



## Laboratorio – 17 luglio 2013 - TERRITORIO RURALE

trascrizione degli interventi

### *Cittadini partecipanti:*

Aglietti Ivana / Anzillotti Valentina / Bacci Andrea / Baldini Lorenzo / Bini Mattia / Bomboni Raffaello / Bugatti Antonio / Ciacci Annalisa Taddei / Fontani Gabriele / Fraghì Antonio / Giachetti Maurizio / Landi Giuseppe / Landi Paolo / Pagliai Andrea / Prunecchi Cesare / Torrini Francesco / Vitali Andrea.

*Per l'Amministrazione comunale:* Piarulli Francesco (Direttore Generale) / Antonella Biliotti (Garante della comunicazione) / Danesi Gabriele / Piazza Luciano/Casali Stefano (tecnici) / Tavella Angela (verbalizzante)

**Biliotti:** innanzitutto ringraziamo tutti per la partecipazione. Una nota per chi era presente ieri sera: manderemo domattina il report della discussione di ieri, lo stesso poi sarà pubblicato sul sito. Per chi non c'era ai laboratori precedenti, spiego la modalità della discussione - che auspichiamo proficua - e che sarà trascritta in maniera fedele e vi verrà inviata per posta elettronica. **Il testo andrà riletto da parte vostra per verificare la corretta trascrizione, comunicando eventuali modifiche da inserire, e poi si validerà la versione definitiva.** I chiarimenti sul significato di quanto presente sulla bozza/indice ragionato del R.U. li si può chiedere oggi pomeriggio all'arch. Casali, e dopo cena, alla ripresa dei lavori, all'arch. Piazza, che in questo momento si trova in Seconda commissione edilizia, dove si stanno affrontando queste problematiche. Auspico che abbiate letto il documento, che è stato inviato a tutte le persone dell'indirizzario, formato dai nominativi di tutti coloro che hanno partecipato ai precedenti laboratori, alle assemblee, ed anche a chi ha inviato commenti e contributi, e a chi ha chiesto di partecipare. **Il documento del quale attualmente si discute è un indice ragionato, un elenco di problemi ed opportunità, da definire e dettagliare in una bozza definitiva che verrà sottoposta successivamente al Consiglio comunale.** In questo indice/bozza vi sono dei punti interrogativi: si tratta di punti per i quali ancora non c'è stata una decisione, e quindi saranno da ampliare.

**Il tema principale di oggi è il territorio rurale;** il documento in vostro possesso dà delle indicazioni e formula ipotesi, che si chiede in questo contesto di integrare, riformulare, dare contributi per discuterne. Tutto quanto detto in questa sede verrà infatti discusso e potrà dare adito ad elementi nuovi. **Prima di diventare bozza definitiva costituirà oggetto di un nuovo percorso di partecipazione.** L'indice ragionato attuale, per esempio, riporta già indicazioni di ascolto.

**Casali:** in merito alle richieste di chiarimento sul documento-bozza, prendiamo appunti ed esse verranno riproposte nella ripresa serale, comunque già adesso

possiamo vedere le rappresentazioni; le osservazioni potranno essere di supporto e a chi redige il documento.

**Giachetti:** mancando la cartografia, si parla di localizzazioni senza però darne una rappresentazione. Ad es. mi interesserebbe sapere come è stato catalogato il "corridoio" di via di Terzano.

**Casali:** ciò che non è bosco è zona agricola, mentre non lo è un'attrezzatura come un parcheggio e un borgo rurale; ma ancora non c'è un disegno. Il preliminare avrà 16 articolazioni, come quello attuale. [*si proiettano delle rappresentazioni cartografiche*].

**Giachetti:** occorre stare attenti a Via di Terzano, dove vi sono ville di prestigio, quindi è tutta zona residenziale di civile abitazione.

**Casali:** si tratta di zona agricola. **La macro-articolazione è tra ambiti urbani, ed il resto.** Centri urbani sono quelli riconosciuti - circa una decina - il centro abitato esistente, i tessuti consolidati, più i comparti convenzionati non ancora realizzati, e in aggiunta ciò che il R.U. prevederà. Al di fuori c'è il territorio rurale, una zona prevalentemente agricola, e nel territorio rurale ci sono anche le aree a prevalente carattere insediativo, i borghi rurali, parcheggio, verde pubblico, attrezzatura sociale e turistico ricettiva; sono zone che contengono dimensionamenti. Tutto il resto non si va a distinguere, non si estrapola la residenza. Questa è la realtà di oggi, che viene riconfermata.

**Biliotti:** dagli elaborati grafici ci rendiamo conto delle ipotesi.

**Ciacchi:** chiedo se è possibile avere i contributi che sono stati mandati dai cittadini, sempre che gli autori ne diano il consenso; potrebbe essere utile anche il loro inserimento sul sito del Comune.

**Biliotti: intanto i contributi** (che sono essenzialmente di due tipi, cioè sia i desiderata di come si vorrebbe una zona, idee propositive da analizzare e vedere, sia le sollecitazioni per la risoluzione di un problema particolare) **sono già stati trasmessi all'Ufficio di Piano; chiederemo a tutti anche il consenso per la pubblicazione.** Riprendiamo adesso, a pag. 14, dalla definizione di territorio rurale. [*si legge il testo*]. Chiedo se secondo voi è possibile inserire altri ambiti rurali, a prevalente carattere agricolo.

