

ORIGINALE

C O M U N E D I B I B B I E N A

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 46

DEL 28/06/2006

O G G E T T O:

**Si atto che il seguente argomento diventa il punto 3) all'odg
PIANO DI RECUPERO "IL PRATO" DI SOCI - ADOZIONE.**

Oggi, 28/06/2006 alle ore 21,30 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta la Sig. Maria Teresa VIGIANI nella sua qualità di Presidente .

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

1	FERRI FERRUCCIO	P	12	RUBETTI PAOLO	P
2	PIANTINI GIUSEPPE	P	13	SASSOLI FEDERICO	A
3	NASSINI RENATO	P	14	NORCINI GIANFRANCO	P
4	VIGIANI MARIA TERESA	P	15	CHECCACCI SERENA	P
5	MULINACCI GIUSEPPE	P	16	BENDONI ADOLFO	P
6	DETTI DOMENICO	A	17	VITELLOZZI SANTINO	A
7	POLVERINI SILVANO	P	18	COREZZI MAURO	P
8	LARGHI ALBERTO	P	19	CIAMPELLI CLAUDIA	P
9	SANTINI EMANUELE	P	20	VARRAUD GIAMPIERO	A
10	ZOCCOLA ASCANIO	A	21	BARTOLINI ELISA	A
11	ARDENTI ENZO	A			

risultano presenti n. 14 e assenti n. 7

ASSESSORI ESTERNI presenti: ACCIAI - GIOVANNINI

Scrutatori i Signori: RUBETTI - SANTINI - CIAMPELLI

Segretario comunale incaricato della redazione del verbale il dr. Massimo DEL MONTE assistito da BOSCHI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA **SI**

ALLEGATI **SI A PARTE**

ENUNCIATO L'ARGOMENTO IL3, IL PRESIDENTE METTE IN APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

PREMESSO:

- che il Comune di Bibbiena è dotato di P.R.G., approvato con deliberazione di G.R. n.309 del 09/01/1995;
- che, con deliberazione del C.C. n.114 del 24.11.2005, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato ai sensi dell'art.25 comma 2 della L.R.5/95, il Piano Strutturale;

VISTE:

- la deliberazione di C.C. n. 97 del 10.11.2003 con la quale veniva approvata una variante al P.R.G. mirata alla trasformazione dell'area denominata "Il Prato" di Soci in zona a prevalente destinazione residenziale;
- il verbale della Commissione Urbanistica del 19.02.2003 che stabiliva la necessità di redigere un Piano di recupero di iniziativa pubblica per il controllo delle trasformazioni e delle nuove edificazioni in tale zona;
- l'art 52 comma 17 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bibbiena che detta una specifica normativa per l'area in oggetto e che stabilisce che le trasformazioni sono da assoggettarsi alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero per l'intera area;
- la determinazione del Responsabile del Servizio n.874 del 09.09.2004 che dispone l'affidamento dell'incarico di redazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica all'Arch. Samuela Ristori di Bibbiena;
- la determinazione del Responsabile del Servizio n.367 del 07.04.2006 che dispone l'affidamento dell'incarico di redazione delle indagini geologiche ed idrauliche di supporto al Piano di Recupero allo studio Progeo Associati di Arezzo;

RILEVATA la propria competenza all'approvazione di piani urbanistici attuativi e loro varianti ai sensi dell'art.65 della L.R. n.1/2005;

DATO ATTO che:

- il presente Piano Attuativo è conforme al P.R.G. del Comune di Bibbiena;
 - il presente Piano Attuativo non entra in contrasto con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato;
 - il presente Piano di Recupero disciplina una modifica al sistema insediativo e che con l'attuazione del presente piano saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - l'approvvigionamento idrico,
 - la depurazione,
 - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o frana,
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi,
 - la disponibilità di energia,
 - la mobilità,
- pertanto sono rispettate le disposizioni di cui all'art.3 della L.R. n.1/2005;
- il territorio comunale è classificato zona sismica con grado di sismicità S = 9 (D.M. 19/03/19982);

VISTE:

