



ALLEGATO “C”

Comune di Dicomano

Provincia di Firenze

SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA E PROGETTAZIONE

PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 3 – 50062 DICOMANO (FI)

TEL. 055/838541 FAX. 055/8385423

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE DEL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI DICOMANO

NOVEMBRE 2011

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Premessa

Ci apprestiamo ad adottare il Regolamento Urbanistico del Comune di Dicomano: strumento davvero impegnativo, perché con esso sarà data valenza operativa alle principali strategie di sviluppo, di trasformazione e di riqualificazione dettate dal Piano Strutturale.

Con il Regolamento Urbanistico avremo a disposizione uno strumento di governo del territorio di nuova generazione, che a differenza dei vecchi PRG potrà essere - ove necessario - rapidamente adeguato e orientato al mutare del quadro di riferimento economico e sociale: uno strumento capace di anticipare e governare le trasformazioni, non di subirne passivamente gli effetti, limitandosi - come spesso avveniva in passato - a contenere a posteriori (talora tardivamente) i possibili squilibri. Con l'approvazione del Piano Strutturale si sono anche create le premesse indispensabili per concentrare il dibattito culturale e le attenzioni del territorio non solo, sulle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e ambientale, ma anche e soprattutto su traiettorie di trasformazione innovative, contemporanee e sostenibili.

Un buon governo del territorio, evoluto nella cultura, nella programmazione e nel coordinamento del sistema locale dei beni e del patrimonio, non può infatti non disporre di una specifica filiera normativa e procedurale.

Nel Regolamento Urbanistico accanto ad una mirata disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente (calibrata sulla base una approfondita campagna di rilevazione del costruito) assumerà pertanto un ruolo primario la disciplina delle aree strategiche di trasformazione e/o riqualificazione per colmare il parziale deficit di funzioni pregiate e per riscattare dall'indeterminatezza alcuni paesaggi urbani, per creare contesti di innovazione e sviluppo sostenibile.

STRATEGIE

IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E SUOI OBIETTIVI

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

Il Piano Strutturale definisce gli obiettivi generali riguardanti la conservazione, la modificazione e la trasformazione del territorio, può essere modificato solo se mutano in maniera significativa gli aspetti del contesto, ovvero le condizioni che hanno portato a definire il quadro conoscitivo.

Il Regolamento Urbanistico (RU) nel rispetto delle prescrizioni, delle previsioni delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti delle funzioni e dei servizi e degli obiettivi strategici definiti dal Piano Strutturale, predispone una disciplina puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale, trasformando così gli obiettivi in concrete azioni di trasformazione.

Il RU diventa così uno strumento temporalmente definito che, sulla base di uno scenario di sviluppo locale auto-sostenibile già delineato dal PS, costruisce i modi e le forme dei processi trasformativi del territorio nei diversi settori e alle varie scale, dalle infrastrutture allo spazio pubblico, definendo le regole di uso, conservazione e trasformazione della città e del territorio.

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

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

Nella sua struttura il RU si articola in due distinte discipline:

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

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

La finalità generale del RU, in attuazione del Piano Strutturale, è quella definita dalle norme generali della Legge Regionale Toscana sul governo del territorio, n° 1/2005.

Essa può essere sintetizzata nel modo seguente:

- costruire un percorso trasparente di coinvolgimento dei diversi soggetti territoriali il cui esito sia individuare gli elementi strutturali di un progetto di trasformazione della città e del suo territorio, fondato sul principio della sostenibilità ambientale e della riproducibilità delle risorse naturali e antropiche, ovvero sulla tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale, capace di conservare e incrementare nel corso del tempo la qualità di vita dei centri urbani consolidati e del territorio, e il benessere dei suoi abitanti.

