

7 Dicembre 2013, Sala Consiglio "Falcone e Borsellino"

**"PROGETTO DI BOZZA"**

**DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO**

**- sessione mattutina plenaria-**

*Per l'Amministrazione comunale:*

Antonella Biliotti (Garante comunicazione) / Danesi Gabriele / Luciano Piazza, Stefano Casali (tecnici)/ Angela Tavella (verbalizzante).

Gruppo dei partecipanti:

Valentina Anzillotti; Matteo Bonini; Luca Borin; Andrea Capitani; Annalisa Ciacci Taddei; Danilo Dei; Antonio Fraghì; Roberto Franceschini; Paolo Frezzi; Maurizio Giachetti; Giuseppe Landi; Cristina Mercatali; Francesco Torrini; Alberto Tozzi; Fabrizio Vignali.

\*\*\*\*\*

**A. Biliotti** (Garante comunicazione)

Vi ringrazio innanzitutto per la presenza. Stamani pensavamo di cominciare parlando degli ambiti urbani, che a questo argomento è stato dedicato meno tempo. Ci aspettiamo quindi le vostre proposte e suggerimenti, ed anche di evidenziare le eventuali "mancanze" che avete avuto modo di osservare in proposito nel testo, del quale è già stata fatta l'illustrazione. Quindi, visti tutti gli aspetti degli ambiti urbani, si tratta ora di formulare delle indicazioni. Registriamo gli interventi, e nei prossimi giorni vi manderemo il testo per visionarlo e correggerlo, per "chiudere" i report e consegnarli ufficialmente all'estensore del nuovo R.U.. I contributi entreranno a far parte di una proposta per l'amministrazione.

[**Argomento: gli ambiti urbani**].

**G. Landi:** visto che non c'è una regolamentazione specifica sul progetto del nuovo R.U., e viste le necessità del mercato attuale, sarebbe utile avere la possibilità di appartamenti di modeste metrature, cioè lasciare che il frazionamento fosse libero, quindi con allineamento alla normativa nazionale. Magari potrebbe essere previsto un limite per le zone di tessuto storico (ex A), ma non possiamo disconoscere quello che oggi il mercato chiede.

**R. Franceschini:** se il limite non è definito, c'è quello del D.M. nazionale.

**L. Piazza:** negli ambiti urbani non è specificato, nel territorio rurale è di 80 mq in zone agricole, e 60 mq. nei borghi rurali. Negli ambiti urbani non lo si è specificato perché sembra meno rilevante, ma almeno nelle parti storiche si potrebbe mettere una limitazione. Ma nei restauri, negli edifici di maggiore pregio, il frazionamento non si fa. Il problema e l'intenzione è di porre solo la limitazione di legge, cioè sotto i 28 mq gli appartamenti non si fanno; l'amministrazione non ha richiesto esigenze particolari. Si può verificare se negli ambiti urbani ci sono 60 mq di superficie, che poi al netto risultano 45

circa mq. Non edifici di pregio, ma di valenza storica.

**M. Giachetti:** bisogna tenere conto che dagli anni '50 il numero dei componenti di un nucleo familiare è diminuito, passando da 4,5 persone agli attuali 2,37 di adesso, ed in Toscana di 2,17. Quindi porre indici alti significa mettere dei limiti sia per chi vende, che per chi acquista.

**L. Piazza:** già per il Piano Strutturale, da una ricerca Irpet è emerso che nel futuro le famiglie con un componente saranno prioritarie, cioè si va verso una popolazione con nuclei formati da 1-2 persone. Per ciascuna persona 2 vani, con minimo 25 mq a vano (indicato nel P.S.). Ora, 50 mq di SUL ne fanno circa 35-40 mq. Nel P.S. diciamo che dobbiamo guardare alle giovani coppie, alle esigenze effettive della popolazione. All'interno del discorso sulle giovani coppie bisogna anche tenere conto dello spostamento della popolazione che va sempre più lontana, dove trova prezzi più bassi delle abitazioni, in genere laddove vi sono direttrici buone, in quanto non si trovano risposte alle esigenze abitative. Calibriamo quindi nella misura che sembra più logica. Possiamo anche non mettere un limite; sta di fatto che per l'edificio di pregio è già impedito il frazionamento.

**A. Biliotti:** quindi, ritenete opportuno lasciare libero?

[Risposta collettiva: sì].

**A. Fraghì:** ma lasciandolo libero, la discrezionalità dove è?

**R. Franceschini:** riferimento al Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975 [*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*].

**F. Torrini:** si potrebbe introdurre un capoverso di rinvio alla normativa.

**F. Vignali:** basta che quando non c'è scritto, si interpreti come vietato.

**M. Bonini:** il Regolamento urbanistico già lo cita.

**L. Piazza:** nel territorio rurale si vietano i frazionamenti fitti, per non frazionare troppo, posti auto, pezzi di giardino; in tale ambito un limite minimo di superficie lo si giustifica. Negli ambiti urbani il problema è inferiore, per questo non abbiamo scritto nulla, il problema non lo si considera rilevante.