- l'indagine geologica redatta per l'area in oggetto in accompagnamento al Piano di Recupero redatta dallo studio Proteo Associati (deposito al U.R.T.T. n. 2222 del 20/06/2006);
- la certificazione di conformità delle indagini geologico tecniche sottoscritta dal Dott. Geol. Massimiliano Rossi della Progeo Associati;
- la certificazione di conformità degli atti di pianificazione agli esiti di dette indagini geologico tecniche sottoscritta dall'Arch. Samuela Ristori;
- la relazione di fattibilità redatta ai sensi dell'art.67, comma 2 LR n.1/2005;
- lo Statuto del Comune di Bibbiena;

DATO ATTO

- che l'indagine geologica di cui alla L.R. n.21/1984, è stata depositata all'URTT preventivamente all'adozione del presente atto, unitamente a tutti gli elaborati di variante, così come previsto dal D.G.R. n.1030/2003;

- che il suddetto Piano di Recupero è stato approvato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 21.03.2006

VISTO il verbale della commissione urbanistica consiliare del 23.06.2006 che esprime parere favorevole;
RITENUTO, pertanto, di adottare il suddetto Piano di Recupero;

ACCERTATO che sulla proposta deliberativa è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, pareri allegati;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) che le premesse costituiscono parte integrante del dispositivo del presente atto;
- 2) di adottare il Piano di Recupero "Il Prato" di Soci di iniziativa pubblica;
- 3) di dare atto che:
 - la presente deliberazione viene predisposta ai sensi degli artt. 65, 66, 67, 68, 69, 73 della L.R. n.1/2005;
 - con l'attuazione del presente piano, saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - l'approvvigionamento idrico,
 - la depurazione,
 - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o frana,
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi,
 - la disponibilità di energia,
 - la mobilità,
- 4) l'indagine geologica di cui alla L.R. n.21/1984, art.1, è stata depositata all'URTT, come detto in premessa, preventivamente all'adozione del presente atto unitamente a tutti gli elaborati di variante, ai sensi del D.G.R. n.1030/2003;
- 5) il presente piano attuativo è ammissibile ai sensi del disposto dell'ex D.C.R. n. 230/1994 oggi sostituita dal P.I.T.;
- 6) di allegare al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

Quadro conoscitivo

- Area soggetta a Piano di recupero
- Aspetti idrogeologici (pericolosità idraulica e ambiti)
- Stato attuale della permeabilità dei suoli
- Uso del suolo e rilievo del verde
- Infrastrutture per la mobilità
- Standard esistenti
- Reti tecnologiche esistenti
- Illuminazione pubblica
- Grado di frazionamento e dimensione media della proprietà
- Epoca di costruzione degli edifici
- Tipologie edilizie
- Numero dei piani e volumetria degli edifici
- Stato d'uso al piano terra, destinazione d'uso originaria e valutazione della variazione d'uso
- Numero e tipo delle unità funzionali
- Unità funzionali: tipo di godimento
- Unità funzionali residenziali: numero di componenti il nucleo familiare, condizione sociale del capofamiglia, luogo di nascita del capofamiglia.
- Unità funzionali residenziali: numero dei vani abitabili e numero dei vani attrezzati
- Unità funzionali: destinazione richiesta
- Individuazione delle zone di degrado ai fini del recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457
- Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente

Progetto di Piano

- Individuazione delle Unità minime di intervento e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione d'uso ai fini delle azioni di recupero
- Unità minime di intervento di ristrutturazione del tessuto urbano (Umir): schemi di suddivisione in lotti, allineamenti lungo gli spazi pubblici, altezze, distacchi. Interventi sulle opere di urbanizzazione: progetto di sistemazione della rete viaria, percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione delle misure per la moderazione della velocità.
- Unità minime di intervento di ristrutturazione del tessuto urbano (Umir): progetto di massima delle reti tecnologiche necessarie alla destinazione dei nuovi insediamenti nelle aree di ristrutturazione del tessuto urbano
- Schede Umir. Indicazioni sulla composizione planovolumetrica e sulle tipologie edilizie, verifiche del disposto di cui all'art. 78 delle Norme del PIT della regione Toscana, verifica degli standard e dimostrazione dell'adempimento delle percentuali minime previste dalla legislazione vigente
- Indagini geologico-tecniche, Certificazioni indagini geologico tecniche, Attestato di conformità del P.d.L. alle indagini geologico-tecniche, Attestato depositato al Genio Civile.
- Normativa tecnica di attuazione
- Allegato alle norme: Schema di convenzione
- Relazione illustrativa e di fattibilità

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

CON VOTI:

PRESENTI:	N.	14
ASTENUTI	N.	4 (Checcacci – Corezzi (FI) Ciampelli (AN) Bondoni (Bibbiena Centro Storico)
VOTANTI:	N.	10
FAVOREVOLI	N.	10
CONTRARI	N.	0
ESPRESSI PER ALZATA DI MANO		

IL CONSIGLIO COMUNALE, INOLTRE, DATA L'URGENZA

CON VOTI:

PRESENTI:	N.	14
ASTENUTI	N.	4 (Checcacci – Corezzi (FI) Ciampelli (AN) Bondoni (Bibbiena Centro Storico)
VOTANTI:	N.	10
FAVOREVOLI	N.	10
CONTRARI	N.	0

Dichiara il presente atto immediatamente eseguibile



COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

Servizio: URBANISTICA

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

PIANO DI RECUPERO "IL PRATO DI SOCI": ADOZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere: FAVOREVOLE.

Si segnala che la sopra indicata proposta di deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata o, comunque, gli effetti finanziari e contabili saranno oggetto di apposita determina del Responsabile del Servizio.

Bibbiena, li 23-06-06

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Punto 3 CC 28/06/06: PIANO DI RECUPERO "IL PRATO" DI SOCI – APPROVAZIONE

Presidente: "La parola all'Assessore Piantini"

Assessore Piantini: "Il parco del Prato di Soci è un'area su cui insistono strutture che sostanzialmente sono forse in quella frazione in un periodo che va dagli anni 60 fino agli anni 80 quando cioè un'attività di Soci oltre che dare lavoro dava lustro, quella del tessile, prevedeva oltre che grossi lanifici anche delle strutture artigianali nelle quali le modalità attraverso una delibera fatta a quei tempi in Consiglio Comunale andava a prevedere la realizzazione del laboratorio generalmente nella parte sottostante e nella parte sovrastante l'abitazione. Chiaramente un tipo di attività di questo genere oggi non è che sarebbe facilmente autorizzabile perché c'è tutta una serie di leggi che tutelano il cittadino dai rumori per cui sarebbe improponibile. Qui si tratta di un patrimonio edilizio esistente che l'amministrazione comunale nel suo complesso ha ritenuto di dover recuperare per un riuso se si vuole e anche perché pensare a nuovi insediamenti abitativi disponendo di volumetrie di quel genere quelle che sono sostanzialmente in presenza di questo comparto diventerebbe anacronistico cioè la tendenza prima di andare a cementificare fra virgolette, tentare di recuperare le volumetrie esistenti per adibirle a destinazione di tipo diverso ci sembra una scelta che oggi un po' tutta Italia, per quanto riguarda la pianificazione urbanistica, si cerca di portare avanti. Contestualmente al recupero di queste volumetrie per dargli una destinazione diversa, in genere quella abitativa, siccome si va a agire su un comparto importante si è cercato anche il riordino che tenesse conto delle necessità oggi del raggiungimento di certi standard, di certi rapporti per quanto riguarda parcheggi, viabilità, presenza di verde ecc oltretutto una valutazione estetica su tutto un complesso che possa essere apprezzabile al momento in cui si va ad intervenire per ristrutturare. Io credo che quello fatto da questo gruppo di architetti, su cui l'architetto Ristori anche in questo caso ha messo a disposizione la sua professionalità sia veramente apprezzabile. Ora abbiamo affrontato la valutazione di questo progetto in commissione urbanistica non nella commissione consiliare tecnica, quella che dice il Bendoni e confonde la commissione urbanistica con la commissione consiliare. Altra cosa. La commissione urbanistica è costituita in prevalenza da tecnici oltre che da amministratori ma insomma i tecnici sono quelli che poi sono in grado di esprimere valutazioni sull'impatto, sulla realizzazione sui comparti ecc, ecco gli apprezzamenti nei confronti delle soluzioni trovate per il riuso di questi comparti sono state veramente soddisfacenti. Io credo che l'architetto ve ne abbia parlato e vi abbia mostrato anche le tavole in sede di commissione consiliare però già in precedenza c'era stata questa valutazione da parte della commissione urbanistica, tecnico urbanistica che aveva, rispetto a questo progetto, espresso un parere veramente favorevole. Si tratta di tecnici di un certo prestigio. Sui dettagli, sulla rispondenza a questo imput che l'amministrazione ha dato, il compito dell'amministrazione è dare gli indirizzi e dei tecnici cercare di adeguarvisi, credo che questo messaggio di recupero in maniera ordinata di un comparto importante nella realtà di Soci sia stato portato a compimento in maniera veramente ineccepibile. Tutto qua poi su un piano tecnico l'architetto riferirà."