In questo senso il R. U. promuove lo sviluppo del territorio con riguardo alla tutela degli ecosistemi, dei valori ambientali e paesaggistici, intendendo il patrimonio artistico, storico, architettonico e naturalistico come bene essenziale della comunità e *assumendone la tutela e la valorizzazione come obiettivo generale della propria efficacia.*

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

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

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

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

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

Il RU intende portare a compimento l'obiettivo, già individuato dal Piano Strutturale, di avviare un progetto volto a ricucire i rapporti, da sempre esistenti, tra il centro di Dicomano, Contea e il sistema dei suoi centri minori. Si tratta di un progetto volto a "diminuire le distanze" attraverso nuove modalità di collegamento con il centro, a potenziare i servizi, le specificità culturali ed economiche delle frazioni in modo tale da raggiungere un disegno "a rete" in cui tutti i nodi (i diversi centri urbani) contribuiscono a definire la nuova dimensione del comune di Dicomano.

In altre parole si vuole rafforzare il policentrismo insediativo che da sempre ha caratterizzato questo territorio anche attraverso il rafforzamento della viabilità e l'individuazione di nuove modalità di collegamento (percorsi pedonali e ciclabili, parchi fluviali). E' questo un elemento importante anche in relazione alla sua valorizzazione all'interno della dimensione del bacino della Val di Sieve di cui Dicomano costituisce uno snodo fondamentale. Collocandosi, infatti, in posizione baricentrica tra Mugello e Bassa Val di Sieve è possibile creare le condizioni per sviluppare rapporti di scambio equilibrati anche con la struttura metropolitana fiorentina che oggi tende a condizionare le strutture produttive, residenziali e per il tempo libero dei territori circostanti in funzione esclusiva delle proprie esigenze interne.

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

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

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

d) La valorizzazione del territorio rurale

La valorizzazione del territorio rurale e in particolare di quello collinare è un altro degli obiettivi prioritari del RU.

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

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

e) La valorizzazione e il potenziamento delle economie del luogo

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

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

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

territorio rurale collegandosi più a valle, anche attraverso una rete di percorsi ciclopedonali, verso il Moscia e il territorio aperto.

Le tematiche della viabilità interna e di collegamento

Il nodo infrastrutturale di Dicomano assume particolare rilievo nel contesto delle relazioni territoriali tra Mugello, Val di Sieve e Romagna.

La necessaria ridefinizione delle relazioni tra le diverse direttrici riveste una particolare problematicità a causa dei vincoli territoriali ed ambientali (valori paesistici, sistema fluviale, rete ferroviaria) della configurazione del tessuto di Dicomano e del suo possibile sviluppo.

Il progetto preliminare della variante alla SS 67 predisposto dalla Provincia di Firenze che interessa la porzione sud del territorio comunale: la frazione di Contea e l'abitato di Piandrati non ha affrontato aspetti fondamentali per il nostro Comune quali: l'attraversamento del centro abitato del capoluogo e il collegamento con il Mugello, ed ha introdotto criticità che abbiamo voluto approfondire, individuando anche soluzioni alternative (abitato di Contea, zona San Biagio, Piandrati).

Con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico abbiamo dovuto affrontare l'obiettivo di individuare soluzioni progettuali complessive della viabilità di collegamento nel territorio di Dicomano capaci di dare delle risposte adeguate e coerenti con la necessità della circonvallazione dell'abitato di Dicomano e la prosecuzione del collegamento non solo con la Romagna ma anche con il Mugello.

Nel corso dell'elaborazione dei nostri strumenti urbanistici è stato siglato un Protocollo d'intesa tra gli enti locali del territorio, la Provincia di Firenze e la società TORO per la redazione di uno studio di fattibilità tecnica ed economica per il miglioramento della viabilità con l'obiettivo di prevedere soluzioni adeguate di allontanamento del traffico di scorrimento dal centro abitato di Dicomano e Contea e nuove soluzioni per il collegamento con la Regione Romagna da una parte e la zona Mugello dall'altra.