**M. Giachetti:** a proposito degli 80 mq nell'ambito rurale, se li si mette tassativi appare punitivo, diciamo che 80 mq sono tollerati, per es. se si hanno 160 mq, un frazionamento di 80, anche per ragioni architettoniche, possiamo metterlo come media.

**G. Landi:** 80 mq come media andrebbe bene, per facilitare la progettazione o esigenze familiari.

**M. Bonini:** a volte infatti il frazionamento avviene per la famiglia, in particolare per i figli.

**L. Piazza:** come media può andare bene, in quanto combina il limite al frazionamento col

riuscire a calibrare meglio il progetto. Se non si ha un limite tassativo, il progetto lo si rende più facile da realizzare.

**R. Franceschini:** chiedo conferma se nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie le addizioni funzionali non siano ammesse sugli edifici di cui all'art. 42 e 34, ma solo dell'art. 1.

**G. Landi:** si parla di "edifici interessati", ma bisogna dire "vincolati", parte seconda, Decreto legislativo n. 42 del 2004 [*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*], territorio vincolato.

**C. Mercatali:** meglio specificare.

**M. Giachetti:** si parla di edifici in ambito urbano e rurale; chiedo, in caso di abitazioni espropriate per grandi opere (come per esempio l'autostrada), cosa venga deciso per chi vuole restare sul territorio dove ha sempre vissuto, e vuole ricostruire la propria abitazione, quindi a volume zero?

**L. Piazza:** nel territorio rurale, quando non abbiamo edifici di valore, si ammette fino alla ristrutturazione urbanistica. Ad esempio un edificio demolito o molto interessato dall'autostrada; in questo caso si può chiedere, se si ha una proprietà, la demolizione e lo spostamento.

**A. Tozzi:** poiché la ristrutturazione la si può fare solo negli edifici non vincolati, e se invece l'edificio è vincolato e la costruzione dell'autostrada comunque porta a demolirlo, ricostruirlo come se non fosse stato vincolato.

**L. Piazza:** questo problema ce lo siamo posti, cioè il caso in cui l'edificio sia vincolato e la costruzione dell'autostrada porti a demolirlo; ci stiamo attivando per definire questa situazione, in quanto la normativa dice che un edificio di pregio non lo si può demolire e ricostruire, ma stiamo lavorando per vedere se possibile legare questo passaggio ad una regola urbanistica.

**M. Giachetti:** un altro problema è se, ricostruendo a volume zero, siano dovuti gli oneri di urbanizzazione, che erano già stati pagati per l'edificio abbattuto.

**L. Piazza:** questo aspetto va chiarito, anche se non è oggetto del R.U.; in via generale possiamo dire che laddove vi sia stato un indennizzo, lo stesso dovrebbe comprendere tutte le spese, ivi compresi gli oneri.

**M. Giachetti:** la casa viene fatta ricostruire per rimanere dove si è sempre vissuto.

**F. Torrini:** chiedo un chiarimento in merito all'art. 42 (*Aree per servizi privati di interesse generale*), nel quale rientrano il centro formazione Enel, l'impianto golf dell'Ugolino, in particolare il punto 4.3.1 "Residenze esistenti", residenze legittime. Se si va a vedere, esistono di fatto queste residenze nell'Ugolino, cioè abitazioni, residenza ordinaria, sociale, promiscua?

**L. Piazza:** la fattispecie esiste; in un primo tempo quando si parlava di questi servizi di

interesse generale nell'ambito di complessi storico-culturali dove vi sono queste situazioni, per es. Villa Monna Giovannella, la quale aveva al suo interno delle residenze. D'altra parte in tutte le strutture non possiamo essere sicuri che queste residenze non ci siano. Questa norma in sostanza dà la possibilità al costruttore di far entrare queste residenze alla funzione del servizio, ma anche come mere residenze, cioè non seguendo la disciplina del complesso, non si dà ugualmente la possibilità di ampliamento.

**M. Bonini:** andrebbe aggiunto alla manutenzione straordinaria il restauro ex L. 1089/1939 (*Tutela delle cose di interesse artistico o storico*), perché altrimenti non lo si potrebbe fare.

**L. Piazza:** la ratio è che nelle attrezzature private di interesse generale si arriva fino alla manutenzione. Vedere in merito l'art. 40 (*Aree per servizi pubblici di interesse generale*), punto 4 (*Interventi consentiti*).

**L. Piazza:** è presente anche in altri punti. Ad es. per un tetto, si può intervenire con manutenzione straordinaria.

**R. Francheschini:** il restauro comprende anche questo.

**L. Piazza:** è vero che la manutenzione straordinaria non si combina con il restauro.

**M. Bonini:** è un problema di definizione dell'intervento; non si può procedere ad una manutenzione straordinaria su un edificio vincolato, è un limite. Si potrebbe mettere restauro.

**L. Piazza:** ma se l'edificio è vincolato, la logica è quella di fare qualcosa in meno.

**M. Bonini:** si potrebbe prevedere il restauro, con manutenzione vincolata.

**R. Franceschini:** per quanto riguarda Firenze, è prevista la manutenzione ordinaria e il restauro, la straordinaria no.

