



Laboratorio – 16 luglio 2013 - AREE ED EDIFICI SPECIALI

trascrizione degli interventi

Cittadini partecipanti:

Bugatti Antonio / Ciacci Annalisa Taddei / Frezzi Paolo / Giachetti Maurizio / Landi Paolo / Torrini Francesco / Tozzi Alberto.

Per l'Amministrazione comunale: Piarulli Francesco (Direttore Generale) / Danesi Gabriele (moderatore) / Piazza Luciano/Casali Stefano (tecnici) / Tavella Angela (verbalizzante)

Danesi: sapete già come funziona il metodo partecipativo. **L'argomento di stasera riguarda gli "edifici speciali"**, tra questi Le Gualchiere e gli altri, **da vedere in un contesto più ampio**. Le linee guida si trovano nella bozza del R.U.; grande attenzione è posta verso la sostenibilità per gli edifici nuovi o ristrutturati, che devono garantire elementi apprezzabili. Alcuni temi: qualità per il Bigallo e Banca della terra; nuova iniezione nel R.U. di aspetti sociali, tentativo di reimmissione nel mercato del lavoro; molti ettari di terre non coltivate, questo crea diseconomie e depauperamento, e decadenza fisica del territorio. La socialità anche con il social-housing - forme sociali di abitare - con forme di inclusione e solidarietà verso i soggetti fragili.

Il tema di oggi riguarda la **funzione da dare agli immobili più importanti del territorio**.

Ciacci: Nel cap. 5, all'art. 3 "Servizi privati di interesse locale", al 3.1 c'è un punto interrogativo. Mi chiedo se si tratti di un dubbio, o di un punto di discussione.

Piazza: si tratta di un punto ancora aperto. Il P.S. prevede delle quantità per le varie UTOE, per le nuove costruzioni e per il recupero, che in parte devono essere riassegnate. Finora per un intervento siamo passati attraverso avvisi pubblici; **si tratta in sostanza di una domanda che poniamo sia a noi stessi che all'Amministrazione, cioè se si intenda procedere sempre con avvisi**.

Torrini: nelle note preliminari viene fatta un'affermazione forte; il problema è **come si fa a sapere quali sono gli interventi da approvare entro il periodo di vigenza del R.U.?** Si rischia di non realizzare niente.

Piazza: la logica alla base è quella per cui la Regione Toscana ha diviso il P.S. dal R.U. Nel vecchio Piano regolatore invece ci stava tutto, si trattava di uno strumento ponderoso e al tempo stesso rigido. Da un certo momento in poi si è cominciato a dire che quello che è nel Piano regolatore, o lo si realizza, oppure

si indennizza entro i 5 anni; ma il vecchio Piano regolatore non funzionava. Con questa scissione sperimentata dalla Toscana per la prima volta tra P.S. e R.U. **la logica è di inserire nel P.S. scenari di lunga durata; nel R.U., oltre a mettere la disciplina di ciò che c'è già, per quanto riguarda il nuovo, invece di rimmetterci tutto si inserisce solo ciò che può essere realizzato nel quinquennio.** Per gli spazi pubblici, si inseriscono quelli che si possono realizzare. La legge toscana per equiparare spazi pubblici e privati, ha detto che decadono anche le addizioni urbanistiche edilizie, o le si fanno nell'arco del quinquennio, oppure decadono. Quindi **noi cerchiamo di inserire ciò che è pensabile fare.** Per capire cosa si può fare, per gli spazi pubblici abbiamo preso l'attuale R.U., tolto quello non attuato, e lasciato solo quello che ha convenzioni. Si sta cercando di vedere cosa si vuole riconfermare, cioè cosa sia realistico realizzare. **Si sta cercando di operare attraverso i comparti edificatori; in essi si prevedono le opere pubbliche che deve fare il privato e poi cedere alla Pubblica Amministrazione.** Quindi quando prevediamo comparti, quello che si fa in termini di opere pubbliche in quel dato comparto deve avere un'organicità. Le Opere Pubbliche sono spazi pubblici all'interno di esse. Lo strumento dell'avviso consente ai privati di esprimersi. Ne è esempio la scuola internazionale. Se l'operazione fosse andata in porto, cioè se avessimo trovato un soggetto disponibile a realizzare un piano dell'Amministrazione, tale soggetto avrebbe avuto interesse a realizzarlo nel quinquennio, a non farlo decadere. Quindi **si tratta di Opere pubbliche che si pensa di realizzare.** Il limite dell'urbanistica è il fatto che può impedire ad un operatore di fare qualcosa, ma che non può obbligarlo a farla. Avvisi e convenzioni, opere che si possono fare, alcune verranno sfrondate. **Dobbiamo pensare in termini di 5 anni. Quindi: ogni 5 anni si può prendere qualcosa dal Piano Strutturale e realizzarlo, dare operatività.** Se qualcosa non è matura, la si lascia nel P.S. La si inserisce nel R.U. quando la si può realizzare. Nell'arco del quinquennio lo si può fare anche con una variante *ad hoc*. Le previsioni così hanno più certezza di essere realizzate.