Tale studio di fattibilità ha prestato valido supporto progettuale per la redazione del presente Regolamento urbanistico, che ha previsto al proprio interno le ipotesi che sono state delineate dallo studio e che sono ritenute più adeguate per la soluzione degli storici problemi viari del nostro territorio.

Altra problematica storica di particolare interesse per la viabilità interna agli abitati di Dicomano capoluogo e Contea è rappresentata dalle difficoltà di collegamento pedonale e carrabile causate dall'attraversamento urbano della linea ferroviaria "Pontassieve – Borgo San Lorenzo" che divide sostanzialmente i principali centri abitati del capoluogo e di Contea in due zone sempre più popolate e con crescenti livelli di traffico interno per l'accesso alle infrastrutture ed ai servizi fondamentali..

Tali problematiche sono state oggetto di particolari approfondimenti progettuali e rilievi sulla viabilità interna esistente e sulle infrastrutture già presenti fino al raggiungimento di soluzioni progettuali riportate nel presente strumento urbanistico, che possono essere valide risposte ai suddetti problemi interni, anche se le pensiamo integrate con le proposte di nuova viabilità di collegamento provinciale e nazionale.

LA PARTECIPAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

- una serie di Laboratori Partecipati - avviati con un'Assemblea di apertura nel dicembre 2007 – sia su temi specifici che su aree specifiche (i Centri Storici del 20 febbraio 2008, il Parco fluviale del 5 marzo 2008, la Nave e l'Albereta del 12 marzo 2008, i centri urbani collinari del 26 marzo 2008, Piandrati e Sant'Antonio del 9 aprile 2008, Contea dell'aprile 2008) che riprendevano, in parte o in toto, i luoghi e gli obiettivi delle Aree di Ripensamento Unitario, porzioni significative di territorio caratterizzate talvolta da elementi di degrado, incoerenza dei tessuti urbani, carenze di collegamenti, barriere fisiche o visive che rendono necessaria la progettazione unitaria e partecipata di tutti gli elementi in gioco. I Laboratori erano aperti alla comunità locale ed erano finalizzati all'individuazione di problemi e alla loro percezione da parte della comunità; e alla raccolta di indicazioni progettuali sulle quali puntare per la riqualificazione e la trasformazione di Dicomano, Contea e dei centri urbani minori. Durante gli incontri è stato anche illustrato il percorso che avrebbe compiuto il RU e il suo ruolo rispetto al Piano Strutturale e sono state illustrate le modalità di partecipazione nelle fasi successive di redazione dello strumento.
- un Avviso Pubblico, emanato ai sensi dell'art. 13 del DPGR 3/R del 09/02/2007, relativo alla Definizione dei Contenuti del Regolamento Urbanistico. Nell'avviso si chiedeva ai singoli cittadini, associazioni e operatori economici di presentare progetti e proposte finalizzati a

definire, all'interno degli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale, le possibili trasformazioni da attuarsi nell'ambito del primo Regolamento Urbanistico. Nei termini di tempo previsti dall'Avviso sono pervenute all'Amministrazione 173 proposte di intervento cui se ne sono aggiunte altre 20 giunte all'Amministrazione fuori termine, per un totale di 193 proposte. La raccolta delle proposte è stata effettuata con la distribuzione di una scheda che si è dimostrata uno strumento di rilevazione utile per comprendere i problemi che i diversi soggetti sociali, economici, istituzionali e tecnici, avevano posto in essere e le possibili loro soluzioni.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA [VAS] E VALUTAZIONE INTEGRATA [VI]

Il R.U. nelle fasi più significative della sua redazione è stato sottoposto al confronto con la VAS e la VI.

Per le procedure relative alla Valutazione Integrata tutto era già definito dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e dal proprio regolamento di attuazione, DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R, dove sono stati ampiamente indicati i contenuti e la procedure da seguire. Più complessa è stato tutto il processo di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) per la quale è in vigore il D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, modificato ed integrato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, che impone tale verifica ai piani e programmi della Pubblica Amministrazione, stabilendo anche che le Regioni adeguino il proprio ordinamento alle disposizioni del sopradetto decreto.