**M. Giachetti:** la vecchia normativa L. 1089/1939, per gli interventi sugli edifici vincolati parlava di qualsiasi intervento.

**L. Piazza:** differenza tra manutenzione ordinaria e straordinaria; le manutenzioni sono opere, il restauro sono "interventi sistematici" di opere.

**M. Bonini:** però ad esempio si potrebbe modificare uno spessore, e questo non va bene. Come detto, a Firenze sull'edificio vincolato si può fare solo restauro e manutenzione ordinaria.

**L. Piazza:** forse a volte questo è un termine per dire la stessa cosa. La manutenzione straordinaria su un edificio soggetto a restauro deve essere concordata. L'obiettivo per un edificio soggetto a restauro è quello di mantenerlo senza andare a creare modifiche, la manutenzione è una sotto-categoria, che si riallaccia a una modifica o a un mantenimento. Le manutenzioni sono opere singole, i restauri sono insiemi sistematici di manutenzioni. Non c'è più la differenza della residenza. Se ho un'attrezzatura e all'interno una residenza,

non obbligo il proprietario a rendere il tutto funzionale all'attrezzatura. La residenza, se fa parte dell'attrezzatura, arriva alla ristrutturazione urbanistica; se invece è staccata, non lo consento. Se l'intervento è sottoposto tutto a restauro, va visto dove posso arrivare.

**M. Bonini:** un consolidamento forte sulle fondazioni, in che cosa rientra?

**L. Piazza:** se una residenza è in situazioni critiche, si fanno opere, ma non un restauro complessivo.

**M. Bonini:** non chiaro in cosa differisce il restauro.

**L. Piazza:** se si intende mantenere la residenza separata, vi è un po' più di penalizzazione.

**F. Torrini:** per quanto riguarda l'art. 42, il comma 4.2.2., si dicono gli interventi permessi se si vuole ampliare l'attrezzatura. In fondo si parla degli edifici per i quali si vuole mantenere residenza. Sarebbe opportuno aggiungere anche il restauro; tutto ciò non vale se si ha un edificio vincolato, tranne per il restauro. Se l'attrezzatura è tutta vincolata, non si può incidere più di tanto.

**L. Piazza:** agli artt. 26 (*Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale*) e 27 (*Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale*) si parla dei vincoli idraulici e qualitativi.

**F. Torrini:** prendiamo l'Ugolino, l'edificio vincolato e gli spogliatoi non vincolati, su questi possiamo fare qualcosa. Se invece l'edificio vincolato è parte degli spogliatoi, non si potrà fare niente.

**L. Piazza:** vediamo diversamente l'art. 42. Per quanto riguarda il centro formazione Enel, è possibile modificare. E' composito, vincolo ex L. 1089/1939 art. 27. L'impianto dell'Ugolino, il polo sportivo di Candeli, non è vincolato. Golf Ugolino c'è qualcosa ex art. 27, vincolato non dalla normativa generale. Per il cimitero di Antella il restauro ha senso, c'è una parte monumentale.

**G. Landi:** venendo all'art. 40, punto 4.6.

**M. Bonini:** se è pubblico con più di 70 anni va presentato un progetto.

**L. Piazza:** abbiamo l'Ospedale, il Volta-Gobetti, ecc.. L'Oratorio di Santa Caterina abbiamo deciso di spostarlo tra gli impianti di rilevanza storico-culturale, in quanto va verso uno sviluppo turistico, promozione del territorio. Sono strutture nelle quali si lavora con un *business-plan* ed una pluralità di funzioni, attività importantissime. Nell'art. 40 si tratta di servizi pubblici di interesse generale, vi è qualche struttura vincolata, e molte non vincolate, quindi ha senso nell'art. 40 elevarsi fino al restauro.

**G. Landi:** un altro punto da approfondire è l'art. 43 (*Complessi storico-culturali di rilevanza territoriale*), comma 4.4.

**L. Piazza:** complessi di rilevanza storico-culturale. Si tratta di un articolo impostato per stimolare un'iniziativa libera, che può stimolare lo sviluppo culturale; tutti questi complessi sottoposti a vincoli; il che si può fare è il restauro.

**M. Bonini:** si potrebbe levare questo comma.

**L. Piazza:** oppure si potrebbe specificare che le residenze non seguono la disciplina del complesso storico-culturale, bensì quello della categoria di intervento. Le residenze che non concorrono all'attrezzatura e alla sua *mission* non sono soggette a questo articolo, ma alla disciplina che deriva dalla categoria alla quale afferiscono.

**G. Landi:** e **M. Bonini:** occorre trovare una soluzione.

**M. Bonini:** se resta il comma, la parola restauro va scritta.

**L. Piazza:** questa precisazione la si può inserire; se le residenze sono separate, sottostanno ad una disciplina che attiene alla loro categoria. Questi complessi per partire hanno bisogno di un piano attuativo, ed in tale fase lo si vede.

