dello stato avrebbe dovuto comportare lo sforzo di comprensione di quanto "vuoto" e di quanto "pieno" si ha, per meglio definire le scelte di pianificazione. Gli interventi proposti, poi, non hanno una gerarchia. Che sia il piccolo intervento nel territorio urbano o che siano le cantine Antinori, o le grandi aree industriali di Testi o delle Sibille, non trova strumenti che consentano di dare un giudizio su interventi così complessi che avrebbero necessità di strumenti diversi di valutazione. L'area industriale della Sibille, a detta del consigliere, sarebbe tutta da ridefinire.

Sugli ambiti fluviali: scompare il patto del Pesa. Il parco avrebbe dovuto essere il parco del territorio in cui le dinamiche della sostenibilità si sarebbero dovute affermare. Anche l'ANPIL rimane molto defilato. La fascia di rispetto fluviale non si prevede sulla greve: si domanda come mai. Altre considerazioni sul territorio aperto e su altri interventi: per il territorio aperto non è condivisibile la filosofia generale della relazione che parla genericamente di un'agricoltura di qualità: si continuano a privilegiare le trasformazioni e lo stravolgimento preponderante del territorio. Anche la scelta di non avere aree ad esclusiva destinazione agricola è un aspetto da evidenziare. Le fasce di degrado: a parte l'area del perimetro dei centri urbani (che non può essere modificato dal regolamento urbanistico), si può parlare delle aree di riqualificazione. Non è un problema di un capanno più brutto o più bello: è un problema di dequalificazione degli utilizzi. Spesso sono attività agricole di filiera corta che, anzi, dovrebbero andare ad impegnare le aree a verde. Invece di andare a fare accorpamenti si dovrebbe andare a potenziare questi accorpamenti. L'altro problema che il consigliere ritiene di evidenziare: la deruralizzazione degli annessi rurali. Al consigliere sembra una strada pericolosa il superamento dell'attività agricola in quanto tale. Sulla capacità edificatoria: è entrata nello specifico delle aree industriali, ma dei rilievi vanno fatti anche sull'alienazione dell'asilo del Bargino. Si deve rendere conto di come si arriva a questo ragionamento nel giro di pochissimi mesi. Parlare di una nuova area va bene ma si domanda con quali tempi. Sugli interventi si vede che si parte da strumenti urbanistici di forte impatto sul territorio. Oggi i numeri del forte impatto si vedono.

Sul RUC "ci mangiamo" il 35% delle volumetrie rimesse. Per il produttivo il regolamento ci prende 5 ettari, ma si chiede: tutte queste trasformazioni come si conciliano senza avere la chiara idea di vedere cosa abbiamo di fronte? Su territorio aperto i mq. previsti sono un ettaro e due. L'82% ce lo prendiamo con il primo regolamento urbanistico. Non ritiene che si possa parlare di un "modesto incremento". Sulle singole UTOE manca il dato di partenza; si domanda, ad oggi, quanti mq. siano occupati da ogni singola UTOE.

Matteini (P.D.): Esprime la soddisfazione del gruppo P.D. di andare ad adottare un RUC che dia la possibilità a tanti di vivere e produrre a San Casciano. Rileva grande partecipazione, presenza alle commissioni consiliari e presenza di cittadini alle assemblee, a cui sono mancati consiglieri che oggi parlano di scarsa partecipazione.

Fra i tanti aspetti del RUC intende soffermarsi sull'utilizzo e regolamentazione del territorio aperto, che permette la permanenza di chi oggi ci vive e produce e attrae la presenza di altri (vedi frazionamento edifici in alloggi). E' fondamentale aver stabilito la prevalente funzione agricola, ma non esclusiva, offrendo opportunità di presenza e attività per differenziare possibilità di reddito, che non siano esclusivamente quelle agricole.

Tutto questo è possibile attraverso previsioni e norme previste nel RUC.

Saluta con favore:

- carta dell'uso sostenibile del suolo, di aiuto agli imprenditori per la valutazione dei rischi.
- valorizzazione del patrimonio edilizio, anziché lasciarlo in abbandono e degrado, con possibilità di fare abitazioni anche negli annessi.
- presenza di aziende agricole speciali, di grande valore per il nostro territorio aperto come l'Università a Montepaldi ed altre.
- attenzione ambientale non consentendo lo spezzettamento delle proprietà, che scindono edifici dalle aree, attenzione alle strade vicinali.

Accenna all'emendamento sui piccoli manufatti agricoli precari di mq. 12 consentiti vicino alle abitazioni.