**Fraghì:** è utile differenziare tra insediamento accentrato, facendo distinzione tra case in territorio rurale che fanno attività agricola, e borghi che sono prevalentemente residenziali. Per es. l'abitato di La Torre, sono tutte residenze. Idem per Poggio a Casciano, dove vi è un discreto numero di abitazioni. La distinzione per quanto riguarda Via di Terzano è diversa, ma qui sono a borgo, fra Taiano e Lappeggi, La Torre, tutta questa parte è residenziale. A mio avviso andrebbero inserite sotto, negli ambiti a carattere prevalentemente insediativo e non agricolo. Ad es. a Cent'anni ci sono poche abitazioni. **Va visto zona per**

**zona.** Anche a Paterno sono tutte residenze, **occorre vedere se c'è una motivazione per l'inserimento di una località in un punto piuttosto che in un altro.**

**Biliotti:** chiederemo un chiarimento all'arch. Piazza, ad esempio perché la località "La Torre" è inserita lì. Se c'è confusione, occorre chiarire, ed **eventualmente provare a costruire insieme gli elenchi.**

**Giachetti:** **a mio avviso questi dettagli,** addizioni, ecc., **derivano da una filosofia e politica superata,** fatta per aiutare certe categorie e certe zone, e per precludere ad altri la risoluzione del problema generale, per esempio la lotta agli ungulati. C'è da chiedersi ad esempio perché un coltivatore lo possa fare, e non il residente, perché anche chi è andato a vivere in campagna può voler mettere su qualche attività di animali. Lo stesso vale per gli impianti tecnologici, si pensi alla necessità di un solaio per un'autoclave, perché qualcuno lo può fare e qualcuno no? Tra l'altro in tutte queste riunioni mancano gli assessori, perché non vogliono esporsi, ma a queste cose devono rispondere loro.

**Biliotti:** chiarisco ancora che in queste tre giornate si è scelto di non avere gli amministratori, per essere - e sentirsi - liberi di dire tutto ciò che si pensa; non deve essere un momento di scontro, una resa dei conti. L'importante è che l'assessore prenda atto di alcune problematiche serie, e ne discuta nei luoghi preposti alla discussione; l'assessore, l'arch. Piazza ed i tecnici sono stati presenti nelle assemblee partecipative dove ciò era previsto.

**Piarulli:** **il Regolamento urbanistico è qualcosa di trasversale,** perché tutto quanto tocca l'ambito rurale o urbano; il rapporto c'è sempre. **L'Amministrazione cerca di recepire il sentire in alcune situazioni, per poter radunare gli elementi, ed arrivare ad elementi di sintesi collegiale.** Per es. aprire a residenza in ambito urbano in maniera indistinta, lo si può ipotizzare, ma chiedendosi cosa succede agli altri ambiti coinvolti, quali, per dirne uno, la viabilità, che riguardano anche gli altri assessori. Si deve arrivare ad una sintesi. A seguito di tutto quanto il processo di partecipazione, qualcuno deve prendere delle decisioni che si auspicano quanto più condivise.

**Biliotti:** **questo metodo è stato usato anche con la struttura interna,** con i dirigenti e con chi ha incarichi di responsabilità, senza la presenza dell'Amministrazione, e tirando fuori dalla componente tecnica, in ogni ufficio, ciò che andava messo in evidenza. Qui stiamo replicando questo sistema.

**Bugatti:** vorrei tornare al punto 1 appena detto. Importante il fatto che ancora non siamo ad un Regolamento urbanistico; se vi fossimo più vicini molte considerazioni sarebbero più mirate. **Siamo lontani dal leggere la bozza del R.U.,** con la quale "entreremo dentro casa di qualcuno", con elementi probanti. **La perimetrazione,** dalla quale sapere se una proprietà entra nell'ambito urbano o meno, **è ancora lontana.** La nuova legge regionale urbanistica dà

importanza a questo confine, che potrebbe essere prescrittivo, o meno, a seconda di che cosa disporrà la normativa. **Si chiede quindi di tracciarlo velocemente in bozza.** Qui si deve stare attenti a cosa succede - i Comuni tra l'altro sono chiamati a dare la propria opinione su quella legge - che ora è solo un testo scritto, ma nella realtà bisogna vedere dove sta il confine, e riaprire il contorno.

**Piarulli:** sono d'accordo; l'importante è definire chiaramente i criteri con cui si stabiliscono i perimetri, con l'aiuto e i suggerimenti da tavoli di lavoro di questo tipo. Sbaglierebbe l'Amministrazione se stendesse dei confini senza i criteri a monte. Quando si arriva al dettaglio dobbiamo capire perché in un certo luogo ci si muove in un modo, e da un'altra parte in un altro.

