

CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli Ingegneri di Firenze	Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze	Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze	Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Firenze	Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati delle Prov.ce di Siena, Arezzo e Firenze	Ordine dei Geologi della Toscana
---	--	---	--	--	--	--

Al Sindaco del Comune di Firenze
Alla Direzione Urbanistica

Oggetto: Osservazioni al Piano Stutturale ed al Piano Operativo adottati con
Delibera Consiglio Comunale n° 6 del 13/03/2023.

Una città sospesa tra conformismo e prove di innovazione

Sorprende come dalla seconda metà del '900 abbia preso definitivamente campo una visione statica della città, tutta rivolta a celebrare e sfruttare i fasti del passato, perdendo la spinta creativa e la capacità di innovazione che storicamente hanno fatto la grandezza del nostro contesto urbano.

Non occorre scomodare il rinascimento, basta prendere ad esempio la splendida e celebrata stazione di S. Maria Novella, esito di un concorso di architettura, che ha ridisegnato un grande pezzo di città. Se non avessero avuto il coraggio di sostenere quel disegno moderno e raffinato, probabilmente avremmo nel cuore della città una qualsiasi architettura mimetica in improbabile stile fiorentino.

La tutela del patrimonio artistico e storico è minacciata più da un'idea di conservazione esasperata, che da accostamenti contemporanei che valorizzano ed esaltano ciò che è autentico ed antico. La paura di ogni novità, allontana dalla sana progettualità e sospinge verso la strada più facile della rinuncia, delle trasformazioni solo apparentemente minute. Quella miscela che ha contribuito agli attuali squilibri, nella composizione sociale, nella distribuzione delle funzioni, nella perdita di residenti.

La ricerca di un equilibrio virtuoso tra conservazione ed innovazione è la sfida più affascinante sia per l'architettura, sia per l'assetto urbanistico e dello spazio pubblico.

Le infrastrutture della mobilità occasione di una nuova organizzazione urbana

La crescita banale della città, dentro e fuori i confini amministrativi, ha determinato a partire dagli anni '60 una grande conurbazione priva di efficienti sistemi per la mobilità. Per questo il problema del traffico e della sosta è sempre stato ai primi posti in ogni indagine sulle criticità.

Solo con il recente avvio delle prime linee tranviarie sono state offerte valide alternative al trasporto su gomma, infatti il successo ed il gradimento sono stati immediati ed indiscussi.

La prospettiva delle ulteriori linee tranviarie, l'interramento dell'alta velocità che permetterà di liberare i binari di superficie per il trasporto metropolitano, consentono di prefigurare un sistema intermodale molto interessante.

Questo nuovo assetto infrastrutturale offre una grande occasione di riorganizzazione urbana e di qualificazione dello spazio pubblico, facendo leva sulla mobilità dolce di adduzione al sistema primario, promuovendo progetti di rigenerazione urbana in luoghi strategici, favorendo la distribuzione delle funzioni più attrattive in prossimità dei sistemi di trasporto pubblico.

Un'efficace sistema dei trasporti è condizione essenziale, per sviluppare le potenzialità della dimensione metropolitana, alimentando il circuito virtuoso che può derivare dalla facilità di interazione tra parti di territorio diversamente specializzate.

Il difficile equilibrio tra la città cosmopolita e quella della quotidianità

La condizione singolare della città di Firenze, impone la convivenza di flussi e dinamiche molto diversificate. Il turismo internazionale, il ruolo di capoluogo regionale, le funzioni di scala metropolitana, la dimensione minuta dei quartieri e dei rioni, richiedono progetti e azioni per garantirne la coesistenza e salvaguardare equilibri.

L'eccesso di libertà nelle dinamiche economiche e commerciali, ha determinato effetti sgraditi nell'uso della città e nella distribuzione spaziale delle funzioni. Inevitabilmente ciò che appare libertà per alcuni si trasforma per altri in coercizione. Da qui la necessità di costruire intelligenti soluzioni di bilanciamento tra libertà e regole.

E' consigliabile un sano pragmatismo, lasciando perdere le false certezze del tutto libero o del tutto vincolato e diretto.

La regolazione dei flussi turistici, la protezione delle tipologie residenziali e delle attività più deboli nel mercato immobiliare, la compatibilità tra investimenti privati e bene collettivo, richiedono approcci e sintesi nuove.

I cambiamenti sociali e le nuove dinamiche nell'uso della città

Il tempo inesorabilmente modifica la società e le città, a fronte dei cambiamenti sono possibili due reazioni, quella della nostalgia e del rimpianto o quella del confronto con le novità, imparando a riconoscerne i lati negativi ma anche a coglierne le inedite opportunità.

