

ORIGINALE



COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 58

DEL 24/05/2007

OGGETTO:

ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE – L.R. 1/2005 ART. 17 (Relatore Assessore Piantini)

Oggi, 24/05/2007 alle ore 21,15 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria pubblica di prima convocazione.

Presiede la Sig.ra 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	P
3 NASSINI RENATO	P	14 NORCINI GIANFRANCO	P
4 VIGIANI MARIA TERESA	P	15 CHECCACCI SERENA	P
5 MULINACCI GIUSEPPE	A	16 BENDONI BARBARA	A
6 DETTI DOMENICO	P	17 VITELLOZZI SANTINO	P
7 POLVERINI SILVANO	P	18 COREZZI MAURO	A
8 LARGHI ALBERTO	P	19 CIAMPELLI CLAUDIA	A
9 SANTINI EMANUELE	A	20 VARRAUD GIAMPIERO	A
10 ZOCCOLA ASCANIO	P	21 BARTOLINI ELISA	A(*)
11 ARDENTI ENZO	P		

(*) Esce durante la trattazione del presente Odg.

Risultano presenti n. 14 e assenti n. 7

ASSESSORI ESTERNI presenti: GIOVANNINI Alessandro

Scrutatori i Signori: Rubetti Paolo, Sassoli Federico e Vitellozzi Santino

Segretario comunale incaricato della redazione del verbale il dr. Massimo Zavagli assistito da BOSCHI Luigina.

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

ESECUZIONE IMMEDIATA NO
ALLEGATI SI

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale del 24/5/2007

OGGETTO: Adozione del Regolamento Urbanistico Comunale – L.r. 1/2005 art. 17 (Relatore Assessore Piantini).

L'Assessore, Vice Sindaco e Consigliere Sig. Giuseppe Piantini;

PREMESSO che con deliberazione del consiglio comunale n. 114 del 24/11/2005 ai sensi e con le procedure dell'art. 25 della legge regionale n.5/1995 e ss.mm.ii, è stato approvato il piano strutturale del comune secondo le intese ed i termini di cui all'intesa tra comune e provincia sottoscritta in data 29/03/2001;

CONSIDERATO:

- che secondo la legislazione vigente l'approvazione deve avvenire ai sensi e con le procedure previste dal titolo II, capo II, articoli 16 e 17 della legge regionale n.1/2005;
- che il comune di Bibbiena ha nominato, con deliberazione consiliare n. 41 del 11/06/2002, il garante dell'informazione nella persona del, segretario comunale, ai sensi dell'art.36 della legge regionale n.5/1995,
- che ai sensi dell'art.19 della legge regionale n.1/2005, viene con la presente nominato quale garante della comunicazione il segretario comunale Massimo Zavagli;
- che il garante della comunicazione ha preso atto del procedimento finora svolto e ha potuto verificare che è stata assicurata un'adeguata conoscenza delle scelte operate da parte dell'amministrazione comunale ed una idonea diffusione dei supporti conoscitivi rivolti ai tecnici operanti sul territorio, alle categorie produttive ed alla popolazione in generale;
- che in particolare sono state organizzate riunioni tra gli operatori del settore;

VISTO

- la documentazione relativa al regolamento urbanistico, predisposta dalla associazione temporanea di professionisti con il supporto dei tecnici ricercatori incaricati dalla amministrazione comunale, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- la relazione redatta dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n.1/2005 allegato sotto la lettera "A" della presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- il rapporto del garante della comunicazione già predisposto ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n.1/2005 che si allega sotto la lettera "B" quale parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATA la legge regionale n.1/2005 ed in particolare l'art. 55 in base al quale è stato redatto il regolamento urbanistico, sia per quanto riguarda i suoi contenuti programmatici, che per le metodologie utilizzate;

PRESO ATTO dei regolamenti attuativi della legge regionale n.1/2005 emanati con decreto del presidente della giunta regionale 9 Febbraio 2007 ed in particolare i regolamenti n. 3/R in attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale n.1/2005 e 4 R in materia di valutazione integrata in attuazione dell'art 11, comma 5 stessa legge regionale;

RITENUTO che:

- i contenuti del regolamento urbanistico corrispondono appieno agli obiettivi di pianificazione, agli indirizzi e prescrizioni indicati nel piano strutturale approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 114 del 24/11/2005;

- il suddetto regolamento urbanistico è stato redatto in conformità a quanto previsto dall'art.55 della legge regionale n.1/2005, sia per i suoi contenuti programmatici che per le metodologie utilizzate, in assenza dei regolamenti 3/R e 4/R emanati in data 09/02/2007 ed entrati in vigore in data 12/05/2007;
- stante l'introduzione delle nuove metodologie previste dai succitati regolamenti 3/R e 4/R di attuazione della legge regionale n.1/2005 nella fase conclusiva di redazione del regolamento urbanistico, eventuali elaborati integrativi e le stesse valutazioni integrate richieste, possano convenientemente essere elaborate nella fase di pubblicazione del regolamento urbanistico, dando atto che eventuali zonizzazioni supportate da valutazioni negative debbano necessariamente essere stralciate dalla disciplina di piano nella fase di approvazione definitiva;

DATO ATTO che con il presente regolamento urbanistico:

- 1) si procede all'apposizione del vincolo espropriativi sulle seguenti aree destinate ad opere ed attrezzature pubbliche:
 - Viabilità di raccordo tra la SRT 70 e la SRT 71 in località Ferrantina individuata nella Tavv. 1 e 2 con la sigla *S1*;
 - Viabilità di raccordo tra la SP 208 e il comparto C19 in località Coccaia a Bibbiena individuata nella Tav. 1 con la sigla *S2*;
 - Viabilità di raccordo tra la suddetta *S2* e la Via Caggio in località Coccaia a Bibbiena individuata nella Tav. 1 con la sigla *S3*;
 - Viabilità di raccordo tra Via Caggio e Via Coccaia a Bibbiena individuata nella Tav. 1 con la sigla *S4*;
 - Viabilità di raccordo tra Via Castellare e il comparto C18 in località Castellare a Bibbiena individuata nella Tav. 1 Con la sigla *S5*;
 - Viabilità di raccordo tra Via Don Milani e località Piano di Silli a Soci individuata nella Tav. 3 con la sigla *S6*;
 - Viabilità di raccordo tra Via Michelini e Via Falterona a Soci individuata nella Tav. 3 con la sigla *S7*;
 - Percorso pedonale con infrastrutture meccanizzate di collegamento tra la Via della fonte ai Cavali e Via Berni nel centro storico di Bibbiena individuato nella Tav. 1 con la sigla *Pp1*;
 - Percorso pedonale tra Via del Cacciatore e Via Dante a Bibbiena individuato nella Tav. 1 con la sigla *Pp2*;
 - Percorsi pedonali, aree di sosta, opere idrauliche ed infrastrutturali, aree ricreative e attrezzature facenti parte dei Parchi dell'Arno e dell'Archiano;
 - Opere idrauliche di ogni genere e natura quando necessarie per la corretta regimazione delle acque.
- 2) All'interno dei comparti edificatori, da attuarsi tramite piano attuativo, sono ricomprese le reti viarie da realizzare, verde pubblico e parcheggi che concorrono alla capacità edificatoria ai sensi dell'art. 60 della legge regionale n.1/2005;
Ai piani attuativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 66 della legge regionale n.1/2005;
- 3) Ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 30/2005, si procederà alla comunicazione dell'avviso di apposizione del vincolo espropriativi;

PRESO ATTO: del parere favorevole con richiesta di verifiche da parte della commissione urbanistica in data 10/04/2007 e che tali richieste sono state ottemperate con conseguenti modifiche ed integrazioni agli elaborati progettuali.

DATO ATTO:

- che gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n. 21/1984, corredati delle relative certificazioni, sono stati presentati presso il competente ufficio regionale tutela del territorio di Arezzo in data 14/05/2007 precedentemente all'entrata in vigore del regolamento n. 48/R emanato con decreto del

presidente della giunta regionale 9 Febbraio 2007, ed agli stessi è stato attribuito il numero di deposito n. 2349 del 15/05/2007;

- che il progetto di regolamento urbanistico è stato sottoposto all'esame della commissione consiliare urbanistica nella seduta del 10/04/2007.

VISTE:

- la legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- la circolare esplicativa approvata con deliberazione della giunta regionale n. 289 del 21/02/2005;
- la deliberazione della giunta regionale n. 322 del 28/02 2005;
- I regolamenti di attuazione della legge regionale n.1/2005 emanati con decreto del presidente della giunta regionale 9 febbraio 2007;
- la legge regionale n. 30 del 18/02/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Formula la seguente proposta di

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi e con le procedure dell'art. 17 della legge regionale n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il regolamento urbanistico, ex art. 55 legge regionale n.1/2005, composto dai seguenti elaborati allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Elaborati per la parte geologico idraulica:

Certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche;

Carta della fattibilità – tav. 1;

Carta della fattibilità – tav. 2;

Carta della fattibilità – tav. 3;

Carta della fattibilità – tav. 4;

Carta della fattibilità – tav. 5;

Carta della fattibilità – tav. 6;

Carta della fattibilità – tav. 7;

Carta della fattibilità – tav. 8;

Relazione di fattibilità geologica;

Schede di fattibilità geologica.

Elaborati per la parte urbanistica:

DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI:

tav n. 1 – Bibbiena sud

tav n. 2 – Bibbiena nord

tav n. 3 – Soci ovest

tav n. 4 – Partina Freggina

tav n. 5 – Marciano Poggiolo

tav n. 6 – Terrossola

tav n. 7 – Banzena Campi

tav n. 8 – Serravalle Pian del ponte

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO:

tav n. 9 – il Tramignone

tav n. 10 – Freggina

tav n. 11 – le Prata

tav n. 12 – le Pescine

tav n. 13 – Gello

tav n. 14 – Fallito

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA VIABILITA':

tav n. 15 – Bibbiena sud

tav n. 16 – Bibbiena nord

TESTI:

Normativa tecnica di attuazione

Allegato alle norme "Schede norma per ambiti speciali"

Relazione illustrativa

Schedatura del patrimonio edilizio esistente

2. di dare atto che fanno parte del piano e pertanto sono specificatamente approvate :
 - a. la scheda di certificazione fatta dal Geol. Massimiliano Rossi relativa all'adeguatezza delle indagini geologico-tecniche effettuate in relazione al regolamento urbanistico presentato dal comune (allegato 1);
 - b. la scheda di deposito presso l'Ufficio Regionale della Tutela del Territorio, avvenuto in data 14/05/2007 (allegato 2);
3. di dare atto che in conseguenza e per effetto dell'approvazione del regolamento urbanistico di cui al precedente punto 1), ai sensi e per gli effetti della legge regionale 18/02/2005 n. 30, sarà apposto vincolo preordinato all'esproprio sulle aree citate in premessa e destinate ad opere ed attrezzature pubbliche;
4. di dare atto che ai fini del rispetto del dimensionamento massimo consentito è stata redatta una tabella di sintesi allegata alla relazione generale;
5. di dare atto che il rapporto del garante dell'informazione è corredato di un pubblico avviso al fine di invitare i soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni nelle aree individuate quali aree ad edificabilità differita previste nel progetto di regolamento urbanistico, dettando al contempo criteri per la successiva scelta e sulle priorità di interesse pubblico da attuare nel primo quinquennio;
6. di incaricare l'ufficio urbanistica dei conseguenti adempimenti procedurali e normativi ai sensi di legge;



COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 24/5/2007 RELATIVA
A: "ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - L.R. 1/2005 ART. 17"

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la nota in data 21/5/2007 con la quale il Sindaco Sig. Ferri Ferruccio richiede allo scrivente di esprimere il parere in ordine alla proposta della deliberazione consiliare in oggetto stante l'assenza e l'impedimento dei Responsabili di servizio;

Visto il provvedimento dell'Ing. Guido Rossi nel quale viene espresso parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica con riserva per la parte che lo interessa;

Preso atto che la proposta di deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e, comunque, gli effetti finanziari e contabili dovranno essere oggetto di separati atti;

Visto l'art. 49, comma secondo, del D.lgs. 267/2000;

Visto l'art. 97, comma 4, lett. b), del D.lgs. 267/2000;

esprime per quanto di competenza parere:

FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione da sottoporre al C.C. del 24/5/2007 relativa a:
"Adozione del Regolamento Urbanistico Comunale - L.R. 1/2005 Art. 17"

Bibbiena, 21/05/2007

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Massimo Zavagli)



OGGETTO: Adozione del Regolamento Urbanistico Comunale – L.r. 1/2005 art. 17 (Relatore Assessore Piantini).

Inizio trattazione Odg. Ore 23:51

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani** introduce l'argomento e passa, quindi, la parola al relatore Sig. **Piantini Giuseppe**.

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco Sig. **Giuseppe Piantini**, avuta la parola dal Presidente, richiama l'attenzione circa la sensibile importanza dell'argomento in trattazione. Ringrazia il tecnico coordinatore, Prof. Ventura (presente), sia per la l'attesa quanto per l'apporto fornito al Comune; ringrazia l'Ufficio di piano per aver elaborato, in un tempo accettabile, il Regolamento, attuando gli indirizzi dell'Amministrazione. Premette che si tratta dell'adozione del Regolamento e non ancora dell'approvazione definitiva per la quale si dovranno esaminare le osservazioni che potrebbero esser prodotte da parte della Regione, della Provincia, dei cittadini e, anche, dai Consiglieri, puntualizzando che per questi ultimi varranno altresì le raccomandazioni. Fa' presente che, al fine di limitare per quanto possibile il numero delle osservazioni, sono state tenute delle riunioni con i tecnici per poter fruire del contributo di questi ultimi e per ragionare sulle loro proposte. Ipotizza che il Regolamento Urbanistico potrebbe, in rapporto alla consistenza delle osservazioni che potranno pervenire, essere approvato entro la fine di questo anno solare. Traccia, poi, un breve excursus sui punti principali che hanno caratterizzato la redazione del Regolamento. Ricorda che, con il Piano strutturale, l'Amministrazione aveva pianificato lo sviluppo del territorio comunale, basandosi su parametri abbastanza certi; esemplifica con la consistenza numerica della cittadinanza, per la quale si era ipotizzato di raggiungere il tetto di quindicimila abitanti e che, in funzione di tale dato, erano state fatte le opportune valutazioni circa le esigenze abitative, commerciali, industriali, terziarie, ecc..., incrementando così di circa il trenta per cento la consistenza del patrimonio edilizio esistente di circa cinquecentomila metri cubi. Il dato, apparentemente piuttosto consistente, continua, è costituito da circa il trenta per cento dalla reinclusione del non realizzato già previsto nel vecchio PRG, da circa il cinque per cento da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e da un ulteriore cinque per cento circa da nuove realizzazioni. Argomenta quindi la quantità di interventi previsti nel Regolamento Urbanistico che costituisce circa il settanta per cento delle previsioni incrementali del Piano strutturale, rinviandone quindi un trenta per cento. Motiva che tale decisione sia stata dettata principalmente dal fatto che gli interventi inclusi nell'adottando Regolamento dovranno essere fatti entro il prossimo quinquennio ma che coloro, visti esclusi in questa adozione, potrebbero, qualora intendano procedere nell'arco del quinquennio di vigenza, richiedere l'inclusione attraverso una osservazione; mentre coloro che sono inseriti, non avendo magari l'interesse di realizzare nel quinquennio, potrebbero attraverso una osservazione richiedere di essere stralciati. Commenta che, in tale modo, viene offerta al cittadino la possibilità di operare, attraverso le osservazioni, le proprie scelte senza correre il rischio di dovere magari ripagare gli oneri di urbanizzazione e/o riavviare l'iter. Conferma tale opportunità per i cittadini, per i tecnici e per i Consiglieri che potrà essere esercitata nei tempi intercorrenti fra l'adozione e l'approvazione del Regolamento. Riferisce che sarà data un'opportuna comunicazione dell'adozione per la quale ci si avvarrà anche del bollettino comunale affinché tutti possano conoscere, fare conoscere ed acquisire le osservazioni. Fa' notare che i tempi resisi necessari per la elaborazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico non hanno comunque causato un freno alle attività edilizie; infatti, continua, le pratiche non in contrasto col Piano Strutturale sono state portate avanti. Ricorda, a tale proposito, la così detta "variantona" che, secondo le scelte a suo tempo fatte dall'Amministrazione, non privilegiava solo gli interventi di interesse pubblico ma consentiva ai privati, anche se in un arco di tempo più ristretto rispetto a quelli dell'adottando Regolamento Urbanistico, di portare a compimento le opere. Conclude richiamando la questione relativa al risparmio energetico, asserendo che la stessa