Bugatti: questo è un documento di avvio, ma **sembra ancora troppo somigliante al P.S.** Anche le **"aree speciali"** sono generiche come **proposizione.** In questa fase mi aspettavo qualcosa di più. Se non definiamo questi parametri temo che si possa discutere poco. Se l'operatore non capisce come l'Amministrazione si orienta, non può ragionare di niente, e una trattativa così non la si può neanche intavolare, per capire se la reattività è quella giusta. **Il R.U. deve fare un salto di qualità.** Lo stesso succede per gli altri punti, il concetto è coerente col P.S., ma di questo passo il regolamento è lontano dalla meta.

Piazza: questo avverrà con il progetto preliminare. **La bozza odierna serve per dire quale è l'impostazione;** e su queste cose c'è già molta discussione. Serve a posizionare le caselle e farne una gerarchia, vedere come si modifica lo scenario futuro. Per esempio sul piano politico e sociale è rilevante. L'attuale R.U. ha un'inclusione delle aree pubbliche. La legge parla di aree pubbliche, noi facciamo distinzione. **Aree standard:** prendiamo per fare un esempio una

Casa del popolo, se poi ha anche la pizzeria annessa, un campo da gioco, ecc., non è più uno standard, ma ha una funzione sociale. **Tutto quello che ad oggi è inquadrato in un certo modo, dopo può essere confermato con un atto dell'Amministrazione;** avremo la duplice casistica di servizi pubblici e privati. Dobbiamo depurare gli standard.

Bugatti: quindi si sta ancora disegnando.

Piazza: la bozza indica un ragionamento dove ci sono le novità, i capitoli, e poi tra circa 20 gg. li si definiranno.

Bugatti: siamo indietro, **non sarà qualcosa di veloce**, perché quando si ha un interlocutore che la pensa diversamente, si è lontani. Già il codice di lettura dell'esistente è un problema, leggere qualcosa rispetto alle funzioni che svolge.

Torrini: mi chiedo come mai sul pubblico si dice che si attuano gli interventi necessari a garantire efficienza, mentre sul privato ci si esprime diversamente. Per il privato già si sta nel vago, ma per quanto riguarda il pubblico ancora di più. Quindi **cosa si può fare nel pubblico? E' sufficiente dire che cosa ci serve?**

Piazza: gli standard sono previsti in funzione degli abitanti (es. il decreto dice almeno 18 mq. per abitante). **Se prevedo un incremento di abitanti, i servizi li devo considerare sul numero implementato.** Lo standard di legge è di 9 mq. di verde pubblico. Sono servizi, non creano carico urbanistico, se una scuola non mi è sufficiente la amplio, lo stesso con l'ospedale. **Tutto ciò viaggia da un punto di vista funzionale.**

Bugatti: però per il *social-housing* questo è un po' difficile; alla fine del percorso si capirà quanto c'è bisogno di esso?