Il ripiegamento nella nostalgia, determina spesso la perdita di contatto con la realtà e lascia spazio all'illusione che cristallizzando la città si possano bloccare i cambiamenti.

Le novità nella composizione sociale e numerica dei residenti, le innovazioni nei sistemi globali di comunicazione e mobilità, una diversa osmosi tra i Comuni della Città Metropolitana, i cambiamenti nel campo delle attività commerciali, la lievitazione dei flussi turistici, hanno determinato mutamenti irreversibili nell'uso della città.

E' urgente fare i conti con tutto ciò, ricercare nuove sintesi, favorire l'innovazione territoriale capace di accogliere le nuove necessità, costruire equilibri ed armonie nuove.

Le novità devono potersi riflettere in nuovi segni architettonici e in nuovi paesaggi. Il parametro dovrebbe essere la qualità e non l'omologazione all'esistente.

La sfida ambientale ed energetica

Ambiente ed energia sono per definizione legate alle entità fisiche territoriali, quindi ogni azione sulla città costruita o sul territorio aperto ha incidenza.

Il benessere della popolazione in rapporto con l'uso accorto delle risorse naturali e la limitazione dell'impronta ambientale delle attività umane, sono ovviamente i cardini della questione. Inoltre, i cambiamenti climatici (largamente preannunciati) impongono anche di adattare città e territorio per renderli meno vulnerabili agli eventi estremi.

Non deve sfuggire il forte impatto economico delle trasformazioni necessarie, per sortire effetti tangibili. Questione che non può essere elusa se si vogliono mettere in campo azioni concrete e non solo progetti destinati a rimanere negli archivi.

Gli argomenti sono ormai ben noti: il contenimento dei consumi energetici e dei fattori inquinanti derivati dal funzionamento degli edifici e dai sistemi di trasporto, il surriscaldamento estivo, la difesa dalle inondazioni e da eventi climatici di speciale intensità, la salvaguardia delle risorse idriche e degli elementi di naturalità.

La sfida sarà declinare gli interventi nella specificità del nostro territorio, definire modalità compatibili per coibentare gli edifici, per installare gli impianti delle energie rinnovabili, per realizzare infrastrutture di trasporto poco inquinanti, trovare gli spazi per incrementare il sistema del verde.

Il territorio aperto tra paesaggio idealizzato e concretezza di gestione

Specialmente in un ambito come il nostro, dove la parte costruita è connaturata da elementi di eccezionale valore che catalizzano l'attenzione, si è

portati a sottovalutare l'estensione e le dinamiche presenti nel territorio aperto, la consistenza dell'attività agricola, la natura degli operatori.

La pianura coltivata, la cornice collinare antropizzata, sono nell'immaginario collettivo un unicum con i palazzi ed i monumenti di Firenze, quell'insieme che si apprezza da Piazzale Michelangelo e da Fiesole.

A differenza delle costruzioni i sistemi del verde (agricolo, urbano, boschivo) sono per loro natura assai mutevoli, necessitano di accudimento, di rinnovo, dell'adozione di appropriate pratiche colturali. Quindi l'attenzione ai soggetti che svolgono queste attività, alle loro necessità è fondamentale non solo per il valore economico, sociale e ambientale dell'agricoltura ma anche per la cura del paesaggio ed il presidio territoriale.

Oltre che sulle aziende agricole strutturate, il mantenimento delle superfici coltivate poggia sul fondamentale apporto dell'agricoltura amatoriale spesso derivata da consuetudini e tradizioni familiari, dalla passione per i prodotti genuini e tipici, dal gusto per le attività all'aria aperta. Vista la marginalità economica di molte produzioni è questo un contributo assai importante per evitare l'abbandono e l'incuria.

Nella disciplina del territorio aperto occorre riconoscere maggiormente il ruolo dell'agricoltura amatoriale.

I limiti e l'importanza della disciplina edilizia

Capita che non trovando altri strumenti, si faccia ricorso improprio alla disciplina edilizia, nel vano tentativo di arginare fenomeni indesiderati e fuori controllo. Pensiamo al tema degli affitti brevi da cui scaturiscono le limitazioni ai frazionamenti ed al numero dei servizi igienici.

Vista la consistenza del fenomeno sarebbe ragionevole individuare una specifica destinazione d'uso per gli affitti turistici, sia per la corretta regolazione pubblica sia per la disciplina nei regolamenti condominiali. Residenza stabile e residenza breve sono tutt'altro che intercambiabili ed hanno effetti molto diversi sul funzionamento della città ed all'interno dei fabbricati.