**Torrini:** è impossibile mettersi a dettagliare se non si conosce il **metodo**; quando lo si conosce - per es. quello morfologico - poi si fanno gli aggiustamenti. A mio avviso si poteva mettere per esempio nel punto 1 il metodo. Il punto 2 sembra analisi morfologica. Se all'inizio veniva messo ciò, il tutto sarebbe stato più chiaro. **E' anche un problema di scrittura:** ad es. sarebbe meglio mettere "ambito territoriale agricolo" e tutto quello che lo riguarda; mentre poi si torna indietro. **Sarebbe stato meglio dirlo in maniera coerente.**

**Bugatti:** dobbiamo mirare alla certezza assoluta di quello che si può fare e di quello che non si può fare.

**Landi P.:** la parte a nord-est del Comune è menzionata all'inizio del punto 4, e nella dimensione agricola non è menzionata minimamente; **ci sono invece insediamenti agricoli.**

**Biliotti:** questi insediamenti sono fra le invarianti strutturali, nell'altra parte non sono presenti.

**Casali:** sovrapposizione delle invarianti strutturali, tra cui gli ambiti di riferimento, lungo l'Arno. Questo ambito è ambito di riferimento. Con questa rappresentazione si distingue l'ambito di riferimento lungo l'Arno da quello collinare, e da quello particolarissimo di Sorgane. Poi c'è quello che rimane delle aree sensibili. Btcp (invarianti strutturali). Con i nuovi Piani territoriali anche in altri comuni le aree sensibili sono state trasformate in ambiti di riferimento, ma questa non diventa "zona". Sono perimetrazioni che si sovrappongono. La disciplina non è "area a disciplina speciale", poi si indicheranno le possibili trasformazioni. Questi ambiti non sono nell'elenco in quanto diventano zona agricola come è adesso (lett. B del punto 1). **La perimetrazione è un confine, è il punto principale per vedere se il borgo è residenziale o no.** I dimensionamenti caleranno nelle zone: attrezzature religiose, sportive, di interesse comune, turistico-ricettive, ecc.; qui l'ambito si sovrappone.

**Landi P.:** tutto il seminativo viene considerato linee trasversali di bosco. Qui è fatta generale la parte che confina con Rignano (Alberaccio).

**Casali:** è territorio rurale.

**Landi P.:** è opportuno puntualizzare e recuperare, facendo vedere che c'erano campi.

**Landi G.:** a mio avviso ci sono un paio di punti da attenzionare nell'indice/bozza preliminare: 1) **Dove si recepiscono le varie normative;** per esempio non è menzionata la L.R.T. n. 5 del 2010 [Norme per il recupero abitativo dei sottotetti]. Vari cittadini ne hanno necessità, per recuperare il sottotetto che non cambia il volume e regolarizza alcune situazioni di fatto, utilizzandolo a livello abitabile. 2) **Per evitare sperequazioni, in merito al punto 2.4 delle premesse, laddove vi siano immobili realizzati prima del primo R.U. (1999).** Non è giusto, in quanto chi ha già usufruito di ampliamenti è corretto che non possa continuare a farlo, ma si possono avere unità immobiliari derivanti da frazionamenti che non hanno fruito di addizionalmento. Potrebbe essere che un'unità presente già nel '98, e frazionata nel 2005, che nessuna delle unità ne può fruire. Questo andrebbe rivisto. **Occorrerebbe prevedere una data più recente,** chiedendo la verifica se quella unità immobiliare abbia già fruito o meno, in origine, di ampliamenti, e se sì, in quel caso escluderlo. Come è scritto adesso invece è precluso. Inoltre **si chiede di scrivere le norme chiaramente, e sollecito e propongo di far partecipare anche gli Ordini professionali in una forma avanzata del documento.** Come Ordine di Firenze abbiamo partecipato a Calenzano, Empoli, Sesto, e con la consulta anche a Firenze, dando un Contributo per la successiva attuazione. Ci siamo trovati a norme non chiare, a chiedere all'ufficio come si deve interpretare. **Occorre fare una struttura della norma chiara e leggibile.**

**Piarulli:** se i nostri funzionari devono interagire con i cittadini, devono avere norme chiare. La chiarezza totale forse non si potrà avere, ma a livello interno in questi anni abbiamo fatto un lavoro di stesura di alcune regole applicative; ne è derivato un documento.

**Landi G.:** nell'attuazione delle disposizioni possono venire fuori casi specifici, ed **i casi specifici devono essere divulgati.** Lo strumento urbanistico deve dire, laddove si deve fare una interpretazione successiva, come bisogna agire.

**Piarulli:** **quando la casistica è stata più generalizzata, abbiamo modificato le disposizioni, e fatta divulgazione.**

**Biliotti:** quando qualcosa non è scritto chiaramente, si possono anche fare domande; **le risposte alle domande sono pubbliche, in maniera che tutti i concorrenti possano vederle.** Occorre rispettare la trasparenza, cioè pubblicare l'interpretazione a una determinata norma. Questo anche a

vantaggio di chi lavora su un'altra provincia.

**Aglietti:** la chiarezza va a vantaggio di tutti, anche dei non addetti ai lavori.

**Bugatti:** laddove questa funzione è espletata, è una traccia che resta, ed anche per gli ordini professionali che partecipano. Se una norma la sa leggere solo un tecnico, essa non funziona. **Il dovere dei tecnici è di scrivere norme comprensibili.** Questo percorso, che dà contributi, è un obiettivo da conquistare.

**Ciacchi:** chiedo spiegazione, non trovando Baroncelli né nel territorio urbano né in quello rurale. Mi chiedo quindi dove è stata accorpata?