Saluta con favore nei centri abitati urbani alcune trasformazioni previste nella parte del Nord del territorio e cita alcune previsioni.

La seduta viene interrotta alle ore 12.50. I lavori riprendono alle ore 15.00 alla presenza di n. 17 consiglieri, Risultano assenti: Pescini, Borri (a.g.), Lumachi, Prischi.

Proseguono gli interventi.

Farina (PdL) L'intervento sarà articolato. Contrariamente alle volte precedenti, si è trovato nella commissione meno chiusure rispetto alle altre volte. Questo ha portato un contributo.

Gli emendamenti presentati dal consigliere Benelli sono stati portati congiuntamente come commissione territorio. Questo è la prima volta che succede ed evidentemente c'è stato meno pregiudizio psicologico. Afferma di aver cercato di convincere della bontà delle osservazioni tecniche e l'interlocuzione e l'attenzione sono state diverse. Insieme si è migliorato qualcosa. Ci sarà anche altro da migliorare, in quanto il materiale è stato consegnato da non molto tempo, tuttavia la parola data dal gruppo di maggioranza di stare molto attenti alle osservazioni che verranno, visti i precedenti, lascia ben sperare.

In merito agli emendamenti preannuncia che il gruppo è favorevole in toto. I pareri resi dall'ufficio non attengono al merito normativo. Invita l'ufficio ad attenersi a valutazioni di natura tecnica e non anche politica.

Questo è un RUC a sviluppo zero per l'economia locale. Tutti i contributi sono destinati alla ricostruzione delle cantine Antinori e questo, a suo avviso, non costituisce una condizione ottimale. Come nel caso dell'intervento Stianti le grosse intensificazioni edificatorie non hanno ricadute sul territorio, perché le grosse imprese fanno venire da fuori la manodopera. In un momento di così grande crisi economica credevano che l'amministrazione sarebbe stata indotta a riflettere. Il mondo cambia. C'è una crisi globalizzata e pensiamo che vadano trovate delle cure per sostenere la ripresa economica ed una delle cure che attendiamo è proprio il regolamento urbanistico. Ma questo RUC è a sviluppo zero: se si tolgono alcuni trascinalamenti non c'è altro. Per dimostrare la bontà delle affermazioni invita a riflettere sulle schede: gli interventi previsti sono stati bloccati per tre anni e con il nuovo regolamento non c'è stato alcuno sblocco. La soppressione degli indici urbanistici e la sostituzione con il concetto di Tessuto è la morte dei piccoli interventi privati. In questo caso ha giocato il fatto che questo RUC posa su un grosso investimento costituito dalla cantine Antinori. A San Casciano opera un'azienda specializzata in piscine: oggi questo azienda è in crisi e come risponde il RUC? Vietando la realizzazione di piscine. Un'altra cosa che non piace di questo regolamento è la perequazione. L'ex assessore dell'urbanistica quando parlava di perequazione diceva di abbassare la rendita fondiaria. Le intenzioni dell'ex assessore all'urbanistica della regione Toscana rimarranno solo buone intenzioni.

Quello che trova da un punto di vista politico di sbagliato è la mancanza di tanti micro interventi. Ci si trova di fronte a contraddizioni che emergeranno. Questo RUC non faciliterà la vita né ai professionisti né ai cittadini. Chi ha redatto questo RUC ha cancellato completamente 40 anni di urbanistica a San Casciano, venendo a determinare una serie di strappi (molte potenzialità edificatorie si sono azzerate). Ciò che si chiede è la semplificazione delle norme e invece vediamo un proliferare di articoli. Bisogna liberare l'economia dai molti bavagli che ci sono. Questo è stato un aspetto deludente. Un'altra cosa che non reputano giusta: negli interventi diretti previsti dal trascinalamento si potrà recuperare soltanto la superficie e non tutto il volume (il volume dovrà essere acquistato). Questo appare un controsenso.

Giuliani (P.D.): si associa ai ringraziamenti per i lavori della seconda commissione e per lo spirito con cui è stato portato avanti il lavoro. Ci sono, poi, le differenze politiche ed è bene che in questa sede emergano. Riteniamo che l'urbanistica non sia lo strumento con il quale di solito si risolvono le crisi economiche. E' vero, però, che ci sono delle strategie che possono intervenire in questo senso. Delle strategie ci sono e preme sottolineare alcuni aspetti: il primo riguarda le decisioni per l'area di fondo valle che si inserisce nell'incremento della tutela di elementi di pregio. L'area di fondo valle, per come è organizzata dallo strumento urbanistico, vede un'attenzione nella prima fascia di tutela e di rispetto e, nella seconda e terza fascia, prevede attività di filiera corta e attività correlate allo sviluppo della socializzazione. Lo strumento urbanistico può dare delle risposte, ma non risolve la crisi.