La limitazione dei frazionamenti e del numero dei servizi igienici hanno scarsa incidenza sul fenomeno, mentre possono essere controproducenti per il mantenimento della residenza stabile nelle aree centrali.

Le statistiche confermano l'altissimo numero di famiglie composte da una o due persone, (80 % nel Q1, 74% nell'intero territorio comunale), se associamo a ciò gli alti valori immobiliari per unità di superficie, comprendiamo che per mantenere residenti occorre un'offerta di alloggi di piccolo taglio, adeguati alle esigenze ed alle disponibilità economiche.

Così per i servizi igienici, risulta evidente che anche in un appartamento inferiore a 60 mq possono servire due bagni, magari per la badante o per un figlio.

Non si deve dimenticare quando si scrivono le regole edilizie che uno dei temi fondamentali del nostro datato patrimonio edilizio è la sicurezza strutturale. La conservazione del patrimonio non può prescindere da questo tema, si devono perciò consentire gli interventi, ove compatibili con i caratteri dell'edificio, necessari al suo conseguimento. Interventi che possono coinvolgere

l'aspetto esteriore dell'edificio per allineamento dei maschi murari o necessità di maggiori spessori.

Una buona disciplina edilizia è veramente importante, per dare certezza del diritto ed efficienza al settore delle costruzioni ed anche alleggerire la pressione sugli uffici comunali.

Si dovrà riflettere, che specialmente nei contesti storici e di pregio, l'attenzione si dovrà spostare sul "dove" e sul "come", piuttosto che su generalizzati divieti o consentimenti, rinforzando il valore del progetto e della pianificazione di dettaglio.

Osservazioni generali al Piano Strutturale

Territorio rurale

Il Piano strutturale sottolinea come “la presenza di una agricoltura attiva rappresenti una risorsa da tutelare ai fini del mantenimento del delicato equilibrio paesaggistico ambientale”. E l’agricoltura è da considerarsi in tutte le sue forme come essenziale per la cura, la conservazione e la rigenerazione del territorio, in grado di creare così un paesaggio aperto talora di valenza assoluta nel rispetto delle libere scelte imprenditoriali. Inoltre assumono un’importanza determinante le funzioni agro-ambientali del sistema agro-silvo-forestale alla luce delle nuove considerazioni sul clima e sul suo cambiamento e di nuove possibilità e innovazioni oggi conseguibili in agricoltura.

Il nuovo piano dimostra una consapevolezza della valenza dell’agricoltura e delle sue molteplici funzioni, tuttavia, rispetto agli obiettivi dichiarati, la disciplina del piano operativo non sembra risultare sempre adeguata e pertanto si ritiene di segnalare alcune criticità al fine di migliorare la qualità dell’atto.

Il PS continua a mantenere sia nella normativa (art. 11 Invarianti Art. 33 Attività produttive) che nella tavola 2 Invarianti la classificazione *in aree a prevalente o esclusiva funzione agricola*, utilizzando una dizione abrogata dalla LR 65/2014 in cui invece si stabilisce che il territorio rurale è costituito dalle seguenti componenti (art. 64, c. 1):

- aree agricole e forestali;
- nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale;
- aree ad elevato grado di naturalità;
- ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Osservazioni generali al Piano Operativo

Tavola contenente il Perimetro del territorio urbanizzato

La collocazione della Tavola contenente il Perimetro del territorio urbanizzato (Allegato E alla Deliberazione consiliare n. 6/2023) tra gli elaborati del Piano Operativo anziché tra quelli della Variante al Piano Strutturale, adottata con la medesima deliberazione, sembra configurare un punto di non legittimità alla luce della legge regionale 65/2014. Infatti l'art. 92 "Piano Strutturale", terzo comma, lettera b), della legge prevede che "la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4" faccia parte degli elaborati del PS, sezione "Statuto del territorio".

Aspetti relativi alla mobilità

Dall'esame delle linee di indirizzo del PO e dei principali aspetti relativi alla mobilità, purtroppo non sempre ben inquadrabili nell'ambito degli articolati processi di pianificazione e realizzazione degli interventi, si possono comunque fare alcune considerazioni.

Apprezzabili la «smart city control room» e i parcheggi scambiatori, comprensibili le finalità dello "scudo verde", valida anche l'idea dei parcheggi diffusi.

Purtuttavia si evidenzia che lo "scudo verde" andrà ad ampliare le disparità, anche nell'area metropolitana, fra le aree servite da reti di trasporto su sede propria, ferrovia e tramvie, e le altre; disparità che assumerebbero minor valenza se fossero risolti, con adeguati anche se comprensibilmente importanti interventi infrastrutturali, gli attuali problemi di attraversamento della città di Firenze per il traffico su gomma, destinati peraltro ad aggravarsi con la riduzione della carreggiata delle strade conseguente all'ampliamento della rete tramviaria.