**F. Torrini:** questo accade nell'art. 43, negli altri no.

**L. Piazza:** ci riserviamo di verificare. L'Oratorio di Santa Caterina vive una situazione particolare, e quindi ci chiediamo se è logico, dentro al complesso. Conviene esplicitare che non fanno parte del complesso e operano autonomamente, e forse anche per gli altri articoli, è opportuno vedere se lo stesso atteggiamento è utile usarlo anche per le altre attrezzature. All'interno di una struttura con finalità ed abitazioni adibite ad altri usi, possono essere in contrasto con tale attività, in altre parti forse la distinzione si può mantenere; tenerlo all'interno del complesso, dando la possibilità, se non concorrono, fino al restauro, altrimenti no.

**F. Torrini:** nell'art. 42, l'articolo resta così, ristrutturazione urbanistica, fino al restauro?

**L. Piazza:** su queste attrezzature potremmo intervenire prima, ma fino al restauro; se segue quello, ved. l'art. 43.

**F. Vignali:** in merito all'art. 33 (*Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale*), limite di intervento su edifici esistenti non agricoli, 3.2.1 lett. D (*SUL patrimonio edilizio esistente non agricolo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, con le specificazioni di cui ai punti successivi in relazione a singole tipologie di aree*), negli ambiti di reperimento delle aree naturali, l'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione edilizia, tipo di intervento che deriva dal vecchio art. 40 del R.U. oggi art. 28. Questo limita la possibilità di recupero di alcuni edifici che si trovano nelle fasce di rispetto inedificabili (es. ferrovia o strada di Rosano) costruiti in epoca antecedente alla istituzione del vincolo. Oggi per questi edifici ci può essere bisogno, per meglio riqualificarli, di rimodellare i volumi e modificare la sagoma, interventi questi non consentiti e quindi c'è bisogno per attuare l'intervento di spostarsi fuori da questa fascia di rispetto. Ad oggi si sono ottenuti pareri paesaggistici favorevoli per interventi di questo tipo, ma che per questo limite non sono stati attuati. Questa norma che sembra di

salvaguardia, diventa in questi casi un vincolo, non incentiva al recupero degli edifici che perdono di valore, non c'è riqualificazione dell'area e queste zone tendono a decadere. Chiedo di poter arrivare almeno all'intervento di "sostituzione edilizia" meglio la ristrutturazione urbanistica.

**G. Landi:** la norma blocca alla ristrutturazione edilizia, ma quando vi è la possibilità occorrerebbe fare la sostituzione, per togliersi dalla fascia di rispetto.

**F. Vignali:** vi sono pareri favorevoli dalla Commissione ambientale di Bagno a Ripoli, ma il limite dell'intervento edilizio della ristrutturazione ha impedito di procedere.

**L. Piazza:** va visto il PTCP.

**F. Vignali:** ad oggi il limite viene imposto dal tipo di l'intervento indicato ex dall'art. 28 si fa come norma di salvaguardia dell'attuale R.U..

**L. Piazza:** fino all'istituzione delle aree protette. Il problema è che abbiamo i due terzi di territorio rurale che ricadono in territorio di aree nazionali protette. Le abbiamo differenziate, ma sempre in armonia col PTCP quello che ci si può fare. Vanno individuati interventi che vanno bene dal punto di vista qualitativo. Vedere se vi sono edifici non finalizzati al mantenimento di questi valori.

**M. Giachetti:** in questi ambiti vi sono una minima parte di agricoltori, e molti residenti. Agli agricoltori è consentito fare un volume minimo, non si può inserire niente.

**L. Piazza:** la disciplina comunale con limitazioni (regionali e provinciali) ex art. 24.

**F. Vignali:** se tale norma crea vincoli senza poter riqualificare l'area, è da considerarsi in contrasto.

**L. Piazza:** se sono edifici recenti è un conto, per quelli più vecchi con un certo rapporto con la strada siamo in un altro campo dal punto di vista qualitativo. Legare gli elementi e conservare, e riproporre. Per quelli di impianto storico, anche la strada lo è. Nel caso dell'autostrada o della ferrovia, esse arrivano in maniera dirompente, quindi lì ci si può arrivare.

**F. Vignali:** pensiamo ad es. a case con demolizioni parziali, snaturate dall'intervento di realizzazione della ferrovia o ampliamento della Via di Rosano.

**L. Piazza:** non si può entrare dentro questa logica, bisogna prendere i casi più clamorosi, non entrare troppo di dettaglio, bisogna trovare cose nette.

**F. Torrini:** si potrebbero individuare quelle aree es. con autostrade, e per coloro che hanno questa situazione, avere possibilità in più, si tratta di una situazione particolare.

**L. Piazza:** questo se ci si riferisce all'autostrada e alla ferrovia.

**G. Landi:** distinguiamo questi casi.

**L. Piazza:** potremmo specificare che laddove edifici sono in fasce di rispetto di infrastrutture successive dirompenti, per questi edifici può operare la sostituzione.