**Casali:** è nell'UTOE di Bagno a Ripoli; la chiesa è fuori dall'ambito urbano. Le UTOE non sono più quelle del vecchio P.S. Oltre il vecchio comparto C10.

**Landi G.:** per il territorio rurale, condivido che bisogna capire con che criterio i borghi sono stati inseriti nell'ambito agricolo o meno, ma se il criterio è la destinazione del patrimonio edilizio a carattere agricolo o meno, si leggono delle zone che sono quasi delle frazioni (Quarate, La Torre, ecc.), che non mi sembra corretto siano in questo primo ambito; comunque **prima va stabilito il criterio.**

**Panerai:** risiedo ad Antella. La scorsa volta affrontai un aspetto che mi riguarda direttamente ma che è di interesse ed utilità per tutta la comunità del territorio di Bagno a Ripoli ed in particolare per i possessori di cani, cioè **l'adeguamento delle disposizioni comunali in tema di animali da affezione alla legge regionale esistente;** su questo argomento ho già incontrato l'Arch. Piazza nel 2009. Ma questo Comune pare non volersi adeguare alla legge 59 del 2009. In Regione esisteva già un legge del 1995, e possiamo fare riferimento alla legge europea del 2002, convenzione di Strasburgo, recepita dalla Regione nel 2009.

Per la detenzione di cani la ASL di Firenze dice che la gerarchia è tale per cui i regolamenti comunali devono adeguarsi. Ci sono sanzioni. Già dal 2009 si sarebbero dovuti effettuare i controlli sulla detenzione degli animali sul territorio comunale con ultimo termine per il cittadino di adeguarsi il 5 agosto 2013. Mi chiedo come mai si parli di attività cinotecniche; a cosa ci si riferisce?. Ho parlato con l'arch. Piazza ed anche con funzionari del Comune, su cose già attive in altri comuni, ad es. il patentino. Il Comune non si è adeguato. [*lascio la documentazione*].

**Biliotti:** riporterò quanto è stato detto. Da vedere se la legge regionale sulla detenzione dei cani dà qualche possibilità di scelta, se prevede qualcosa.

**Panerai:** la struttura deve essere adeguata anche per un solo cane, e applicata anche al privato che detiene un cane in campagna. Il Comune ne

deve prendere atto. Alcuni comuni si sono già adeguati. **Voglio che venga presa coscienza di questo argomento sensibile, sapere se c'è l'opportunità di tenere i cani.** Nell'ambito cinotecnico ed igienico-sanitario ci sono strutture amovibili che non richiedono opere murarie. Altrimenti si potrebbe fare una convenzione; con obbligo di rimozione della struttura se la detenzione dell'animale cessa. E' anomalo che il Comune non si interessi di questa cosa. Si parla della Legge 59.

**Piarulli:** nel Comune se ne sta parlando.

**Panerai:** non si conosce bene l'argomento; non mi sono state date risposte.

**Anzillotti:** nel RU ci sono le "attività cinotecniche" ma non ci sono norme per poterle svolgere.

**Piarulli:** nell'indice c'è l'argomento, quindi lo inseriremo.

**Anzillotti:** le attività cinotecniche erano già nel regolamento.

**Panerai:** l'argomento non è trattato, nonostante lo si debba fare. Le informazioni sull'esistenza di allevamenti cinofili sul territorio si possono richiedere all'Enci o direttamente alla ASL veterinaria di zona. A livello sanitario, il problema della detenzione in salute degli animali non riguarda solo gli animali da cortile ma anche quelli d'affezione onde evitare il diffondersi di malattie [es. leishmaniosi].

**Biliotti:** l'arch. Piazza dovrà vedere l'argomento.

**Panerai:** si parla di esseri viventi, e la convenzione di Strasburgo impone determinate regole. Se la legge è operativa, lo deve essere. Gli animali devono essere tenuti con rispetto.

**Vitali:** diceva uno statista che una legge e un regolamento è buono se trovando una persona glielo si fa leggere, e lo capisce. Come tecnico devo capire cosa il legislatore vuole dire. Ben vengano gli Ordini. Nella mia trentennale esperienza professionale sono passato da tecnico ad avvocato, in quanto per interpretare una norma bisogna arrampicarsi sugli specchi. **Chiedo norme chiare, sicure e circolari esplicative.** Il contenzioso ci sarà sempre, qualunque tecnico che dà un parere avrà opinioni contrarie. Vorrei leggerlo per dare ulteriori informazioni. È difficile per chi si trova in una frazione, e per chi si trova in quella confinante, non poter fare lo stesso lavoro. **I criteri sono necessari.**

**Giachetti:** un plauso all'intervento di Panerai. Ha documentato che l'Amministrazione intanto ne parla. Sul lato umano, **tra poco cominceranno i lavori della Terza Corsia da Bagno a Ripoli a Figline.** Circa 10-12 famiglie si trovano con la casa demolita. Già dal 2010 su questo è stato scritto al

Sindaco relativamente a 3 unità immobiliari, dopo 25 anni di permanenza in quel luogo. **La richiesta al Sindaco è di riconoscere la perequazione edilizia della casa in un terreno di proprietà, fuori dal confine autostradale per ricostruirselo**, è stata fatta un'osservazione nel P.S., approvata, è stato chiesto di inserire una norma nello strumento urbanistico, quindi se viene concesso non si deve fare una variante. Vi è stato però il silenzio assoluto da parte dell'Amministrazione. Va dimostrato che l'Amministrazione ne sta parlando.