La Regione Toscana, ritenendo opportuno ed urgente provvedere alla dotazione di una propria legge per fornire regole di tutela ambientale alle peculiarità locali e territoriali del proprio territorio ha approvato nel febbraio dell'anno 2010 la legge 10/2010 da cui tutti gli Enti Territoriali hanno potuto attingere regole e contenuti per l'assoggettamento dei propri piani e programmi alla verifica VAS.

L' Amministrazione Comunale si è quindi adeguata alle disposizioni della nuova legge regionale, dando avvio ai processi di VI e VAS con delibera GM n. 19 del 26.02.2010.

Le procedure da seguire in materia di VAS e Vi sono assoggettate a processi di partecipazione, con tempistiche definite dalla legge, in cui vengono coinvolti, nell'espressione di eventuali pareri e contributi, gli enti territoriali competenti in materia ambientale, nonché le varie organizzazioni locali che promuovono la protezione dell'ambiente, ivi comprese le associazioni economiche e sociali maggiormente rappresentative.

Il processo di Valutazione Integrata si è concluso con una "relazione di sintesi" ove sono descritte tutte le fasi del processo in concomitanza con le varie elaborazioni dello strumento urbanistico, e il processo di Valutazione Ambientale Strategica si è concluso documentando che le trasformazioni previste avranno effetti non rilevanti nell'ambiente.

Tali conclusioni sono riportate in modo analitico nel "rapporto ambientale" ed in modo sintetico nella "sintesi non tecnica" che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del regolamento urbanistico e del rapporto ambientale.

CONCLUSIONI E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI QUINQUENNALI

Le previsioni di trasformazione del presente regolamento urbanistico hanno efficacia per cinque anni successivi alla sua definitiva approvazione. Sono sottoposti a tale limite temporale le aree di trasformazione tramite piani attuativi e le aree per la realizzazione di opere pubbliche ed opere infrastrutturali che costituiscono vincoli preordinati all'espropriazione.

Le aree di trasformazione previste nel presente regolamento urbanistico contraddistinte con le sigle "TR", "RU" e "RA" costituiscono le previsioni di durata quinquennale e sono ripartite in Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) il cui dimensionamento massimo ammissibile è definito nelle previsioni del Piano Strutturale.

Per la verifica della corrispondenza di tali previsioni del Piano Strutturale con quanto inserito nel presente R.U. si rinvia al lavoro dei tecnici che hanno redatto la proposta di R. U. ed al parere del Responsabile del Servizio Urbanistica.

Per quanto riguarda le previsioni di trasformazione si rinvia alle pag. 157-158, tabella n. 2 del Titolo X delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U. allegato, ove sono state predisposte dai progettisti opportune tabelle riepilogative per ciascuna unità territoriale riportanti i dimensionamenti dei singoli interventi congiuntamente all'indicazione degli standards urbanistici in aggiunta a quelli esistenti.

Il risultato finale del percorso che è stato fatto è la realizzazione di un progetto che nel rispetto e nella valorizzazione dei ruoli, tiene conto degli interessi collettivi tutelando e valorizzando i beni comuni. Da tale processo sono state selezionate le aree sulle quali esiste un maggiore interesse di trasformabilità e il miglior punto di convergenza tra interesse privato e pubblico.

Le aree individuate sono state progettate tramite le schede-norma nelle quali si prefigurano i loro cambiamenti, delineando un disegno nel quale aree fluviali, spazi pubblici, privati e aree standard sono pensati in maniera integrata rispetto al contesto in cui si trovano. Si è perseguito l'obiettivo di ricucire le aree urbane esistenti con quelle di nuova trasformazione.

Riteniamo che si tratti di un progetto di trasformazione governata che rappresenta il minor impatto possibile, sia rispetto all'ambiente e al paesaggio e in sintonia con le potenzialità socioeconomiche del territorio e gli obiettivi del Piano Strutturale.