Infatti, in particolare lo "scudo" desta preoccupazione per le trasformazioni che indurrà sulla città e su alcuni ampi territori, in assenza di un sistema viario che consenta di evitare la penetrazione all'interno della città (e dei viali di circonvallazione e dei Colli in particolare) dei traffici provenienti da nord e dalla sponda destra dell'Arno (Aretina, Faentina, Bolognese) e, parzialmente, da sud (Senese).

Allo stesso tempo, al fine di contenere il traffico e la sosta delle auto private, si ritiene che dovrebbero essere assicurati specifici strumenti e impegni, sia per rendere più gradito che per promuovere l'uso dei sistemi di TPL, bici e sharing, ottimizzandone in particolare l'integrazione. Quindi occorre:

- valorizzare e incentivare l'uso del treno anche in ambito urbano oltre che metropolitano, anche in previsione dei possibili ampliamenti dei servizi regionali quando sarà realizzato il sottopasso AV per il traffico a lunga percorrenza;
- oltre a facilitare le realizzazioni di nuovi parcheggi, preferibilmente interrati, di proprietà ed a servizio delle residenze, sarebbe opportuno favorire il reimpiego di fabbricati industriali dismessi anche per questa finalità. Intervento utile a contenere la sosta dispersa e a ridurre in futuro la problematica collegata alla ricarica delle auto elettriche tramite le colonnine, evitando ulteriori ingombri di strade e marciapiedi;

- favorire in qualunque modo la realizzazione di box o parcheggi ad uso delle residenze, anche a scomputo degli oneri d'urbanizzazione, anche nel caso di ristrutturazioni residenziali/commerciali;
- prevedere, ad uso delle nuove realizzazioni, standard adeguati per box e parcheggi di proprietà e/o pertinenza, in modo da non aggravare ulteriormente gli ingombri delle strade per la sosta e quindi per la ricarica delle auto "elettriche". La previsione di due box o posti auto per appartamento parrebbe realistica e comunque potrebbe contribuire a sanare il gap esistente che riversa la sosta negli spazi pubblici occupando vie e piazze.

le tramvie rappresentano già e costituiranno sempre di più la struttura portante del TPL delle aree più propriamente urbane, favorendo l'offerta di trasporto più rapida e confortevole e incentivando la volontaria rinuncia al mezzo proprio. La realizzazione delle linee finora in esercizio ha testimoniato che l'Amministrazione Pubblica è capace di gestire progetti e cantieri complessi, oltre a trovare una disponibile comprensione da parte dei cittadini nel periodo di maggior disagio durante la cantierizzazione. I tracciati delle linee tramviarie in progetto sono stati, negli anni passati, tutti quanti oggetto di confronto in particolare a cura dell'Ordine degli Ingegneri, occasioni in cui sono scaturite riflessioni e proposte che ci si augura siano servite a maturarne la progettazione. È comunque emerso in linea generale che le future estensioni delle nuove linee tramviarie per Bagno a Ripoli, Rovezzano, Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio, dati i conseguenti tempi di percorrenza con una struttura di rete sostanzialmente «radiale», rappresentano una sfida per l'attrattività dei relativi servizi. Questo è a maggior ragione valido soprattutto da Sesto, che già dispone verso il centro di Firenze di un collegamento ferroviario ben più veloce, anche se con minor capillarità e frequenza. In questo senso si ritiene di dover sottolineare l'opportunità della realizzazione di un collegamento fra le linee di Sesto e Campi all'altezza di Peretola/Osmannoro, con la conseguente possibilità di attivare un modello di esercizio e un sistema di servizi che faciliti gli spostamenti trasversali fra le due direttrici e verso l'aeroporto.

Un possibile intervento "antenna" di cui dovrebbe essere approfondita la fattibilità è il prolungamento della linea T1 dall'attuale capolinea dell'ospedale di Careggi lungo viale Pieraccini fino all'ospedale Meyer per servire più da vicino, oltre a tutti i padiglioni clinici, una vasta area ospedaliera ad elevata frequentazione per analisi e visite mediche come la "Piastra".

L'individuazione di fermate significative del tram per la realizzazione in corrispondenza di aree scambiatrici, integrate con servizi condivisi quali bus, auto in «sharing» e bike boxes. Queste aree, meglio se comprensive anche di servizi di ristoro e commerciali, contribuirebbero a favorire l'autonoma rinuncia al mezzo proprio.