**A. Fragni:** tra le altre opere c'è anche la Variante di Grassina, e Vallina, quindi occorre mettere solo ferrovia e autostrada, utilizzare il criterio per cui non posso incidere su tali opere.

**F. Torrini:** il limite per la ferrovia è di 25 mt.

**A. Biliotti:** quindi siete concordi di fare riferimento alle due infrastrutture in questione?

**F. Vignali:** ho citato anche la strada di Rosano.

**A. Tozzi:** devono valere anche le strutture storiche, sennò si smembra ogni cosa.

**F. Vignali:** in sostanza le costruzioni preesistenti alla istituzione del vincolo di fascia, che hanno subito un impoverimento.

[Pausa e ripresa dei lavori]

**G. Landi:** avrei altre proposte. All'art. 4 [Categorie di intervento urbanistico-edilizio], perché le norme generali si ripercuotono, con riferimento al recupero di sottotetti (L.R. n. 5/2010) [*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*], in più c'è la limitazione che i sottotetti devono rimanere integrati, ma la legge non la prevede, quindi la regola è eccessiva anche rispetto alla legge regionale. Il sottotetto fisicamente non lo si vede, rispetto all'addizione funzionale sembra eccessivo, si propone di limitare il non frazionamento a 10 anni. Come per l'addizione funzionale, cioè non deve essere più penalizzante, sennò il cittadino lo utilizza e quindi meglio regolarizzarlo, situazione legittima, cerchiamo di non penalizzarlo troppo. Propongo di inserire 10 anni.

**L. Piazza:** facendo riferimento alle addizioni funzionali la soluzione si potrebbe anche accettare. La legge dice che non vanno frazionati. L'obiettivo è vederlo come recupero alla unità abitativa.

**M. Bonini:** fiscalmente un cittadino non ha convenienza a recuperare un sottotetto per renderlo abitabile, deve pagare l'Imu.

**A. Tozzi:** ma ci può fare una zona abitativa; opportuno quindi che la faccia regolare.

**G. Landi:** cerchiamo di non renderlo troppo difficile.

**A. Fragni:** mi pare sia giusto; la legge dice che il sottotetto non è frazionabile.

**G. Landi:** la legge parla del sottotetto, qui si vuole dire che non è frazionabile l'abitazione.

.....: la Legge Regionale n. 5/2010 all'art. 4 non parla dell'appartamento, in verticale lo si può fare. [*si legge il testo*].



**M. Bonini:** vedere se nell'ambito del progetto iniziale.

**L. Piazza:** abitazione; sottotetto; se ha certi requisiti lo possiamo rendere abitabile in funzione di quello che abbiamo sotto. Sul discorso dei 10 anni sono d'accordo.

**L. Borin:** se si ha un appartamento si divide e si vende, ognuno dei due ha il suo sottotetto.

**L. Piazza:** non si può fare il viceversa.

**L. Borin:** il frazionamento non si può fare contestualmente?

**L. Piazza:** la legge non mi consente di recuperare un sottotetto e frazionarlo.

**G. Landi:** né di creare un'unità immobiliare.

**R. Franceschini:** la legge mi dice che non posso frazionare.

**L. Piazza:** è come un'addizione funzionale; se il sottotetto è legato all'unità immobiliare, la integra. Ma il sottotetto da solo non può diventare un'unità immobiliare.

**G. Landi:** mi riferisco all'art. 4 c. 2.1.3.1.1. e alla sua entrata in vigore, cioè l'addizione funzionale per unità preesistenti all'entrata in vigore del nuovo R.U.; quelle esistenti possono allora accedere all'addizione funzionale se non ne hanno usufruito prima, o per la superficie consentita. Non può essere retroattiva.

**L. Piazza:** le addizioni funzionali presuppongono che non ci sia un incremento di carico, che non prelevino dimensionamento. Si può frazionare qualcosa che si è incrementato, ma in questo caso sono quelle volumetriche. L'addizione funzionale non preleva dal dimensionamento, mentre l'altra sì. Ampliare e frazionare: quella volumetrica. La funzionale è un'opportunità che diamo, senza particolari problemi per chi necessita di un piccolo intervento, a qualcosa che esisteva, esiste e continuerà ad esistere. Deve dare funzionalità a qualcosa che esiste. Poiché il R.U. vale 5 anni, se si continua, alla fine si incrementa. Se seguo l'addizione funzionale devo sottostare al suo regime. Fino al 2007 si dava la possibilità di un incremento volumetrico una tantum. Se lo si è fatto, si è fruito di un ingrandimento. Dal 1999, se si è fatta una nuova unità immobiliare, possiamo riflettere se autorizzarla. Tra la disciplina precedente e quella attuale forse si può arrivare all'addizione funzionale. Quindi con la limitazione ad unità che tra il 1999 e il nuovo R.U. non ne abbiano usufruito.

**G. Landi:** art. 4 c. 2.1.3.1.2, per quanto riguarda l'altezza, quando si dice *"utilizzando l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente per la destinazione d'uso in essere nell'unità immobiliare di riferimento e senza superare, comunque, l'altezza della suddetta unità immobiliare"*, se si ha maggiore altezza si può fare più alto?