riguarderebbe perlopiù il Regolamento Edilizio ma che, ciò nonostante, il Prof. Ventura ha toccato l'argomento nella sua relazione. La questione, aggiunge, dovrebbe costituire uno stimolo per l'Amministrazione e per i tecnici onde aggiornarlo anche sotto questo aspetto e, quindi, non solo per dirimere le antitesi che nel medesimo possono esservi e parte delle quali sono già state discusse in Consiglio nonché per aggiornare il Regolamento alle normative novellate. Ipotizza che tale Regolamento Edilizio potrebbe indicare, nel rispetto delle disponibilità del Comune e nei modi che si riterranno opportuni, sostegni e incentivi a favore di coloro che dovessero praticare le norme relative al risparmio energetico.

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani** ricorda, prima di passare la parola al Prof. Ventura, che il Consigliere che abbia incompatibilità in relazione all'argomento è tenuto ad astenersi dal prendere parte alla delibera anche nella parte di trattazione. Passa, quindi la parola al prof. Ventura.

Il Prof. **Ventura** richiama la conformità del Regolamento Urbanistico al Piano Strutturale e che lo stesso prevede una porzione edificabile del settanta per cento per quanto riguarda la residenza e meno della metà per le altre destinazioni. Propone la visione di una carta da far circolare tra i Consiglieri se questi non ne avessero già in precedenza presa visione. Replica che si tratta di un'adozione, quindi di un atto ancora provvisorio e che sullo stesso si può ancora intervenire prima dell'approvazione. Richiama le tavole diciassette e diciotto che permettono una visione delle linee generali del regolamento poiché esse sintetizzano tutto il territorio, evidenziando due grandi parti di cui una all'interno dell'UTOE, cioè edificabile, e l'altra prettamente agricola. Illustra brevemente il contenuto delle altre quindici tavole formanti il Regolamento Urbanistico, facendo alcune menzioni sulle differenze fra queste e quelle che componevano il Piano Regolatore precedente. Commenta alcune informazioni contenute nella tavola del territorio ed evidenzia come ogni parte riprodotta graficamente sia ricondotta ad una specifica normativa, cioè cosa si possa fare in ogni porzione del territorio comunale. Aggiunge che la necessità di una simile mole di dettaglio è dovuta da un lato per dare chiarezza e dall'altra per trattare con criteri omogenei le aree edificate, sebbene all'interno possano risiedervi delle eccezioni; eccezioni che vengono comunque motivate e regolamentate. Esemplifica quanto detto con le "Zone C" residenziali di espansione ove sono dettati per particolari ambiti dei criteri specifici per omogeneizzare le norme sul territorio. Chiarisce che l'art. 1, punto 2, specifica ciò che si sta andando ad approvare e, in particolare, richiama l'attenzione circa il contenuto del Regolamento Urbanistico. Evidenzia, inoltre, che ogni singola previsione è controllata dal punto di vista idrogeologico dallo studio del dr. Massimiliano Rossi della Progeo così come previsto dalla legge. Quindi, riepiloga gli atti che il Consiglio andrà ad approvare e, in particolare, fa riferimento agli atti relativi alla parte idrogeologica ed idraulica; alle otto carte riguardanti le aree urbane; alle sei carte riguardanti il territorio aperto; alla carta della viabilità che anticipa il piano del traffico, alle due carte di sintesi già prima richiamate. Aggiunge ancora le norme tecniche; la relazione illustrativa che integra la documentazione obbligatoria; la serie di schede delle norme per ambiti speciali ove si trovano le zone oggetto di progettazione speciale in quanto incluse in aree di tutela a perfezionamento di quanto già previsto nel Piano Strutturale; la schedatura del patrimonio edilizio esistente, richiesta dalla Provincia nell'ambito delle norme di coordinamento, che elencano gli edifici di particolare interesse e pregio storico per i quali sarà necessaria una particolare attenzione sui relativi interventi.

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani** da' lettura di una nota fattale pervenire, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, da parte di un cittadino privato (*Cfr. doc. Allegato sotto la lett. a al presente verbale*), prendendo atto che, secondo anche quanto espresso dal Segretario Comunale, tale non può essere recepita come allegato (*ndr osservazione*) poiché non si è ancora nei tempi per poter formulare le osservazioni e, quindi, questa potrà essere ripresentata secondo le regole a tempo debito. Al termine della lettura, chiede se vi siano altri interventi da parte dei Consiglieri.

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco Sig. **Giuseppe Piantini**, avuta la parola dal Presidente, riferendosi all'intervento del Consigliere Sig.ra Vigiani, dice che, secondo quanto i tecnici gli avrebbero riferito, l'Ufficio di Piano aveva già fatto presente che si trattava di un errore cartografico mentre la scheda recepiva la correzione a livello di norma. Ricorda che, in Commissione consiliare, egli aveva ribadito che i Consiglieri possono presentare per primi osservazioni delle quali il Segretario, per quelle emerse in Consiglio e che potrebbero essere raccomandazioni, ne farà un fascicolo così poi le si potranno discutere. Commenta che, se qualcuno avesse il sentore di contraddizione ecc., le (*ndr le raccomandazioni*) alleggi pure perché poi se ne discuterà. Ricorda che tale decisione fu assunta per evitare che questa seduta potesse ora diventare la sede della discussione delle osservazioni.