Sulle nuove edificazioni: viviamo in un territorio dove più dell'80% dei cittadini ha case di proprietà, quindi è evidente che il cittadino chiede, ma ci sono anche fasce più deboli e, in tal senso, lo strumento urbanistico è arrivato ad intervenire anche con la collaborazione del privato. Il RUC ha cercato di andare incontro alle esigenze di questi cittadini.

Cannone(P.D.): fa i complimenti all'assessore Savi per il lavoro svolto e per come ha condotto la partecipazione dei cittadini. Si sofferma sul territorio aperto e semplificazioni delle procedure e delle norme che consentiranno la salvaguardia del paesaggio agricolo, senza però imbalsamarlo e ingessarlo; si danno possibilità alle aziende agricole di sviluppare iniziative e introdurre innovazioni produttive, collegate all'agricoltura. L'altro aspetto importante è la possibilità della suddivisione delle case coloniche in appartamenti, che può dare la possibilità a giovani coppie di andare a vivere in campagna. Ritiene importanti le scelte per le Cantine Antinori con le quali ambiente ed innovazione viaggiano nella stessa direzione.



Masti (P.D.): si sofferma sul percorso partecipativo del RUC. E' un regolamento che l'assessore Savi ha presentato in contesti istituzionali e non. Uno degli emendamenti proposti è scaturito proprio dall'incontro fatto a Mercatale. Anche altri spunti sono stati presi in considerazione. La sostenibilità è l'elemento fondante di questo regolamento.

Lumachi (PdL): condivide in toto l'intervento del consigliere Farina. Sulle aree di perequazione: l'aver individuato così poche aree rende gli attuali proprietari di quelle aree in grado di fissare sin da domani il prezzo. Così si incentiva la speculazione edilizia. Per questo domanda con quali criteri sono state individuate quelle aree. Domanda anche perché era necessario prevedere l'intervento Antinori tutto nel primo quinquennio.

Landi (P.D.): concorda con Farina che una delle cose più difficili da illustrare sarà proprio il venir meno degli indici di fabbricazione. Era, tuttavia, arrivato il momento di fare qualcosa di nuovo perché la situazione era ormai divenuta ingestibile.

Benelli: Si rifà ad alcuni interventi e riprende alcuni temi trattati.

Non concorda con la terminologia "piano a volume zero" non calzante, perché in questo piano vi sono previsioni e possibilità di recupero di volumi, edifici ed altro. Il peso urbanistico viene tramutato, prevedendo la possibilità di trasformare edifici industriali in abitazioni, di recuperare aree industriali nei centri abitati, di recuperare edifici agricoli in territorio aperto. In particolare sulla perequazione non concorda con Farina, e la vede come un incentivo a chi ha già immobili in questo territorio e può essere un aiuto all'industria locale.

Per i centri storici si sono riprese le linee della specifica variante del 2009, però anche qui ampliando le possibilità di recupero, per andare incontro alle esigenze delle persone che ci vivono (handicap, recupero corti e terrazze, ecc). E' stato abbassato il criterio di frazionamento delle unità esistenti proprio per aiutare il recupero. Altra questione le tante case sfitte o invendute, per causa del mercato e dei prezzi.

Riferendosi all'intervento di Carlesi afferma che la valutazione integrata sulla fattibilità esiste, ci sono le analisi geologiche e sismiche che hanno portato ad una carta di fattibilità degli interventi, differenziati per gradi.

Farina: Ancora sulla perequazione; gli preme precisare che le intenzioni iniziali erano di abbassare la rendita fondiaria, tuttavia avendo pochi terreni in perequazione questo alza la rendita fondiaria.

Assessore Savi: invita i consiglieri a considerare lo strumento urbanistico in tutte le sue parti. Questo strumento è molto complesso. Anche nell'illustrazione molti aspetti sono stati tralasciati. Il territorio vive di agricoltura, di turismo, di artigianato, ma lo strumento urbanistico non può arrivare a risolvere il problema dell'economia. Le questioni economiche sono anche conseguenza degli interventi sul territorio. Sulla questione Antinori, ritiene che possa essere anche un'opportunità per i produttori e l'imprenditoria locale. Ci sono anche tante risposte ai bisogni. La disponibilità dell'amministrazione è massima; per questo non accetta le osservazioni sulla partecipazione. Certo si potrebbero avere più strumenti, ma questo non dipende da noi; anzi segnala come spesso si sia dovuto fare fronte a carenze notevoli da parte di altri enti.