Mulinacci (Gruppo DS): "Io volevo fare una precisazione. La commissione consiliare ha espresso parere favorevole con il solo voto di astensione da parte del consigliere Bendoni anche se era favorevole in linea di massima al piano. Bendoni aveva richiesto, poi eventualmente lo può richiedere anche successivamente, voleva capire meglio l'entità eventuali introiti economici derivanti un domani da oneri concessori che potrebbero essere versati nelle casse comunali."

Norcini (Gruppo DS): "Non ho visto gli atti. Ho partecipato all'assemblea che si tenne a Soci con la presenza degli architetti incaricati e già da lì capii che la cosa aveva un senso. Un vero risanamento di una situazione che, allo stato attuale nel 2006 è alquanto disastrosa. Una domanda sola perché ripeto non ho visto gli atti, cioè qual è l'ipotesi di difesa idraulica di quella zona perché

credo che ci siano dei problemi di esondazione. Cioè qual è l'idea che è venuta fuori al limite in modo definitivo perché mi sembra che in quell'occasione sono venute fuori diverse ipotesi.”

Architetto Ristori: “La condizione senza la quale non si può edificare in alcune parti dell'area sottoposta al piano di recupero ovvero quelle soggette a vincolo dovute a un ambito B di esondazione del torrente Archiano, è quella di costruire un'opera di difesa idraulica che nel nostro caso è stata progettata alla fine di Via Emma Perodi nell'attuale parcheggio dove c'è la cabina Enel. È difficile descriverla senza farla vedere comunque è una terra battuta di un'altezza di circa tre metri percorribile dai mezzi per raggiungere sia gli orti retrostanti sia eventualmente i terreni agricoli nella parte nord e sulla quale correrà l'ipotesi di pista ciclabile che dovrà congiungere secondo il progetto più ampio del parco ciclabile del torrente Archiano e Arno il ponte della via comunale o via dell'Orto come si può chiamare e proseguire verso il centro storico. Ora se le faccio vedere l'elaborato di piano lo vede molto bene. Qualsiasi intervento superiore a duecento metri quadrati su tutta l'area.”

Bendoni (Gruppo Bibbiena Centro Storico): “Brevissimo. Mulinacci ha rappresentato correttamente il mio pensiero. In linea di massima io sono favorevole a questo strumento. Unicamente per colpa probabilmente nostra perché il tempo è tiranno non ho potuto approfondire appieno tutti gli aspetti economici del cambio della destinazione e pur ritenendo valida l'iniziativa io mi astengo solo per questi motivi ma ripeto in linea di massima sono d'accordo con il progetto.”

Presidente: “Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi possiamo ringraziare l'architetto Ristori che stasera è stata qui e ci ha illustrato in maniera puntuale i progetti e mettiamo in votazione? Astenuti, favorevoli, contrari. Immediata esecutività: astenuti, favorevoli, contrari.”

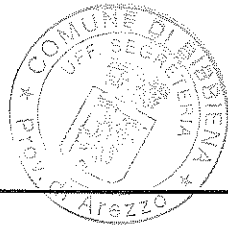
OGGETTO: PIANO DI RECUPERO "IL PRATO" DI SOCI - ADOZIONE.

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

M. T. VIGIANI

Mani Teresa Vigiani



IL SEGRETARIO

M. DEL MONTE

M. Del Monte

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio il 25/07/06 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

N. 1353 Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li 25/07/06

IL MESSO

C. Del Furia

C. Del Furia

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal 25/07/06 al 09/08/07 e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Li 25/07/06 2006

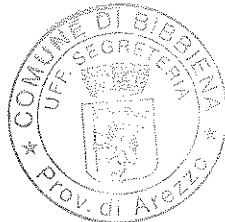
N. 1353 Reg. Pubbl.

IL MESSO

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA

M. DEL MONTE

C. Del Furia



M. Del Monte

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dello:

- Art. 134, comma 3, D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 il
(dopo il decimo giorno di pubblicazione).

5 AGO. 2006

5 AGO. 2006

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA

M. DEL MONTE



M. Del Monte