Il Consigliere Sig.ra **Checcacci Serena**, avuta la parola dal Presidente, ringrazia il Prof. Ventura per la chiarezza della sua illustrazione. Esprime, quindi, una dichiarazione di voto: "Anche se l'adozione del Regolamento Urbanistico è un atto strettamente connesso al Piano Strutturale al quale noi abbiamo votato contro, stasera ci asterremo in questa votazione proprio per quelle premesse importanti che sono state fatte. Ci sono dei tempi per poter fare, colla maggior precisione, delle osservazioni. Ci riserviamo di poterle fare in quella sede". Chiede, quindi, alcune precisazioni circa i tempi poiché ha sentito parlare di sessanta e di quarantacinque, indifferentemente.

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani** dice che le sarà comunicato il tempo preciso.

Il Consigliere Sig.ra **Checcacci Serena**, premettendo che il suo Gruppo ha apprezzato del Regolamento particolarmente le scelte varie e dice che, se si trattasse solo di quelle, voterebbero a favore. Riferisce di avere avuto un dischetto contenente le norme tecniche ma non le tavole. Chiede quindi se il dischetto contenga il Piano definitivo o se siano state fatte delle correzioni negli ultimi giorni.

Il **Prof. Ventura**, avuta la parola dal Presidente, assicura che la questione posta dal proprietario, come anzi letta dal Presidente, è riferita ad una scheda che fa parte delle schede progetto per piani attuativi in ambiti speciali, facente parte del Piano Strutturale e, quindi, di una serie di visioni anticipate a livello architettonico, in ottemperanza alle disposizioni della Provincia. Assicura che, con probabilità, questa soluzione non avrebbe trovato l'adesione dei proprietari, ma che potrà essere trovata una soluzione pacifica. Riferisce che, per quanto concerne i giorni, non ha a disposizione aver al momento una risposta precisa, richiamando per ciò la competenza del Segretario. Aggiunge che le norme contenute sul CD non sono state modificate se non, forse, per qualche piccola correzione; mentre per le tavole, fa' presente che i files non sono ancora disponibili per difficoltà tecniche di produzione in PDF leggibile e che per le stesse si dovrà avere pazienza almeno ancora per una settimana.

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani**, assicuratasi che non vi sono altri interventi, passa la Presidenza al Vice Presidente Sig.ra **Serena Checcacci**.

Il Consigliere Sig.ra **Maria Teresa Vigiani**, avuta la parola dal Vice Presidente, da' lettura di una sua nota (*Cfr. doc. Allegato sotto la lett. b al presente verbale*). Chiede, per quanto richiesto, di avere delle risposte esaustive anche se non in questa seduta ma in tempo utile prima dell'approvazione del Regolamento.

Il Sindaco Sig. **Ferruccio Ferri**, avuta la parola dal Vice Presidente, richiama ancora la questione dell'energia, ricordandola quale argomento di attualità riportato su tutti i giornali e ripreso dalla televisione. Al proposito chiede se vi sia nel Regolamento Urbanistico un punto che possa poi permettere ai cittadini di portare avanti le costruzioni in un certo modo. Propone, in relazione alle

normative sul risparmio energetico, per altro conferenti ai Comuni compiti di verifica e controllo, e che queste vengano inserite nel Regolamento Edilizio; documento che dovrà essere in tal senso corretto e rivisto. Conclude, dicendo che tale accorgimento permetterebbe ai cittadini interessati di migliorare la costruzione senza perdere le qualità di una casa.

Il **Prof. Ventura**, avuta la parola dal Presidente, che nel frattempo ha ripreso la propria funzione, rivolgendosi prima al Sindaco, risponde che, circa la sostenibilità degli interventi e il risparmio energetico, è stata posta particolare attenzione all'argomento, riservando ad esso un titolo intero, dall'art. 70 all'art. 78, ove vengono dettati principi, criteri e parametri di valutazione delle pratiche che incentivano il risparmio energetico. Continua, rispondendo che questo tipo di risparmio energetico sta un po' alla base di tutto il piano e pone al proposito alcuni esempi. Rivolgendosi al Consigliere Vigiani, la ringrazia della lettura da questa fatta con attenzione del Regolamento. Commenta che, poiché il Regolamento verrà esaminato con attenzione anche dalla Provincia e dalla Regione, ben vengano le osservazioni così costruttive. Continuando chiarisce che, sebbene egli ritenga tali le osservazioni presentate dal Consigliere Sig.ra Vigiani, al momento non è in grado di fornire immediata risposta su tutte le questioni poste per le ovvie analisi che le stesse necessitano. Riferisce che ad alcune domande egli si era preparato alcune risposte; così come ad esempio cita quelle riferite alla segheria, ricostruita sulla memoria dell'arch Ceccherini, che ricalca una situazione prevista dal vecchio Piano e che viene ripristinata senza prevedere una seconda segheria; si sofferma su una riflessione relativa a Fontanelle ma l'argomento non gli è ben presente e si riserva di fornire una futura risposta; sulla viabilità, in particolare quella di Casamicciola, dice che il Regolamento mantiene la viabilità del Piano Strutturale ma che la Provincia potrebbe adottare una diversa soluzione: approvare una variante strutturale al Regolamento tramite una Conferenza di servizi; oppure, se ritenesse di fare un adeguamento in sede, il Regolamento andrebbe benissimo; per i beni ai fini espropriativi, riferisce che la risposta è compresa nella proposta di deliberazione; aggiunge che il Regolamento Urbanistico tiene conto delle norme del PRG., riportandole nel regolamento Urbanistico ma con la eliminazione della nuova viabilità in zona agricola; per i tanti piani di recupero, ne sottolinea l'importanza poiché uno degli obiettivi è quello di incentivare il recupero, guidandolo attraverso la possibilità di verificare, di volta in volta, l'intervento; sulla prescrizione di cui all'art. 2, dice che potrebbe essere moderata laddove si parla di divieto in tutti i centri urbani ma che però lo spirito di escludere le antenne va rispettato, facendo presente che si fa riferimento a piccole porzioni territoriali mentre nella stragrande maggioranza del territorio comunale si possono installare antenne. Si riserva, comunque, di fornire risposte più esaurienti sugli altri quesiti.