Si procede quindi alle dichiarazioni di voto.

Farina: contesta che il recupero possa essere considerato consumo di nuovo suolo. La posizione del gruppo è di valutazione positiva per la collaborazione in commissione, ma negativa per l'impostazione politica dello strumento urbanistico. Osserva che il clima, rispetto al passato, è un po' cambiato. Invita a riflettere, nel periodo delle osservazioni, su quanto può essere modificato. Si augura che il clima positivo continui. Domanda soltanto il perché dell'immediata eseguibilità.

Carlesi: Osserva che in quanto detto dall'assessore c'è una filosofia di fondo diversa. Questo non è strumento urbanistico a consumo zero. Sul territorio aperto rimane un problema: le aree a recupero sono talmente estese da far paventare davvero una certa vulnerabilità.

Pagliai: sullo spirito con cui è stato elaborato il RUC si sente positiva. Voterà a favore degli emendamenti ma si asterrà sull'adozione.

Nieddu: dopo un breve commento sugli interventi degli altri consiglieri, anticipa voto favorevole

Prima della votazione dei singoli emendamenti esce Carlesi, per rientrare successivamente.

Il Sindaco: ringrazia chi ha lavorato molto sul RUC, professionisti ed ufficio. Su alcune delle cose ricordate in Consiglio comunale e, in particolare, sulla scuola del Bargino, tranquillizza sugli obiettivi dell'amministrazione che guardano ad un ampliamento dell'attuale mono sezione. Con questo nuovo strumento si vogliono dare nuove opportunità, non tanto a chi deve costruire, quanto a chi deve fruire di queste abitazioni, da qui la previsione di importanti interventi di housing sociale. Con questo regolamento urbanistico si cerca di portare sul territorio servizi e lavoro.

Quindi viene messo in votazione il testo come emendato.

Su sollecitazione della consigliera Lumachi, il dott. Baldini illustra le ragioni dell'urgenza che inducono a proporre la votazione dell'immediata eseguibilità, di seguito riportate:

- sussistono motivazioni in ordine al contenimento dei tempi del procedimento: l'immediata eseguibilità consente di dar corso senza ulteriori attese agli adempimenti previsti dalla legge (in primis la pubblicazione sul BURT ed il deposito del Piano per la consultazione e la conseguente apertura dei termini per le osservazioni); tenuto conto che il termine per la presentazione delle osservazioni è di 60 giorni – quindi non certo contenuto – pare opportuno non assommare ad esso anche ulteriori 15 giorni in caso di attesa della esecutività della deliberazione;
- l'adozione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 12, c.3 del DPR 380/2001 e dell'articolo 61, c.1 della L.R. 1/2005, determina effetti sui procedimenti edilizi in itinere, Permessi di Costruire presentati e SCIA da presentare, di fatto "congelando" il procedimento fino alla definitiva approvazione del RUC o al decorso dei tre anni dall'adozione; la previsione di un "interregno" tra le previsioni adottate e la loro entrata in vigore potrebbe determinare – non tanto per i Permessi di Costruire, quanto per le SCIA – una corsa alla esecuzione di interventi successivamente non attuabili sulla base delle nuove previsioni urbanistiche;
- vi è inoltre un motivo di opportunità, correlato alle caratteristiche che ha avuto il percorso partecipativo, nel quale sono stati messi a disposizione – nelle diverse fasi di elaborazione – tutti i materiali redatti in vista dell'adozione del Regolamento; nell'ultimo periodo le versioni risultavano davvero avere un carattere semi-definitivo; ciò ha come conseguenza – logica ed inevitabile – che all'atto dell'adozione non possano più sussistere margini per dare esecuzione ad opere che il RUC intende non consentire.

Sempre su richiesta della consigliera Lumachi, il dott. Baldini illustra le ragioni del parere espresso su alcuni emendamenti.

Alla luce dei chiarimenti forniti dal responsabile del servizio urbanistica il consiglio comunale prende atto che l'emendamento all'art. 36, comma 26, risulta superfluo in quanto – come chiarito nel parere che il dott. Baldini rende direttamente in consiglio comunale – la funzione richiesta è già contemplata nello strumento urbanistico.

Il Presidente ricorda che il prossimo Consiglio comunale sarà convocato per il 20 ottobre alle ore 17.00 per la discussione del punto 5 dell'ord. g.