La realizzazione di rastrelliere antifurto per biciclette in tutte le pertinenze interne, o in mancanza in diretta prossimità, di uffici pubblici ad elevata frequentazione come ASL, Poste, uffici comunali o sedi di Quartiere, scuole, ecc., costituirebbe un ulteriore incentivo, a basso costo, per l'utilizzo delle due ruote in città.

Schede AT

Si evidenzia che il volume 2 delle NTA individua per ciascuna UTOE le aree AT e ATS molte delle quali già presenti nel vigente RU ma per vari motivi non attuate; per alcune di queste aree l'A.C. a fronte del recupero in loco, ha previsto una riduzione della SE di rilievo.

Questa riduzione presenta numericamente valori tra loro molto diversi dal 9% ad oltre il 33% di cui non viene data motivazione.

Si osserva pertanto:

- Adottare un criterio univoco per non creare disparità tra i cittadini;
- Dare la possibilità di trasferire la SE non ricostruita previa individuazione di un'area di atterraggio.

Infine, nell'ottica di una generale riqualificazione dell'edificato esistente ed al fine di eliminare ogni forma di degrado consentire ugualmente, anche per quelle aree che l'AC non ha interesse ad acquisire (come previsto dal PS) a parcheggio e/o verde (aree in tutto od in parte interne agli isolati), il trasferimento previa individuazione di un'area di atterraggio; a compensazione del mancato trasferimento dell'area che resta in carico al proponente, individuare eventualmente forme di monetizzazione qualora la destinazione prevista sia a parcheggi privati (sull'esempio di quella già in vigore), viceversa prevedere la gratuità nel caso di destinazione a verde.

Interventi nelle schede AT

Si evidenzia l'opportunità di evidenziare che gli interventi elencati nelle schede al punto PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO devono intendersi come massimo intervento ammissibile, non escludendo interventi di categoria minore. Ad esempio specificare che ove è prevista la "nuova costruzione previa demolizione" è consentita anche la ristrutturazione ed il cambio d'uso.

Aspetti idrogeologici

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale è corredato da una Carta idrogeologica, che riporta le unità idrogeologiche, le aree a diversa disponibilità idrica, le aree di rispetto dei punti di presa acquedottistici, i punti di monitoraggio piezometrico e le curve isofreatiche. Nella Relazione Geologica a supporto del Piano Strutturale si riporta che nell'ambito del lavoro di supporto al nuovo quadro conoscitivo la dinamica idrogeologica della piana fiorentina è stata oggetto di studio nell'ambito di una convenzione con l'Università di Firenze - Dipartimento di Scienze della Terra (prof. Fanti), con allestimento di n.3 stazioni di rilevazione piezometrica in continuo.

A tale proposito si osserva che non risulta chiaro su che dati piezometrici si basi la ricostruzione piezometrica riportata nella Carta Idrogeologica, con ogni probabilità riferita alle misure relative all'anno 2007, e che risulterebbe importante poter disporre delle risultanze dello studio idrogeologico elaborato sulla base delle misure di rilevazione piezometrica in continuo.

Si evidenzia che gli aspetti idrogeologici nel contesto urbanistico del territorio comunale risultano di fondamentale importanza per la stima della vulnerabilità degli acquiferi, la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica e la corretta progettazione degli interventi edilizi e di sfruttamento della risorsa stessa. Si ritiene quindi che il quadro conoscitivo alla idrogeologia del territorio fiorentino debba essere maggiormente approfondito e supportato da letture piezometriche aggiornate condotte su un numero significativo di punti di monitoraggio piezometrico, necessariamente rappresentati anche da pozzi privati. A tale proposito si rileva infatti che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo evidenziano la necessità, in fase di progettazione di interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza, di valutare l'impatto delle opere sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa.

Impianti fotovoltaici

La crisi climatica e i recenti conflitti geopolitici hanno reso sempre più evidente la necessità di attuare una transizione energetica che porti ad un minor e migliore utilizzo dell'energia nonché ad una produzione più pulita e meno climalterante. Tra le varie azioni richieste da queste politiche rientra anche e soprattutto un cambio di paradigma nella produzione di energia: non si tratta solo di passare da fonti fossili a fonti rinnovabili, ma al contempo di passare da una produzione concentrata ad una produzione distribuita, fatta non più solo da poche aziende produttrici ma dai consumatori stessi. In tale senso si può affermare che il successo della transizione energetica passa anche dalla possibilità di ampliare la possibilità di installazione di impianti a fonte rinnovabili e, specificatamente, fotovoltaici.