**Biliotti**: questo documento non contiene tutto, bensì è un indice ragionato. **La predisposizione degli articoli è in fase di elaborazione, la stesura definitiva deve essere integrata anche con questi richiami**. L'estensore dovrà tenere presenti queste evidenze, ricomprendendole nella bozza del prossimo settembre e, se anche in quella non ci saranno, ci sarà ancora un'altra possibilità. **Se poi non ci saranno neppure nella bozza definitiva, l'Amministrazione ne dovrà dare atto dal punto di vista politico**. Quindi le possibilità dell'inserimento ci sono ancora. Anche per la bozza ragionata dovremo vedere se vi saranno elementi che non vanno bene.

**Piarulli**: questo problema evidenziato ne porta con sé altri; se stendo una norma generale, devo porre tutta una serie di aspetti.

**Pagliai**: **le varianti anticipatrici del R.U. vanno fatte per le cose urgenti**; ad esempio la si è fatta per la Rievocazione di Grassina, ma questo tema di cui stiamo parlando era una cosa molto più urgente, si tratta di 10 famiglie.

**Piarulli**: sono legittime le osservazioni che situazioni di questo tipo, orientate al pubblico, vengano prese in considerazione.

**Giachetti**: non solo si tratta di abitazioni, ma anche un laboratorio.

**Biliotti**: presa d'atto nelle pagine che verranno stese. **Adesso dobbiamo tirare fuori tutte le idee**, lo strumento deve essere coerente ed utile.

**Landi P.**: mi collego al discorso dei cani, e inoltre un po' di tempo addietro mi sono informato presso l'ufficio comunale per poter tenere un pollaio – vi erano problemi con gli animali selvatici che facevano incursioni - e la risposta è stata che “a Bagno a Ripoli i pollai non si possono tenere”.

**Biliotti**: la detenzione degli animali in alcuni casi è possibile, e in alcuni casi no.

*[si fa una pausa dei lavori]*

**Biliotti**: chiediamo all'arch. Piazza **con quali criteri è stata fatta la distinzione tra ambiti a carattere agricolo, e non agricolo**.

**Piazza:** per maggiore chiarezza: **al di fuori degli ambiti urbani abbiamo un territorio rurale che non è fatto solo di aree agricole, bensì anche di aree con altri obiettivi.** Per es. Villa la Massa rappresenta una zona turistico-ricettiva; poi Villa Mondeggi e altre zone; le Gualchiere sono attrezzature sovracomunali con una specifica funzione; con funzioni agricole non fattibili ordinariamente in area agricola, lì c'è un perimetro che individua una zona. **Il territorio è fatto di aree a prevalenza agricola e di altre aree; queste altre le abbiamo chiamate "a prevalente carattere insediativo".**

**Landi G.:** con quale criteri sono stati inseriti i borghi nelle zone a prevalente carattere agricolo, rispetto a Candeli ed altri? Ci sembra che alcuni di quelli inseriti nella parte agricola, non sono agricoli.

**Piazza:** sono graditi i contributi in questo senso; questa come detto è una bozza. **Nel P.S. si parla di essi a pag. 52** (art. 15 – sistema insediativo), dice come è composto a livello comunale, parla dei centri abitati - maggiori e minori - borghi rurali di impianto storico, generati da un edificio matrice (originariamente villa, chiesa, ecc. - una polarità), e costituito da almeno da 10 edifici [*si legge l'elenco*], e con ancora un centro di aggregazione (chiesa, circolo, ecc.) [*si legge l'articolo*]. **C'è una parte di essi più caratterizzata dal punto di vista storico, come borgo, più piccolo, legato al territorio circostante, ed altre che hanno caratteristiche diverse.**

**Torrini:** il problema è nato perché **nel punto 2** ci dovrebbero essere dei borghi che hanno carattere integrativo, e che **dovrebbero andare sotto anziché sopra.**

**Piazza:** non si costruirà né da una parte né dall'altra, ma verso i borghi più agricoli ci sarà maggiore attenzione, sono più di pregio, e possono meglio prestarsi rispetto ad una lottizzazione crescente, piuttosto che l'albergo diffuso. **La Regione Toscana ha approvato una delibera per interpretazione, fa riferimento ad alcune tipologie disciplinate dalla legge.** L'albergo diffuso sta meglio in un borgo rurale.

**Landi G.:** il criterio allora è di ordine storico?

**Piazza:** non solo, ma anche di carattere morfotipologico.

**Landi G.:** e per quanto riguarda Candeli?

**Piazza:** il P.S. dà una direzione; cerchiamo di capire qual è il criterio.

**Fraghì:** al di là del discorso storico, **il criterio dovrebbe essere: prevalentemente residenza, o prevalentemente agricolo.** Comunque se l'edificio è vincolato non si può fare niente.