**L. Piazza:** si voleva limitare, basta mettere il minimo, altrimenti non sarebbe legittimo.

**G. Landi:** immobili soggetti al Decreto legislativo n. 42 del 2004 [*Codice dei beni culturali e*

*del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*], parte II, immobili interessati, c. 2.1.3.1.3, la lett. b) appare ripetitiva "delle presenti norme", solo non deve essere interessato. Questo c'è più volte. Idem nel 2.1.3.1.3 lett. d), ripetizione dell'entrata in vigore "delle presenti norme"; al punto b) non ha più senso "successivamente a tale data".

**L. Piazza:** allora, dopo il 1999, e che alla data attuale "non abbiano usufruito".

**G. Landi:** art. 4 c. 2.1.3.1.4 "*modifica di sagoma o riutilizzo del patrimonio esistente*". Si parla di addizione funzionale e ciò è progettualmente penalizzante, si dovrebbe fare in modo di favorire il recupero dell'esistente (es. nel resede).

**F. Torrini:** si potrebbe dire "integrare a".

**L. Piazza:** in totale 50 sono 50 mq.

**G. Landi:** ma se abbiamo 15 mq, non possiamo arrivare a 50 mq, si andrebbe oltre.

**L. Piazza:** per chi recupera, potrebbe essere previsto forse un incentivo fino a 30 mq. Quindi come regola si possono fare 25 mq, ma se si recupera è ammissibile far fare un po' di più. Lo scopo dovrebbe essere recuperare prima il vecchio.

**G. Landi:** le modifiche di sagoma e il riutilizzo del patrimonio, sono recuperabili nella forma di 30 mt x 4 mt.

**A. Fraghì:** da altre parti vi è questo incentivo.

**L. Piazza:** qui si tratta di un esempio misto. Attendiamo quindi a questo proposito la proposta di emendamento di Landi.

**G. Landi:** in merito all'art. 4 c. 2.1.3.1.5, è chiaro lo scopo, ma non la scrittura. Addizione funzionale per rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, rimanere entro i 50 cm. Si chiede la volumetria, ecc., ma se lo si legge è farraginoso; lo scopo è chiaro, ma cambiando poche parole lo si renderebbe più chiaro.

**L. Piazza:** attendiamo a questo proposito la proposta.

**G. Landi:** all'art. 4 c. 2.4.2, se realizzati una sola volta, che non ce ne siano altri.

**A. Tozzi:** a volte è fondamentale, se ci sono le pompe di calore. Volume tecnico "funzionale" a qualcosa in più.

**G. Landi:** va visto se realizzato una sola volta; passare dal permesso di costruire è eccessivo.

**L. Piazza:** è la legge regionale che lo prevede; tutte le volte che si costruisce qualcosa, come anche se si utilizzasse una roulotte a tempo indeterminato. [*Si legge l'art. 78 della legge inerente il permesso a costruire*]. Si esamina in questione.

**M. Giachetti:** volumi tecnici e rimessaggio; queste elargizioni, negli articoli successivi, si capisce che non si applicano a edifici in zone boschive o di reperimento [Art. 24].

**F. Torrini:** vedere anche articoli 32 e 33.

**M. Giachetti:** anche relativamente ai boschi.

**L. Piazza:** art. 33 (*Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale*). [Si legge l'articolo]. I manufatti agricoli sono un'altra cosa, qui si parla di locali tecnici. L'altro è l'art. 49. Negli ambiti di reperimento sono consentiti, non c'è scritto niente. Nei boschi, vedere l'art. 24.

**L. Borin:** stessa perplessità, rimanda all'art. 49; non possibile fare un casottino per la caldaia (vd. art. 33).

**L. Piazza:** gli annessi agricoli sono una cosa, locali precari all'interno delle pertinenze edilizie.

**A. Biliotti:** un volume tecnico di una caldaia è diverso da un annesso. Si tratta di un volume tecnico in un'area pertinenziale di un'abitazione o albergo, ecc..

**L. Piazza:** anche nei boschi non vedo divieti.

**M. Giachetti:** volumi tecnici ex art. 4, c. 2.4.a.1.. Con l'attuale tecnologia, chi sta nei boschi non ha servizi luce, depurazione, ecc.

**F. Torrini:** quelli di cui parlavamo sono nel resede.

**L. Piazza:** sottoterra è superiore ai 6 mq.

**M. Giachetti:** la proposta è di mandare un progetto, dicendo quello che si vuole mettere dentro il locale.

**F. Torrini:** forse l'errore è mettere insieme il giardinaggio ed i locali tecnici come mq, e dare una limitazione. Ved. punto a., volumi tecnici a servizio di impianti tecnologici, e punto b., manufatti leggeri per i giardinaggio.