Il Comune di Firenze con il PO, seguendo una politica già avviata con altri atti, propone una importante semplificazione dei procedimenti. Ciò nonostante permangono ancora dei vincoli che limitano fortemente la possibilità di installare pannelli fotovoltaici, soprattutto nelle aree a vincolo paesaggistico che rappresentano la maggior parte del territorio Comunale.

Pur nel pieno riconoscimento del valore storico e paesaggistico del nostro territorio e condividendo gli obiettivi di tutela derivanti, si ritiene che alcune delle limitazioni vigenti possano essere superate senza abbassare il livello di protezione del paesaggio, ma al contempo rimuovendo i vincoli che limitano la diffusione del fotovoltaico.

Tenuto conto della disposizione: *“Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto.”* derivante dall'applicazione del Piano Paesaggistico Regionale che riteniamo auspicabilmente possa in futuro essere superato in toto in quanto nella sua formulazione limita fortemente la possibilità di realizzazione sull'esistente, senza aggiungere un reale vantaggio rispetto ad un appoggio complanare, ed anzi favorendo la sostituzione

delle coperture esistenti, contrariamente anche ad una logica di mantenimento di un elemento che può avere un valore storico (e.g. tegole e coppi di pregio).

Ciò premesso si richiede che:

- il PO dettagli cosa si intende per “confacente integrazione”, comprendendo l’integrazione nella struttura dei supporti e l’installazione dei pannelli complanari sopra di essa alla minor distanza possibile.
- si vada oltre al vincolo di utilizzo di pannelli del medesimo colore della copertura, non esplicitamente indicato, se non per reali necessità di tutela documentate e indicate a priori (e.g. specifica classificazione/ mappatura).
- sia indicato che l’applicazione di quanto previsto in termini di integrazione, come sopra definita, cromatismo e di eventuali altri vincoli espliciti corrisponda al rispetto delle caratteristiche dell’immobile e delle visuali, in modo che non esista la possibilità che ulteriori vincoli vengano posti a posteriori e a discrezione.

Si dovrebbe prevedere l’eliminazione o la riduzione di ulteriori vincoli che derivino da altri atti, quali il Regolamento edilizio, prevedendone la revisione in particolare di obblighi di forma, complanarietà o altro, soprattutto se vigenti indiscriminatamente su tutto il territorio comunale, in quanto limitativi della possibilità di installazione e non riconducibili ad una reale necessità di tutela.

Considerando l’evoluzione tecnologica ma anche la crescente richiesta di potenza elettrica, si ritiene necessario che ove i limiti di installazione sono definiti in termini di potenza, questi siano trasformati in termini di superficie massima.

Il Comune dovrebbe prevedere opportuni strumenti perequativi per tutte le persone che, volendo accedere al fotovoltaico, non possono farlo per la presenza di vincoli. Si tratta di definire regole perché la realizzazione di grandi impianti fotovoltaici (e.g. in aree industriali o su edifici pubblici), sia vincolata alla possibilità dei cittadini di partecipare alla realizzazione detenendone poi una quota. In tal senso le Comunità energetiche, promosse o con coinvolgimento pubblico, sono uno strumento che dovrebbe essere implementato.

Osservazioni specifiche al Piano Operativo

Art. 2 elaborati del Piano Operativo

3. Quadro conoscitivo

Si segnala il refuso: indicato Regolamento Urbanistico invece di Piano Operativo

Art. 4 rapporto con il Piano Strutturale

4. Flessibilità delle destinazioni d'uso.

Se da un lato è comprensibile la scelta per dare un maggior grado di fattibilità alle trasformazioni, dall'altro la particolare condizione dell'UTOE 12 suggerisce cautela nell'intercambiabilità delle funzioni e la necessità di prevedere più luoghi destinati alla collettività creando nuovi spazi pubblici sul modello di S. Orsola e maggiori azioni a sostegno della residenza (Housing sociale).

Art. 10 alloggio minimo

Si ritiene che l'introduzione del principio della SE media sia molto utile e consenta interventi edilizi non forzati.

Alla luce delle considerazioni generali sugli alloggi di piccolo taglio si propone che il principio della SE media venga adottato in tutti gli ambiti urbani, con la possibilità, dove il frazionamento è limitato a costituire due unità immobiliari, di derogare dalla SE media, rispettando il valore limite solo per l'unità primaria e consentendo che l'unità derivata possa avere SE inferiore, fermo restando il rispetto dei minimi di superficie previsti da norme nazionali e regionali.

Art. 11 tipi di intervento

L'articolo riallinea correttamente ed esplicitamente tutti gli interventi alle categorie delle norme statali e regionali.