Piazza: ce ne sarà quanto ne prevediamo. **Rispetto al servizio privato, la differenza rispetto al servizio pubblico è valutare che tipo di servizio è.** Se è una scuola privata la posso parificare a quella pubblica? E darle gli stessi parametri e possibilità di crescita? **Il servizio essenziale lo garantisco con strutture pubbliche.** La scuola privata è a pagamento, non la posso mettere sullo stesso piano. Per es. per Marina di Candeli, se risponde alle normative idrauliche, ecc., l'ampliamento è possibile.

Giachetti: Per es.: Circolo di Candeli e Match-ball, il secondo in termini imprenditoriali; il Comune perché deve preoccuparsi se raddoppia volume anche il secondo?

Piazza: art. 59 legge regionale. Dimensionamento: il nostro ente deve decidere, e l'unico parametro è il P.S., dove ci sono le quantità. In esso, per queste strutture, non è previsto un incremento dei volumi. Su certe cose non si può transigere.

Ciacci: usare il Match ball come esempio per sottolineare le eccessive restrizioni al privato rispetto al pubblico mi sembra sbagliato, visto che non solo non dovrebbe essergli permesso di allargarsi, ma dovrebbe essere resa attuativa la sentenza passata in giudicato di demolizione degli edifici abusivi.

Torrini: ad es. poter aumentare i campi da tennis e non gli spogliatoi è assurdo, quindi andrebbe ripensato perché i due aspetti sono collegati.
Adeguatezza ed efficienza, così una struttura serve.

Piarulli: forse **dovremmo specificare le funzioni pubbliche obbligatorie.** Quando riusciamo ad adempiere, va bene, se invece non siamo in grado di ottemperare - es. *social housing* - è anche il fine che mi fa decidere, cioè la funzione pubblica.

Bugatti: vi è anche un condizionamento occulto. Se non posso prendere volumi, non posso fare i campi. Poiché i servizi pubblici gravano anche sul privato, se si pone un condizionamento al privato su un'attività compatibile, in sostanza ottengo come risultato di non fare nulla. I dosaggi devono essere presenti, **noi dobbiamo discutere sui dosaggi, mentre sui concetti generici non è difficile trovarci d'accordo. Problema di metodo.**

Piarulli: gli avvisi pubblici mettevano in relazione le esigenze del pubblico e del privato. Se vi fosse necessità di case, ciò non significa fare costruire al privato dove vuole. **L'importante è che le regole siano scritte e si sappia cosa si può fare e cosa non si può fare.**

Bugatti: nel fare una trasformazione si devono poter determinare gli oneri intrinseci ed indiretti, ciò deve essere chiaro. Altrimenti è sprecato.

Piazza: nella variante anticipatrice ci sono dei comparti edificatori con delle schede molto dettagliate, ed un elenco di cose da fare da parte dei privati, gli oneri a scomuto e quelle che stanno al di fuori. **Il conteggio si può fare, e quindi il privato quando si approccia a quell'intervento sa che cosa gli compete.**

Bugatti: es. campi da tennis, devo studiare una ristrutturazione che preveda gli spogliatoi.

Piazza: interessi sovracomunali che non sono pubblici (stanno nel Piano della Provincia) sono il Match-ball e il Golf dell'Ugolino. Quando stavamo facendo il P.S., la Provincia fermò il Comune affermando che non si potevano fare foresterie, solo nell'esistente sì. Si può fare ciò che non è legato alle volumetrie. **La logica dell'impostazione del R.U. è quella di avere una parte iniziale di carattere generale, e inoltre tre parti: 1. sicurezza, aspetti geologici; 2. caratteri qualitativi; 3. trasformazioni,** alle quali si arriva vedendo le compatibilità, concependo l'intervento in maniera indirizzata. Nella parte che riguarda le trasformazioni mettiamo le aree e gli edifici speciali, le aree urbane, le infrastrutture (speciali pubblici).