**M. Giachetti:** dentro tali locali ci si deve lavorare e potersi muovere.

**L. Piazza:** altrimenti si possono fare interrati, anche in considerazione del territorio. Questa norma vale per tutto il territorio, e nel territorio rurale vi è una specifica disciplina. All'art. 47 sono disposizioni generali valedoli nel territorio rurale; l'art. 4 era invece generale. Art. 47 punto 9.2 [*Cantine e locali tecnici a servizio di edifici esistenti*]. [Si legge l'articolo]. Nell'art. 4 è utile fare un richiamo all'art. 47.

**G. Landi:** per quanto riguarda i manufatti, ho notato che all'art. 33, quando si parla degli interventi, c. 2.2.4, aree di bassa e media collina (in realtà si tratterebbe dei punti 3.2.4 e

poi 3.2.5), qui, a differenza degli altri commi, non è citata la realizzazione di manufatti, mentre negli altri ambiti si.

**L. Piazza:** qui vale la disciplina generale che regge tutti gli altri ambiti, cioè il c. 3.2.1, disposizioni valide per tutte le tipologie di cui al precedente punto 2.1.

**G. Landi:** l'elenco originario è all'art. 6.

**D. Dei:** nel caso di nuove abitazioni, non è previsto un numero minimo di mq per locali tecnici all'interno della loggia? Se si hanno più case, vi è la possibilità di un minimo? Finora si trattava di caldaie minime, adesso sono più grandi e ora all'interno di piccoli condomini si potrebbe avere la necessità di installarle.

**L. Piazza:** potremmo specificare che questa norma vale anche per le nuove abitazioni. Invece il rinvio al territorio rurale c'è già, per le aree a prevalente funzione agricola.

**G. Landi:** all'art. 6 presenti parametri edilizi, e una definizione di SUL che non corrisponde al regolamento regionale approvato, quindi va cambiata ed adeguata. Tutte le definizioni del regolamento regionale devono essere assunte; inserire norma di rinvio. Laddove ci fossero refusi o contrasti si fa riferimento a quello, va specificato che prevale il regolamento regionale.

**L. Piazza:** se ci fossero dei passaggi che contrastano, andrebbero sanati. Ora faremo questa rilettura.

**G. Landi:** all'art. 7.3.4, sarebbe opportuno prevedere anche la monetizzazione, quando gli alberi sono in eccesso.

**L. Piazza:** vi è la possibilità di metterli da un'altra parte, o la monetizzazione se l'amministrazione non indica il luogo diverso dove piantarli.

**G. Landi:** al c. 5 si parla di misure per il risparmio idrico; 50 mq è troppo a mio avviso per le pertinenze. Si parlerà di nuovi, ma 50 mq sono a unità immobiliare?

**L. Piazza:** questa cosa si fa quando c'è un minimo di pertinenza.

**A. Fraghì:** sui nuovi edifici dovrebbe essere prevista dal regolamento.

**L. Piazza:** in alcune zone ci sono edifici che non hanno pertinenza; pensiamo ad es. a Capannuccia.

**D. Dei:** 50 mq. a mio avviso sono giusti; per chi non ce l'ha non c'è problema.

**G. Landi:** per quanto riguarda la SUL sul recupero va bene, ma la SUL sul nuovo, inteso come nuovo edificio, se lo scopo è quello di farlo fare a tutti quelli che hanno la possibilità, sembra un po' pesante economicamente. Doppi impianti per lavanderia e scarichi. Con 500 mq.

**L. Piazza:** in questo vi è un'indicazione della Commissione.

**G. Landi:** chi ha il doppio impianto dovrebbe godere di qualche agevolazione.

**L. Piazza:** anche in Commissione hanno chiesto di incentivare, premiare chi fa i doppi impianti. Si potrebbe pensare ad uno sconto sugli oneri oppure a qualche altra forma di beneficio.

**G. Landi:** concettualmente deve essere dato un incentivo.

**R. Franceschini:** anche la legge regionale opera sugli oneri.

**D. Dei:** occorre prevedere qualche sgravio; il "pubblico" deve contribuire al benessere della comunità.

**P. Frezzi:** questo servirebbe anche di stimolo.

**F. Vignali:** gli incentivi stanno funzionando.

**A. Fraghì:** oppure riduzione delle addizionali, o misure similari.

**L. Piazza:** secondo la legge può essere di carattere volumetrico. O si riducono gli oneri, o si danno incentivi di carattere urbanistico.

**F. Vignali:** magari lasciare la doppia scelta.

**L. Piazza:** possiamo sottoporre all'amministrazione questa doppia possibilità. Vi è tutta una serie di valutazioni, cioè vi sarebbe un beneficio per chi interviene, e un aggravio per i tecnici. La legge lo prevede, vi sono certificazioni da fare da parte del professionista e tecnico. Polizza fidejussoria, ecc.

**G. Landi:** l'art. 14 (*Disciplina transitoria e misure di salvaguardia*) c. 1 va bene; c. 2.2 si comprende il significato ma non la scrittura, forse ci sono dei refusi, "quello adottato".

**R. Franceschini:** basta che sia in contrasto con uno dei due, e si blocca.

**L. Piazza:** se è in contrasto con la nuova disposizione si blocca. Comunque potete proporre la riformulazione. Gli emendamenti sulla chiarificazione sono ben accetti.