**Vitali:** la Regione a suo tempo svolse uno studio, con una

**individuazione e uniformità di decisione superiore alla zona;** la zona diventa a macchia di leopardo.

**Piazza:** **differenza tra il tessuto e l'edificio.** Per es. nel centro storico di Antella magari c'è un edificio recente, o rifatto recentemente perdendo le sue caratteristiche storiche, ed è evidente che su quell'edificio, come manufatto edilizio, non ha senso la disciplina di restauro, ma **ha senso che si trovi in un contesto che ha delle regole.** L'edificio lo posso anche demolire, ma **devo rispettare le regole del tessuto prevalenti.** Anche nel borgo può succedere: l'edificio posso consentire di farlo, ma c'è una duplice disciplina, cioè anche quella del contesto. Si possono anche mettere tutti in una unica categoria, ma devo salvaguardare alcuni aspetti. In un borgo agricolo con tessitura delicata, se mi metto a scavare faccio un danno rispetto a questi caratteri, se voglio che gli stessi siano una risorsa. **Se nel borgo ho ancora un rapporto rigoroso tra edificio e contesto, è opportuno conservare.** Su queste distinzioni si gioca la differenza, che valuta gli elementi di valore di questi borghi, che gli stessi hanno. L'albergo diffuso rende possibile valorizzazione.

**Torrini:** allora nel borgo si può fare albergo diffuso; nell'altro i centri-empori polifunzionali. **A 2 e B2 quindi si equivalgono.**

**Landi G.:** **le località La Torre, Poggio Casciano e Quarate, propongo di vedere se stanno meglio nel primo punto.** Poggio Casciano ad es. ha avuto una lottizzazione.

**Piazza:** **La Torre è nel primo gruppo.**

**Fraghì:** **la proposta è di inserirlo nel secondo gruppo,** perché è lungo la strada.

**Landi P.:** a proposito di Villamagna, **in un precedente incontro si parlò del "bello",** io feci l'osservazione relativamente alle pietre messe in maniera pessima. Il Comune ha sanzionato l'impresa, ma non le ha fatto rifare il lavoro. Anche a Villamagna sta succedendo questo.

**Piazza:** **su questo dovremmo esprimerci in maniera concorde e unitaria.** Da contatti con la Sovrintendenza è emersa anche l'affermazione che è sbagliato, nei regolamenti, indicare quali sono i materiali, perché **in realtà quello che si definisce autoctono a volte non è tale,** ma vi è tutta una serie di stili e modalità, e se non vi fosse stata questa contaminazione non avremmo tutto ciò; lo stesso vale anche per le opere dei grandi architetti.

**Pagliai:** in merito agli edifici rurali, e all'autoctono, da qualche parte bisogna fermarsi; negli anni è stato molto più deruralizzato piuttosto che ruralizzato. **Lasciare le proprie caratteristiche a dei borghi è molto importante per un territorio come il nostro.** O si deruralizza tutto, oppure si dice che non si

può fare ciò, **e la via di mezzo è la cosa più opportuna**, anche come caratteristiche degli edifici.

**Danesi**: bisogna stare attenti – mi riferisco a Quarate, che è divisa in 4 parti: parte storica e rurale, parte di Poggio Casciano nuove abitazioni, e, come per Vicchio e Paterno, andrebbe tenuta la divisione.

*[Si introduce l'argomento "Banca della terra"]*.

**Agricoltore (con maglia bianca)**: a Quarate è rimasta una casa più grande, poi deruralizzare, c'è la chiesa, il circolo; l'ambiente insomma presenta ancora la vecchia struttura; poi la parte verso Poggio Casciano è diversa.

**Vitali**: Quarate andrebbe divisa, messa da una parte e dall'altra; sono due realtà molto diverse.

**Fraghì**: (con riferimento alla banca della terra) il punto B1 rispetto al punto B2 non mi torna; nel B2 si parla di cambio di destinazione d'uso.

*[Si legge il testo sulla banca della terra. Arch. Piazza: per adesso sembra si vada verso il comodato d'uso]*.

**Fraghì**: il B2 ha un senso; riguarda chi non fa l'agricoltore di mestiere.

**Pagliai**: oggi, a chi consente di deruralizzare la casa, viene dato tutto.

**Fraghì**: difficile che un giovane che fa l'agricoltore ci vada. Sembra abbia poco senso.

**Piazza**: è una "possibilità di", quando si fa un programma aziendale o una deruralizzazione spendendo dei soldi per creare migliorie ambientali, quindi nella casistica delle opere vi è anche la possibilità di cedere un grande quantitativo di terreno. **Una grande azienda può cedere in comodato d'uso un pezzo di terreno che non coltiva perché è marginale, questo va alla banca della terra - istituita da Regione Toscana con legge – la quale parte dall'utilizzo di terreni della Regione, ma anche di privati, per darli a cooperative di giovani, a fronte di un affitto.** E' un meccanismo che si è messo in moto, provare a rimettere in circolo le terre marginali, come possibilità o imposizione, e quindi ci siamo sentiti con la Regione e **abbiamo pensato di aderire come Comune.** Per es. una grande azienda con un programma di miglioramento per risparmiare può dare in affitto in comodato d'uso, e diventa miglioramento ambientale, perché essa non spende, ma il terreno viene utilizzato.

**Fraghì**: sembra qualcosa di teorico.

**Piazza**: l'azienda che lo fa come miglioramento ambientale. L'altra possibilità è

quando si deruralizza; opere di miglioramento ambientale.