Il Presidente Sig.ra **Maria Teresa Vigiani**, assicuratasi che non vi sono altri interventi, passa la Presidenza al Vice Presidente Sig.ra **Serena Checcacci**.

Il Consigliere Sig.ra **Maria Teresa Vigiani**, avuta la parola dal Vice Presidente, ringrazia il Prof. Ventura dicendogli che magari gli farà avere la nota. Formula la propria dichiarazione di voto: "Proprio perché siamo in una fase in cui ancora si devono...c'è la possibilità di chiarire tante cose, io faccio un'astensione benevola come è stato detto qualche volta in Consiglio. Grazie".

Ripresa la Presidenza, il Presidente Sig.ra Vigiani Maria Teresa, mette ai voti l'argomento, non essendovi richieste di altri interventi.

Durante la trattazione:

- Escono i Sigg. Norcini Gianfranco, Nassini Renato, Ferri Ferruccio (Ore 23:51) – Presenti 12;
- Esce il Consigliere Sig.ra Serena Checcacci (Ore 23:52) .- Presenti 11;
- Rientra Sindaco Sig. Ferruccio Ferri (Ore 23:52) – Presenti 12;

- Rientra il Consigliere Sig. Norcini Gianfranco – Presenti 13;
 - Rientra il Consigliere Nassini Renato (Ore 23:56) – Presenti 14;
 - Rientra il Consigliere Sig.ra Serena Checcacci (Ore 23:59) – Presenti 15;
 - Esce il Consigliere Sig. Domenico Detti(Ore 23:59) – Presenti 14;
 - Esce il Consigliere Sig. Silvano Polverini (Ore 00:02) – Presenti 13;
 - Esce il Consigliere Sig. Ardenti Enzo (Ore 00:07) – Presenti 12;
 - Rientrano i Consiglieri Sigg. Domenico Detti e Silvano Polverini (Ore 00:08) – Presenti 14;
 - Rientra il Consigliere Sig. Ardenti Enzo (Ore 00:09) – Presenti 15;
 - Esce Consigliere Sig. Domenico Detti) Ore 00:32) – Presenti 14;
 - Escono i Sigg. Consiglieri Gianfranco Norcini e Alberto Larghi (Ore 00:33)- Presenti 12;
 - Rientra il Consigliere Sig. Gianfranco Norcini (Ore 00:41) – Presenti 13;
 - Esce il Consigliere Sig. Renato Nassini (Ore 00:42) – Presenti 12;
 - Rientrano i Consiglieri Sigg. Renato Nassini, Domenico Detti e Alberto Larghi (Ore 00:44) – Presenti 15;
 - Esce il Consigliere Sig. Ascanio Zoccola (Ore 00:45) – Presenti 14;
 - Esce il Consigliere Sig. Domenico Detti (Ore 00:48) – Presenti 13;
 - Rientra il Consigliere Sig. Ascanio Zoccola (Ore 00:49) – Presenti 14;
 - Rientra il Consigliere Sig. Domenico Detti (Ore 00:51) – Presenti 15;
 - Esce il Consigliere Sig.ra Elisa Bartolini (Ore 00:59) – Presenti 14;
- Il Consigliere Sig.ra Elisa Bartolini, alla comunicazione del presidente circa l'incompatibilità risponde affermativamente e si assenta prima della votazione.

Quindi:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata la sopra riportata proposta di deliberazione;

Udito l'andamento della trattazione dell'argomento, come in sintesi sopra riportata, contenuta nella registrazione digitale agli atti della Segreteria;

Visto l'art.42 del D.lgs. 267/2000;

Recepito il parere di cui all'art. 49, comma 2, del D.lgs.. 267/2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

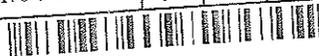
Con **11 voti favorevoli e zero voti contrari**, espressi per alzata di mano, su 14 presenti, essendovi **3 astenuti** (Consiglieri Serena Checcacci, Santino Vitellozzi e Maria Teresa Vigiani);

D E L I B E R A

Di approvare la suesposta proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

Lucia Conti
Via S.Rita 3
52010 Partina

Partina, 21 maggio 2007

Protocollo Generale Comune di Bibbiena		
23/5/2007		
Titolario		
Nr.0010144	02	04
		

Dr. Maria Teresa Vigiani
Presidente del Consiglio Comunale
di Bibbiena
Via Umbro-Casentinense 49
52010 Partina

Procedimento per approvazione del Regolamento Urbanistico di
Bibbiena -

Gentile Presidente,

mi rivolgo a Lei, quale Consigliere Comunale
residente in Partina e Presidente del medesimo Consiglio, in quanto
residente e proprietaria di immobile in Partina.

Ho acquistato nell'ottobre 2005, e successivamente restaurato una
parte dell'immobile ove risiedo, costituito da un appartamento al
secondo piano, con locali e spazi esclusivi al pian terreno, oltre a
cortile e giardino con doppia entrata dal "centro storico" via S.Rita
e dalla S.R.71 Umbro Casentinense" con percorso carrajo, in parte
per servitù attiva regolarmente costituita e trascritta, e in parte in
piena proprietà.