Confidiamo quindi che coerentemente tutte le circolari, interpretazioni, documenti di prassi trovino coerenza con questo articolo, in particolare per l'ampiezza che deve essere riconosciuta alla manutenzione straordinaria.

Art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente

2. Beni culturali (DLgs 42/2004)

2.3. Disciplina degli interventi

Per poter attuare l'intervento di ripristino di edifici diruti o crollati, diversi da quelli previsti nella ristrutturazione (ad esempio con modifiche al prospetto), benchè autorizzate dalla Soprintendenza, occorre inserire fra gli interventi consentiti il riferimento all'art. 134 comma 1 lett i) della L.R. 65/2014.

3. Emergenze di valore storico architettonico

3.3. Disciplina degli interventi

4. Emergenze architettoniche del Novecento

4.3. Disciplina degli interventi

5. tessuti storici prevalentemente seriali

5.3. Disciplina degli interventi

6. Edifici singoli o aggregati di interesse documentale

6.3. Disciplina degli interventi

7. Edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945)

7.3. Disciplina degli interventi

Per poter attuare l'intervento di ripristino di edifici diruti o crollati, diversi da quelli previsti nella ristrutturazione (ad esempio con modifiche al prospetto), occorre inserire fra gli interventi consentiti il riferimento all'art. 134 comma 1 lett i) della L.R. 65/2014.

7.3.1. Interventi straordinari

Limitatamente alla parti edilizie prive di valore storico documentario è data la possibilità di eseguire la demolizione e ricostruzione, in tali casi si propone di togliere l'obbligo relativo al mantenimento della sagoma e dei prospetti.

Favorendo così l'innovazione architettonica e l'adeguamento alle esigenze contemporanee.

8. Edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945)

8.3. Disciplina degli interventi

8.3.1. Interventi straordinari

Limitatamente alla parti edilizie prive di valore storico documentario è data la possibilità di eseguire la demolizione e ricostruzione, in tali casi si propone di togliere l'obbligo relativo al mantenimento della sagoma e dei prospetti.

Favorendo così l'innovazione architettonica e l'adeguamento alle esigenze contemporanee.

9. Edificato recente (successivo al 1945)

9.3. Disciplina degli interventi

Invece che "... a parità di SE e volumetria (Vtot) ..." suggeriamo di modificare in "... **fino** a parità di SE e volumetria (Vtot) ..." in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

10. Norme comuni di tutela del patrimonio edilizio esistente

10.1. Analisi storico - critiche a supporto degli interventi

In coerenza con l'art. 11 con cui si riallineano correttamente ed esplicitamente tutti gli interventi alle categorie delle norme statali e regionali, si chiede di cassare le limitazioni alla manutenzione straordinaria, distinguendola così nettamente dal restauro.

Pertanto si chiede la soppressione di:

~~Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria.~~

10.2. Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia

La limitazione "*non sia incrementato il Volume (Vtot), fuori terra*" sarebbe bene prevedesse opportune eccezioni, quali gli abbaini, gli ascensori e altri volumi tecnici ricompresi nella SE che il DPGR 39R ricomprende nella definizione del Vtot.

La limitazione "*non sia modificata l'imposta e i materiali degli orizzontamenti strutturali esistenti*" sarebbe bene prevedesse opportune eccezioni, ove non si tratti di impalcati di valore storico, artistico o documentale e ove l'intervento sia compatibile con le aperture esterne, in particolare:

- per consentire allineamenti di quota anche ai fini dell'eliminazione di barriere architettoniche e per un miglior comportamento strutturale in caso di eventi sismici;
- per favorire gli interventi di ottimizzazione;
- per effettuare il restauro/ripristino di assetti originari.

Al punto delle eccezioni:

invece che "*interventi di riconfigurazione plano-volumetrica a parità di SE e volumetria (Vtot) ...*" suggeriamo di modificare in "*interventi di riconfigurazione plano-volumetrica **fino** a parità di SE e volumetria (Vtot) ...*" in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità.

Per maggior coerenza con l'aggiornamento portato dall'art. 3 bis della LR 5/2010 si propone di eliminare "esistenti" ove si parla di "- recupero ai fini abitativi dei sottotetti ~~esistenti~~ di cui al successivo comma 12;"

11. Ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente

Per maggior chiarezza si propone di modificare la parte iniziale del punto inserendo il riferimento del piano interrato o seminterrato non compreso nella definizione di sagoma del DPGR 39/R/2018, quindi si propone:

"Coerentemente con le finalità espresse nel Piano Strutturale di ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della SE all'interno della sagoma dell'unità immobiliare o al piano interrato o seminterrato di questa purché "

12. Recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010

Ove si prescrive "non sia modificata la composizione dei prospetti sulla via pubblica" sarebbe utile specificare la portata della limitazione ed introdurre eccezioni per modifiche puntuali e compatibili.