**Pagliai:** **bisogna vedere anche queste aree marginali come sono**, perché in genere si lascia quella meno vantaggiosa dal punto di vista agricolo. Per diventare coltivatore diretto ci vogliono almeno 4 ettari; **la metratura è importante**. Se ad es. ce n'è una parte a San Romolo e l'altra a Castel Ruggero, il tutto è difficile.

**Piazza:** si fa riferimento a livello regionale; bisogna vedere la fattibilità, e se questa ipotesi può essere perseguita.

**Baldini:** una domanda non ancora formulata: quali saranno i criteri rispetto al vigente R.U. sul recupero del patrimonio edilizio. Vi sono aspetti contraddittori. Sul patrimonio edilizio preesistente cambia qualcosa?

**Piazza:** **per il patrimonio edilizio esistente, un riferimento è la data di adozione del R.U..** Per legge, nel territorio rurale non possiamo fare costruire qualcosa in più a soggetti che non siano imprenditori agricoli. Se gli strumenti lo prevedono (i regolamenti), si può arrivare alla ristrutturazione edilizia (prevede le addizioni funzionali, prevede ampliamenti che non devono snaturare la struttura), ed urbanistica. **Si deve stare nell'ambito della consistenza esistente**. Per evitare meccanismi viene fatto riferimento ad una data precisa, in cui entra in vigore il primo regolamento urbanistico; dopo ci sono stati strumenti che hanno consentito varie cose. Quindi se una villa è frazionata, non è la stessa cosa.

**Baldini:** se si usa la locuzione "sempre esistente", si deve capire se viene colmata. Il frazionamento non parla più di esistente, es. una casa frazionata nel 2000.

**Piazza:** l'unità immobiliare deve essere la solita, e se fraziono non è più così.

**Landi G.:** questo si diceva prima (art. 4), va bene per chi ne ha già fruito, ma se si pensa che il frazionamento dà origine ad una nuova unità, successivamente le nuove unità non posso fare addizione funzionale. **Si verifica una sperequazione, rispetto a ciò che è successo**. Parliamo di volumi che hanno già utilizzato volumi esistenti al 21 maggio 1999. **Se si ha una unità immobiliare che non ha mai concorso ad un'addizione, perché non consentirlo?**

**Piazza:** non mi torna se si passa dall'unità al volume, perché potrei avere tre unità immobiliari, e il volume essere stato utilizzato da una.

**Landi G.:** in tal caso vuol dire che nel passato la consistenza ha concorso a ciò, quindi, in quel caso, non lo si può fare.

**Baldini:** con l'atto d'obbligo faccio aggiungere; l'importante è che l'addizione

non faccia aumentare il carico per 30 anni. Adesso se ho 400 mq, è più facile farlo alle tre unità di 150.

**Piazza:** il nuovo R.U. dà operatività al nuovo P.S.. **Il problema è stato capire a cosa si applicano i quantitativi di recupero, anche ad edifici in efficienza.** Vi è stato l'impegno per cercare di sostenere una tesi logica che ha trovato concorde la Regione, di fare una distinzione tra il recupero e il cambio di destinazione d'uso. **Recupero: cambio di destinazione,** che quando il P.S. è entrato in vigore non esisteva, come se ne facessi qualcosa di nuovo, qualcosa fuori uso. **Lo riprendo dal dimensionamento del piano.** E' giusto che gli abitanti li si consideri dentro. Ma se dentro un ufficio ci va un'abitazione, cambia destinazione d'uso entro certi limiti, non cambia in maniera sostanziale. **Nessuna legge dice quando si genera carico urbanistico;** se metto un albergo al posto di un caseggiato, mi diminuisce addirittura. **Alla Regione abbiamo proposto di dividere il territorio e gli ambiti urbani in settori funzionali, all'interno dei quali diciamo quali sono le funzioni ammesse, ed entro di esse qualche settore libero.** Se in una zona ho un frazionamento e mi vengono fuori più unità, prevedo altre funzioni, ma queste non prelevano dal dimensionamento. Da residenza a struttura ricettiva, diventerebbe un gioco continuo. Abbiamo provato a ragionare in questi termini, **la distinzione la facciamo per questa ragione. Non si può fare perché sarebbe prelievo di sul.**

**Baldini:** mi riferisco all'addizione funzionale per il recupero.

**Piazza:** si pensa di estendere il concetto anche al recupero. Ad es. nel caso dell'addizione funzionale non prendo sul. Quando raddoppio consumo il dimensionamento. **L'addizione funzionale si sostiene se garantisce maggiore funzionalità, non può essere funzionale ad un frazionamento.**

**Baldini:** sembra che sul R.U. esistente non si può fare niente; purché l'attuale superficie non abbia concorso.

**Piazza:** per garantire che **l'addizione funzionale non deve servire per frazionare.** Quelle frazionate dal '99 ad oggi che non hanno concorso, perché non lo devono fare? Si potrebbe inserire dal 2013, purché non ne abbiano fruito prima, se provenienti da un frazionamento. Va dichiarata: di superficie (o dell'una tantum).