In sede di rogito prima e di trascrizione poi, ho potuto accertare
l'inesistenza di oneri e vincoli di qualsiasi natura e specie.

Tanto ho premesso per significarLe la mia perplessità e sorpresa
nell'esaminare, quale cittadina interessata, il punto 21.4.1 del
progetto di Regolamento Urbanistico, laddove si prevedono norme
specifiche per determinati ambiti, fra i quali appunto "Partina - Via
Tosco-Romagnola".

Per tale ambito il R.U. prevede un piano di recupero (piano di recupero n.1), volto sostanzialmente alla sostituzione dell'esistente capannone artigianale dismesso, con edilizia residenziale e terziaria (2000 mc) e con realizzo di nuova cubatura (altri 2000 mc) in area a verde attrezzato privato.

Nella scheda testuale si legge, fra l'altro, alla voce *Condizioni alla trasformazione*: "è prescritta la valorizzazione e destinazione pubblica dell'esistente percorso di collegamento al centro storico".

Non avendo in mente quale potesse essere tale percorso ho visionato la scheda n.21, ove appare indicato in punteggiato rosso-bianco un percorso che, dipartendosi dal cancello di ingresso della mia proprietà, taglierebbe a metà circa il mio giardino per finire nella via Rosa Scoti Franceschi attraverso altro cancello che, a seguito di frazionamento, attualmente appartiene a terzi.

Sono consapevole che la legge mi assicura, sia in sede di procedure per l'approvazione del regolamento urbanistico sia, ove occorra in sede giurisdizionale, i rimedi per ovviare a palesi violazioni dei miei diritti, ma l'errore di impostazione e l'astrusità della finalità di tale "prescrizione" mi sembra di tale portata da suggerirne una immediata espunzione dal testo del Regolamento Urbanistico, già in fase di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Fermo restando l'inesistenza di vincoli legali del presunto percorso, osservo che un percorso pedonale di collegamento tra S.R.71 e centro storico esiste 50 metri a monte, attraverso i giardini pubblici e fino alla via S.Rita, mentre il percorso carraio si esercita 100 metri a valle per la via Rosa Scoti Franceschi.

In realtà, per quel che ho potuto appurare dall'esame dei reperti storici e da testimonianze dirette, un'unica proprietà appartenente alla Famiglia Scoti Franceschi, includeva fin dal '700, l'area oggetto del piano di recupero n.1, oltre a quella dei giardini pubblici, ai fabbricati circostanti, incluso quello occupato attualmente dall'asilo e dal mio appartamento. Frazionamenti successivi hanno determinato l'attuale consistenza, con la cessione al Comune, da parte della successiva proprietà Fabbrini, dell'area dei giardini pubblici e il collegamento viario, **assolutamente privato** e delimitato da cancello dalla S.R.71 al limite dell'area contemplata dal piano di recupero e, subito dopo, da altro cancello fino all'area di mia proprietà ed infine, in proprietà di terzi, del cancello sulla via Rosa Scoti Franceschi, ancora recante le insegne della Famiglia Franceschi. Per testimonianza di anziani residenti ho altresì appreso che in epoca remota gli avi della mia dante causa, Signora Fabbrini, concedevano, una volta all'anno in occasione della Festa

del Corpus Domini, il passaggio dell'omonima processione religiosa, attraverso la loro proprietà. Di qui ad una pubblicizzazione del percorso mi sembra che il passo sia lungo.

In conclusione mentre appare evidente l'inesistenza di un percorso di pubblico collegamento tra S.R.71 e centro storico nell'area di che trattasi, ne appare altrettanto evidente l'inutilità, attesa l'esistenza di due altri idonei percorsi nello spazio di 150 m etri. Per realizzarlo occorrerebbe far luogo ad un esproprio del tutto ingiustificato e che mostra da sé la relativa abnormità.

Ho comunque seri dubbi circa l'adeguatezza dello strumento urbanistico del piano di recupero per le finalità edificatorie nello stesso contemplate, soprattutto considerando gli obbiettivi dichiarati fra i quali appare finanche umoristico quello del "miglioramento della dotazione di verde" laddove ad uno splendido giardino di 1000 mq con essenze pregiate si sostituiscono 2000 mc di cemento oltre a 200 mq di parcheggio.

Voglia scusare la prolissità della presente che mi auguro possa comunque essere utile ad evitare l'assunzione di deliberazioni oltre che illegittime contrarie al comune buonsenso.

Con molta stima

(Lucia Conti)
Lucia Conti

Intervento Consiglio Comunale 24.05.2007 – punto 5 O.del G.

Ogni qualvolta chiedo chiarimenti in ordine alle materie che vengono trattate in Consiglio Comunale, invariabilmente ciò che più o meno velatamente viene rilevato in varie sedi, è se io sia o non sia nella maggioranza, quasi che essere nella maggioranza presupponga non poter chiedere puntualizzazioni o chiedere chiarimenti. Ciò che sorprende è che anche coloro che si professano “liberal” non sono immuni da una simile modalità di pressione. Cercare di capire che cosa sta avvenendo, quali norme siano o non siano state applicate, fino a che punto l’interesse pubblico e i cittadini siano considerati in un quadro di equità e giustizia mi sembra un dovere e non una colpa, quasi che ogni critica debba essere propria soltanto delle opposizioni, con il che il soggetto che li propone debba essere con queste identificabile.