Torrini: un argomento che non ho trovato è il **parco fluviale**.

Piazza: **quando si parla dei caratteri qualitativi del territorio**, negli ambiti di reperimento, punto 3.1.b, futuro parco fluviale dell'Arno, **dobbiamo tenere presente che abbiamo un territorio iper-vincolato**. I vincoli paesaggistici, poi quelli che derivano dalle invarianti strutturali, poi quelli idraulici, fluviali, le fasce di rispetto dalle strade, ecc. Alla fine diventa difficile in un posto capire quello che si vuole tutelare. **Non se ne può prescindere, ma comportano un dispendio di energie e non portano sempre qualità**. Se all'interno di un'area vincolata è sorta un'area industriale, vuol dire che in quest'area i valori che il vincolo doveva tutelare non ci sono più, cioè che è un'area degradata, da trattare con una disciplina più semplice. Alcuni vincoli non hanno funzionato e non hanno tutelato valori. Tanti vincoli non producono qualità, **dovremmo lavorare a livello politico e tecnico**. Applicabile e non valutabile.

Giachetti: concordo, alcuni vincoli non hanno prodotto qualità.

Piazza: **nel P.S. non abbiamo messo altri vincoli, ma apposte regole per operare verso la qualità**. Quando ci siamo trovati davanti alle invarianti strutturali - vincoli della Provincia - abbiamo cercato di lavorarci dentro. Su questi vincoli, mirati a tutelare i valori naturali, abbiamo discusso in Provincia che i nostri ambiti non tornavano con i loro vincoli. Abbiamo preso i loro ambiti cercando di ragionarci sopra. Allora, sulla parte alta della collina dove il valore naturalistico è dato dalla biodiversità, tutta questa differenza crea biodiversità, se il bosco coprisse tutto, il vincolo lo si toglierebbe; oggi ci sono troppi boschi, e quindi occorre mantenere il valore naturalistico, e per questo facciamo fare gli annessi agricoli.

Giachetti: annessi agricoli, per chi?

Piazza: agricoltori, annessi leggeri.

Bugatti: vi sono terre incolte.

Piazza: qui a Bagno a Ripoli si è chiesto di agire sugli incolti. Si è deciso di ragionare in questi termini: la deruralizzazione richiede opere di sistemazione ambientale, tra cui il fatto che l'operatore ceda in comodato d'uso un terreno che non coltiva, così lui evita di fare opere, e il terreno va alla Banca della terra, che è un'attività di sviluppo. **La Banca della terra è partita dalla Regione Toscana ed è divenuta una legge che prevede la possibilità di terreni da privati che vanno a questa banca che li cede a gruppi di giovani, al proprietario va un affitto; è un circolo virtuoso**. Es. i terreni eccessivi li do alla Banca della terra, ed è un'opera di sistemazione ambientale.

Bugatti: nel caso di un appezzamento di terreno appartenente a più proprietari, uno dei quali fa l'accordo di andare a coltivarlo, ciò è possibile?

Piazza: sì.

Landi: ripropongo un **problema** che sollevai all'inizio del P.S., cioè quello **dell'impossibilità di raggiungere alcuni terreni a causa delle strade rovinate** e quindi non percorribili. Oppure una strada chiusa con una catena; si tratta di una strada vicinale, per la quale si dice che il Comune abbia dato il permesso di chiudere. Difficile mantenere il terreno boschivo e seminativo, perché non si passa. Ci sono tutti questi problemi, oltre a quello degli incendi.

Piarulli: **sulle strade vicinali stiamo facendo un discorso ampio; bisogna stendere le regole di classificazione** (le strade sono circa 100), per farle rientrare in queste regole e salvaguardare l'accessibilità, anche se non sono carrabili. I frontisti in una vicinale privata mettendo la catena, devono lasciare uno spazio per fruirne. Viceversa il libero transito resta responsabilità dell'Amministrazione. Il R.U. dovrebbe tenere conto di questo.