**Landi G.:** non concordo sull'impedire l'addizione funzionale in concomitanza con il frazionamento. Ad es. se divido una villa sì, se invece ho una casa di 160 mq e voglio fare un'abitazione, perché voglio frazionare non posso farlo. **Poiché stiamo riscrivendo adesso le regole, facciamo in modo di consentire l'uno e l'altro.**

**Piazza:** l'addizione funzionale attiene agli effetti sul territorio e al rispetto della legge; serve per dare un po' più di funzionalità a unità

**che esistevano, esistono, esisteranno.** Questo sfugge dal dimensionamento, al di fuori non si va.

**Fontani:** il precedente meccanismo degli accorpamenti precludeva il riutilizzo di un manufatto non abitativo, per es. un fienile. Nel nuovo meccanismo attraverso un prelievo dal P.S., questo può succedere?

**Piazza:** no, perché nel territorio rurale ci stava il 25% della popolazione, tutto diventava abitazione, e ad un certo punto quindi l'Amministrazione ha detto basta a ciò. La Regione è corsa ai ripari. Un conto è stato il recupero, ma l'eccesso genera cose assurde, e una richiesta di servizi al Comune nel territorio rurale, quindi **quando si esagera va posto un freno.** Tanta gente sta in campagna creando problematiche di vario genere. La Regione sta per agire su questo

**Baldini:** prelievo di sul?

**Piazza:** fermo restando l'addizione che non preleva, probabilmente con avviso si procederà per le sul. Chi si ritiene interessato risponderà a questi criteri per fruirne. E' previsto dalla legge. Quando si prevede di edificare in un terreno, si dà valore e gli si dà la possibilità di trasformarlo da agricolo a residenziale. Il meccanismo è di dire che l'Amministrazione quando fa questa scelta chiede che si restituisca una parte della rendita, valore che è dato perché diventa edificabile. **Il soggetto restituisce sotto forma di opere pubbliche una parte di questa rendita, che va alla comunità, come aggiunta agli oneri.** L'avviso pubblico serve per questo, e a questo scopo espone i criteri; è una sorta di chiamata, di sondaggio attraverso il quale si verifica la disponibilità dei privati a realizzare opere di pubblica utilità in aggiunta a quelle minime prescritte. Il pubblico avviso non è obbligatorio, né vincolante, ma è un valido ausilio per la realizzazione della città pubblica, oltre che un elemento di trasparenza delle scelte.

**Baldini:** cosa si fa con i soldi che si ottengono?

**Piazza:** altre opere. Sono extra-oneri. E' un avviso.

**Biliotti:** su queste cose l'Amministrazione sta discutendo.

**Landi G.:** sull'addizione funzionale vanno rimodulate le norme (es. punto C3 - pag. 15 - patrimonio edilizio esistente non agricolo).

**Piazza:** l'accorpamento ad unità immobiliari per superfici pari a quelle esistenti non sarà consentito con addizione funzionale, ma semmai con addizione volumetrica da recupero, magari attraverso pubblico avviso. Se la teniamo nel concetto di addizione funzionale, non incrementa il carico, con l'addizione volumetrica, invece, sì.

**Fontani:** anche il meccanismo di attuazione va chiarito.

**Baldini:** non c'è più la prenotazione.

**Piarulli:** il meccanismo dell'avviso è impegnativo.

**Baldini:** destinazione direzionale, è sfuggito o non voluto? Direzionale dovrebbe rimanere nel 4.1.a e nella 2.

**Landi G.:** il metodo di calcolo della sul resta invariato?

**Piazza:** Attualmente è definita da regolamento edilizio. La Regione ha dato mandato alla Giunta di emanare un regolamento per l'unificazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistico. Un unico vocabolario per le definizioni. Si tratta di un atto banale, ma epocale, che tra l'altro definisce anche le opere che non hanno rilevanza edilizia.

**Giachetti:** da dove vengono ad esempio i 16 posti previsti?

**Piazza:** è un vecchio numero che ci portiamo dietro e consente la realizzazione di piccole strutture ricettive rurali. Chi non è agricoltore può fare un piccolo albergo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

**Giachetti:** come si conforma?

**Piazza:** come un piccolo albergo. La richiesta è di portarlo a 20 posti letto, anche se dopo ci sarà chi chiederà di salire a 24 o 25. Il problema è che deve trattarsi di piccolissime strutture ricettive, una sosta di micro ricettività diffusa, altrimenti bisognerebbe provvedere a individuare specifiche "zone" turistico-ricettive.

**Baldini:** l'atto d'obbligo resterà nella stessa forma?

**Piazza:** penso di sì, comunque preferibile alla convenzione.

**Baldini:** non possiamo andare a nuove unità immobiliari. Una stanza divisa in due non era consentita, per il nuovo era diverso. Qui l'atto d'obbligo va nella stessa direzione, oppure no?

**Piazza:** vanno sentiti anche gli uffici.

**Biliotti:** l'ufficio ha redatto una sorta di prontuario, consegnato all'arch. Piazza, e ciò per non reiterare errori anche da sviste. I casi emersi stasera sono già monitorati.

**Piarulli:** tutto quello che ci può aiutare serve. Fatecelo presente

**Landi G.:** vorrei suggerire, sia nella progettazione che nel caso del frazionamento, che si parli di "media" di mq, media di 80 mq, non necessariamente 80 mq.

**Panerai:** richiedo l'adeguamento del regolamento relativamente ai cani.