**G. Landi:** art. 24 (*Boschi*), c. 5.1 quando il perimetro del bosco si dimostra inesatto o non aggiornato.

**L. Piazza:** si tratta di un punto delicato, su questo si applica il Decreto Legislativo n. 42/2004.

**G. Landi:** sarebbe utile dare certezza.

**L. Piazza:** tale articolo verrà riformulato.

**M. Giachetti:** sempre in merito all'art. 24 c. 5.1 e alla delimitazione chiedo come si può fare per segnalare quali siano i confini effettivi e attuali di un bosco.

**L. Piazza:** i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione a dimostrazione.

**R. Franceschini:** cosa accadrà per la perimetrazione degli ambiti urbanistici?

**M. Giachetti:** con riferimento all'art. 27, gli edifici non vincolati di valore non architettonico, saranno ampliati? Gli edifici del territorio verranno ricatalogati?

**L. Piazza:** non verrà fatta una nuova classificazione.

**D. Dei:** sarà importante il recupero del vecchio; ci sono molti casi di sovradimensionamento, per es. con riferimento a persone anziane che vogliono frazionare. La norma è bella dal punto di vista strategico, ma è poco applicabile reperire i posti macchina per i frazionamenti, ciò servirebbe anche per giovani coppie. Su questo c'è da riflettere perché è una fonte di sviluppo importante; non si consuma nuovo suolo e si dà la possibilità alle persone anziane; il posto per la macchina è un problema, oppure occorre allargare il raggio. Sennò diventa un ostacolo insormontabile.

**L. Piazza:** bisogna guardare a tutte le problematiche. Frazionare vuole dire aumentare i carichi. Siamo scesi prima ad una macchina ad abitazione, poi ad un luogo dove si mette la macchina, abbiamo messo 200 mt., potremmo mettere anche un po' di più. La forma di mediazione l'abbiamo trovata quindi non nella monetizzazione. Il parcheggio pubblico non risolve il problema. Vi è il parcheggio privato pertinenziale e il parcheggio pubblico di relazione. Inoltre, se si ha necessità di fare un parcheggio e non si ha la pertinenza, fino a 200 mt. se lo spazio lo ha qualcun altro, ne possiamo fruire. Ciò solo in ambito urbano.

**D. Dei:** un'idea bella, ma a mio avviso irrealizzabile.

**L. Piazza:** potremmo vedere in certi ambiti di non richiedere i posti auto. Vanno fatte delle scelte.

**R. Franceschini:** nei fabbricati esistenti ci sono i parcheggi pertinenziali? Se si operano frazionamenti, il problema è ancora maggiore.

**D. Dei:** la normativa sul nuovo, costruzione fabbricato e tetto, la si prende dal regolamento edilizio?

**L. Piazza:** sì.

**D. Dei:** non torna il fatto che adesso si possa fare un piano di 2,40 mt.

**L. Piazza:** nel sottotetto non si può fare un altro appartamento. La SUL e gli altri aspetti fanno riferimento al regolamento regionale, che dà definizioni.

**D. Dei:** nei sottotetti non c'è SUL, altrimenti farebbe un piano.

**G. Landi:** all'art. 27 *“Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale”*, nel testo attuale si parla di ristrutturazione edilizia RE1; gli interventi, invece, si devono portare ad RE3. Gli interventi sono disciplinati dai commi successivi, c. 3.3 *“previa espressa dimostrazione”* di coerenza con i caratteri degli edifici, ecc.; si fa riferimento a questi, non alla facciata principale. Si propone perciò di portare alla ristrutturazione edilizia RE3, quindi anche con addizioni funzionali.

**L. Piazza:** la discussione è aperta anche con gli uffici comunali. Originariamente non erano previste le addizioni funzionali, successivamente le si sono previste parlando di facciata principale, anche se in alcuni casi è difficile capire quale è. Oggettivamente si sono riscontrate delle difficoltà anche per concepire l'addizione funzionale su edifici di rilevanza storica e architettonica. In un'altra accezione si parla che potrebbero essere fatte attraverso il recupero. Forse può avere interesse il fatto che la ristrutturazione edilizia, che porta addizioni funzionali, sia legata ad una serie di norme che vogliono mantenere la coerenza dell'edificio; qui può distinguere dalle altre addizioni.

**G. Landi:** nello stesso edificio possono esservi porzioni più meritevoli di tutela, e quindi potremmo fare interventi privilegiando alcuni aspetti.

**L. Piazza:** gli interventi dovrebbero dare una maggiore coerenza storica, per mantenere i caratteri prevalenti. L'obiettivo dovrebbe essere sempre di recuperare la qualità, per es. ammettere addizioni funzionali se vi è una strada su cui si affaccia l'edificio. Se ci sono edifici a schiera non è possibile farlo; lo si può fare se l'edificio è isolato. Ma se deve essere coerente, è non coerente, lo potrei fare di lato.

**M. Giachetti:** mi pare giusto andare avanti in questa logica.

\*\*\*\*\*