Tozzi: **una vicinale può essere chiusa con una catena, salvo lasciare un passaggio pedonale?** Una vicinale di uso pubblico suppongo di sì. Una non di uso pubblico, ma con accesso di frontisti, non sapevo che potesse essere chiusa.

Piarulli: **stiamo facendo l'analisi.** Se è di uso pubblico, ci dobbiamo pensare come Comune. Ad es. una strada può essere utile come sbocco in caso di emergenza. Il censimento deve farle rientrare in questa classificazione.

Tozzi: un conto è la vicinale di uso pubblico, un conto quella di uso non pubblico; ma se si vuole passare può essere utile. **Non sono di competenza comunale, ma non si possono chiudere.**

Mangiacavalli: il tema è vasto, **ci sono aspetti giuridici complessi**, le vicinali dichiarate di uso pubblico, conclamato, motivato, sono comunque strade private che necessitano di essere gestite. **La strada vicinale è di tutti i frontisti. Dovrebbero essere tutte percorribili**, ma ci sono aspetti di diritto privato. C'è anche aspetto economico.

Piarulli: **quando ne ammettiamo la transitabilità, ce ne assumiamo la responsabilità.** Spesso non sono percorribili.

Mangiacavalli: **l'Amministrazione deve fare una valutazione attenta, per consolidare e prendere in carico quelle di uso pubblico**, con relativi costi e responsabilità, fare un'analisi attenta, individuare anche ciò che non rientra.

Piarulli: anche una vicinale chiusa crea difficoltà. **Le vicinali storiche non possiamo pensare di chiuderle;** c'è anche un censimento della Provincia. Il regolamento dovrà ospitare questo aspetto.

Giachetti: in Comune a chi bisogna rivolgersi?

Piarulli: all'Area Lavori Pubblici.

Landi: e che ne è delle vecchie strade vicinali storiche?

Piarulli: dobbiamo cercare di salvaguardarle, quelle che non hanno più sbocchi.

Mangiacavalli: alcuni dati li abbiamo, sono state cartografate.

Piarulli: dobbiamo fare una struttura di classificazione.

Giachetti: **servono anche per un passaggio più veloce.** Qualche altro Comune ha dato un aiuto per le strade bianche, mentre il Comune di Bagno a Ripoli non ha fatto niente.

Mangiacavalli: la Provincia deve operare su queste cose, si occupa del recupero dei boschi, a maggior ragione se si tratta di più comuni contermini.

Piazza: nel R.U. diremo che bisogna che ci siano gli agricoltori e costruzioni di annessi, **nelle aree fluviali il fiume prevale, quindi invariante strutturale e vincolo, valorizzazione del fiume.** Operare il più possibile in maniera intelligente nella ristrettezza che l'invariante comporta. La futura previsione ci consente di lavorare ad una disciplina di avvicinamento al parco, sostenendo attività compatibili con il parco. **Il fiume diventa la risorsa principale,** in genere invece si pensa alle rive. Regimazione o qualità delle acque o ruolo ordinatore e condizionante degli assetti delle rive? **Prendere in considerazione ricorsero storico culturali, attività funzionali, ricreative o di supporto, sportive, ecc.; cercheremo di sostenere ciò. Istituzione del parco.** La Provincia in merito ha fatto una pubblicazione, pur generica. Nel parco vorremmo definire meglio il tipo di attività agricole da poter svolgere. Se faccio delle attività in serra che artificializzano i cicli produttivi, posso inquinare. Quindi distinzione tra i tipi di serre, consentendo quelle che non creano inquinamento delle acque. E poi, c'è un indice di copertura? Altrimenti perdo la qualità paesaggistica. Poi attività sportive, da vedere in che forma incentivarle. Avevamo previsto la "porta-parco" con strutture sportive come una piscina, nelle aree lungo viale Europa. Abbinare ad un parcheggio, più la tranvia, con parcheggi scambiatori, struttura di ristoro, noleggio biciclette, localizzazione di una sorta di area mercatale, come sbocco per filiera corta. Entrano ed escono da Firenze circa 35.000-40.000 auto al giorno. Per attrarre l'attenzione. Sarebbe stato un elemento di forza del parco fluviale, ma è stata tolta dalla Provincia. **Da ridefinire l'idea di parco, per una futura variante al P.S. del futuro. Per ora siamo in una direzione che porta a valorizzare strutture presenti lungo le aree fluviali.** Acquedotto Lama è una struttura pubblica sul fiume, vedere cosa ci possiamo fare, se funzioni di supporto.