In maggioranza io ci sono perché sono stata eletta nella Lista Democratici e Progressisti per Bibbiena, così come sono stati eletti gli altri Consiglieri che fanno parte di questa maggioranza, ognuno con la propria identità e modalità di interazione, e decidere eventualmente di distinguersi da quell’ambito spetta al consigliere che si è messo in gioco di fronte agli elettori

Per quanto concerne il R.U. prendo atto positivamente, come fatto molto importante per una amministrazione, di quanto più volte esplicitato dal Prof.Ventura. Per la prima volta abbiamo, in questa materia, un documento frutto di ricerca, di analisi, di confronto, consultabile, modificabile, perfezionabile eventualmente, ma che non si basa esclusivamente sulla memoria storica e sull’approssimazione, con tutto ciò che questo può comportare. E credo che abbia significato un grande impegno l’essere giunti a ciò che ci viene proposto.

Pur tuttavia la mancanza di una verifica preliminare esaustiva, mi spinge a richiedere in questa sede, senza peraltro alcuna pretesa di completezza, una serie di chiarimenti, alcuni dei quali peraltro proposti ai competenti uffici e all’Assessore.

Il primo quesito acquista particolare significato anche in relazione alla risposta che dovrà essere predisposta per il Difensore Civico in merito alla deliberazione assunta dal Consiglio a seguito della richiesta di installazione Stazione Radio Base loc. Freggina.

In particolare il punto 50.2 del R.U. “attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni” prevede quanto segue: “ le attrezzature e gli impianti possono essere localizzati nel territorio comunale con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche
- aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e delle strutture urbane individuate nel piano strutturale
- centri urbani e aggregati rurali minori
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato a una fascia di 10 m. per lato”

Per quanto sopra chiedo mi sia precisato se quanto indicato nel regolamento urbanistico non sia in contrasto con le normative vigenti:

- Il Comune non dovrebbe individuare le zone dove installare tali attrezzature introducendo “criteri di localizzazione specifiche e regole ragionevoli, motivate e certe”?
- Introducendo divieti come previsto al punto 50.2 del R.U. non andiamo contro le norme e la giurisprudenza laddove ritengono che si tratti di opere di interesse generale che presuppongono la realizzazione di una rete che consenta un’uniforme copertura del territorio?

Proseguo sinteticamente, a parte due rilievi che ascrivo ad errori materiali;

- 1) Intestazione delle tavole errate (LR 21 Dicembre 2004 anziché 3 Gennaio 2005)
- 2) Ai punti 4.1 – 4.2 – 4.3 sostituire autorizzazione con D.I.A.
- 3) Per alcune costruzioni rimane prescritto il divieto di lucernari ed abbaini. Invece norme della R.T. recenti impongono un'apertura di accesso di almeno ½ mc per l'accesso in sicurezza alla copertura.
- 4) Dove sono indicati i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi come richiesto dall'art.55 della L.R. 1/2005 ?
- 5) Perché assoggettare a piano attuativo trasformazioni di appena 1000/2000 mc? Le norme parlano di complessità e rilevanza degli interventi. Peraltro a Partina si consentono nuovi interventi per mc. 3500 circa senza piano attuativo. E' un errore? E' una nuova segheria che si autorizza?
- 6) Si è certi di utilizzare correttamente lo strumento del piano di recupero, che il Regolamento Urbanistico di Bibbiena prevede per ben 24 (ventiquattro) situazioni, quando la legge ne prevede l'adozione “ *per le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso*”, mentre in molti casi sarebbero sufficienti le destinazioni e i parametri di azionamento ?
- 7) La classificazione delle attività non corrisponde a quella della L.R. 1/2005. Come stabilire cosa costituisce variazione di destinazione d'uso ed aumento di carico urbanistico?
- 8) 55.3 Come è possibile consentire la costruzione di annessi tergalì sul confine se il terreno limitrofo è ineditato?
- 9) 56.4.5 Partina Le Fontanelle A quali standard urbanistici si fa riferimento in questo caso di attività ricettiva e di ristoro?
- 10) Qual è la volumetria prevista per i laghi della Sova? E per San Giorgio (La Mausolea)?
- 11) Il R.U. sana situazioni esistenti e non ancora autorizzate in tutto o in parte?

Un rilievo a parte è necessario per la zona Rignano. L'osservazione che il proprietario del terreno ha presentato a suo tempo non è stata accolta dal Consiglio Comunale, mantenendo la cubatura edificabile a 20.000 mc. Il R.U. ne prevede invece 22.000 come richiesti dal proprietario.

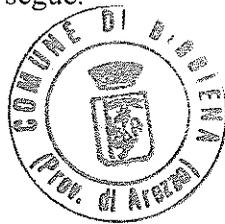
Per le questioni poste, in attesa di valutazione da parte dell'ufficio il mio voto è di astensione.

Consigliere Comunale
Maria Teresa Vigiani

Letto, confermato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

Maria Teresa Giese



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Segretario - Direttore Generale
Dott. Massimo Zavagli

PUBBLICAZIONE

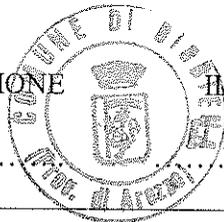
Reg. Pubblicazione n° *70.6*

Su attestazione del Responsabile della pubblicazione si dichiara che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addi *16 GIU. 2007*

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Luigina Boschi



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Segretario - Direttore Generale
Dott. Massimo Zavagli

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' E AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 18/8/2000, n.267.
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva il *12 GIU. 2007*, essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18/8/2000, n.267.
- La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non sono pervenute opposizioni.
(oppure)

18 GIU. 2007

Addi

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Luigina Boschi



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Segretario - Direttore Generale
Dott. Massimo Zavagli