Torrini: sono volumi esistenti che consentirebbero di non costruire ulteriormente.

Piazza: interessante perché l'acquedotto Lama e Marina di Candeli sono strutture pubbliche con un terreno nel mezzo, senza poter essere edificato. Su questo si sta ragionando con l'Amministrazione.

Torrini: queste indicazioni confluiranno nel R.U.?

Piazza: sì, nel capitolo sull'area rivierasca.

Frezzi: nell'area di cui si parlava, sono previsti gli interventi di pag. 8, punto c della bozza di R.U.?

Piazza: aree storico-ambientali, aree in cui possiamo fare interventi.

Frezzi: un unicum.

Piarulli: è stato stralciato.

Piazza: due strutture pubbliche, situazione particolare.

Piarulli: il fare un po' per volta non fa inglobare nel complessivo, vi sono pezzi, poi ci vuole una variante al P.S.. Sono percorsi lunghi.

Frezzi: sarebbe necessario qualcosa di concreto.

Danesi: riporto l'attenzione sul tema di oggi, gli edifici speciali.

Landi: le grandi infrastrutture: se ne parla da decine di anni, e ancora non si vede nulla.

Piarulli: si sta parlando appunto di infrastrutture grandi, mentre quello del parco fluviale è un tema meno impattante. **Qualcosa può essere portato avanti cercando di sfruttare delle presenze coerenti, a fronte di un obiettivo.**

Torrini: mi incuriosisce Villa Monna Giovannella, privata, quindi la destinazione data qui nella bozza cosa significa? Che il privato deve dare questa destinazione, e qual è la compensazione?

Piazza: un piano definisce le destinazioni d'uso degli immobili. **È stata individuata una funzione per quell'edificio unico** - difficile trovare un edificio come questo lungo l'autostrada, una sorta di cerniera con l'entroterra da valorizzare, una destinazione d'uso che dovrebbe essere di interesse per un privato e che non presuppone certo un esproprio - cioè si dice che su quell'edificio, che non è a destinazione pubblica, ma privata, si fa promozione del territorio, cioè presentazione, degustazione e vendita delle eccellenze del

levante fiorentino (ci sta anche un'altra ristorazione quale sbocco della filiera corta locale), ricettività, insomma una attività imprenditoriale attenta alla valorizzazione del territorio e rivolta a molti milioni di persone che ogni anno percorrono il tracciato autostradale.

Torrini. quando il Comune ci pensava, ancora non era stata fatta l'asta. La previsione a suo tempo forse era diversa.

Piazza: quella proprietà è un'attrezzatura sovracomunale destinata alla Facoltà di agraria e al CNR e chi l'ha comprata l'ha presa con questa destinazione. Il privato una volta comprata vuole farci un'altra cosa. L'Amministrazione comunale ha svolto un ruolo di programmazione, che prefigura una prospettiva non negativa per il privato, perché presuppone impresa. Certo è cosa diversa dal prendere l'edificio, farci appartamenti e venderli. Presuppone una attività imprenditoriale e un tempo lungo. **La soluzione combinava l'interesse pubblico e quello privato.** Sembra che quello privato però non ci sia. Se non si dovesse perseguire più quella strada, andrebbe cambiato quello che c'è scritto nel PS. Il Regolamento urbanistico dovrebbe definire una diversa destinazione d'uso per la villa, ma con una variante contestuale al PS.

Tozzi: con la situazione attuale, si deve prendere atto che le destinazioni cambiano negli anni.