Ove si prescrive "un massimo di un lucernario ogni 2 finestre sulla facciata principale" si propone di sostituire tale norma nel modo seguente "un lucernario fino ai primi 30 mq di di SU ed un lucernario aggiuntivo ogni 30 mq di superficie ulteriore o frazione.

Nella tabella inserita si segnala un refuso nel titolo dell'ultima colonna destra "Ulteriore prescrizione ex art.6, comma 3 LR 5/2010" invece di "Ulteriore prescrizione ex art. 3, comma 6 LR 5/2010".

Art. 14 lo spazio edificato - gli insediamenti unitari

3.2 comparti residenziali unitari (CRU)

Invece che "... a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..." suggeriamo di modificare in "... **fino** a parità di SE e (Vtot) fuori terra ...". in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

Art. 15 lo spazio aperto privato

3.1.1 Opere pertinenziali su resede esistenti

La formulazione inserita " ... Nell'ambito di interventi di riconfigurazione delle aree verdi pertinenziali esistenti non è ammessa la realizzazione o il mantenimento di superfici pavimentate (ancorché parzialmente permeabili) per una percentuale superiore al 25% della superficie complessiva, fatto salvo il ripristino di configurazioni originali

documentate;" risulta veramente vincolante e in molti casi non consentirà un corretto e legittimo uso del resede.

Si propone di allineare la norma al DPGR 39/R/2018 Art. 25 che definisce le superfici permeabili.

3.1.2 Manufatti accessori esistenti

Non si ritiene che l'accorpamento all'edificio principale sia a priori qualcosa di negativo da limitare o da vietare.

Si propone di togliere tale divieto, fermo il rispetto dei rapporti di copertura e di superficie permeabile.

3.1.3. Resedi di nuovi edifici

Premesso che non è chiaro come debba essere individuato il "resede" di un nuovo edificio, o di un edificio derivante da demolizione e ricostruzione, qualora si intendesse identificare il resede con l'intera area di pertinenza l'art. 15, comma 3.1.3 non sarebbe attuabile nelle aree industriali, nelle quali vi è transito e sosta di mezzi pesanti.

L'art. 25 della DGR 39/R, che definisce la superficie permeabile, esclude dalla superficie permeabile le "...corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.."

E' evidente quindi che tali spazi non possono essere sistemati a verde o inghiaia, come non possono esserlo i piazzali di carico e gli spazi di sosta dei mezzi pesanti.

La norma citata quindi è in palese contrasto con l'art. 69, il quale ammette un indice di copertura pari al 60%, e con l'art. 22, il quale stabilisce un minimo di 0.5 mq/mq destinati alla sosta pertinenziale, il che nel caso di un'area industriale comporta necessariamente ben più del 20% di spazi destinati a corsie di percorrenza e spazi di manovra per mezzi pesanti.

Per quanto sopra esposto, si propone per le aree produttive il mantenimento del solo IPF del 25%, e si suggerisce la modifica all'art. 15 più avanti riportata.

Si osserva inoltre che, al comma successivo dello stesso articolo, l'obbligo di sistemare le superfici permeabili "a verde o in ghiaia" escludendo, ad esempio, l'uso dei massetti autobloccanti o di altre pavimentazioni drenanti, non è compatibile con le aree di sosta anche in ambito residenziale; per questo si propone di abolire il comma relativo.

Si propone quindi la seguente riformulazione del punto 3.1.3:

*"Nei resedi di nuovi edifici posti all'interno degli ambiti insediativi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e nuova costruzione previa demolizione, **ad eccezione dei tessuti specializzati di cui all'art. 69 delle presenti Norme, per i quali dovrà essere garantito esclusivamente il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018, si devono garantire i seguenti requisiti:***

- le superfici pavimentate **impermeabili** non devono superare il 20% della superficie scoperta;
~~— gli spazi a terra non pavimentati devono essere sistemati a verde/inghiaati;~~
..... "

3.3. Spazi residuali

Nel punto 1. di definisce lo *"spazio residuale aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionate ad edifici."*

Alcune di tali aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, potrebbero risultare adatte ad accogliere edificazioni ai sensi dell'art. 88 (Perequazione), ma al punto 3.3 si prescrive che *"gli spazi residuali devono rimanere inediticati .."*.

Sembra di capire che questa disposizione non impedisca di prenderle in considerazione come aree di possibile intervento, in quanto comunque necessaria apposita variante al PO. Si richiede la conferma sulla correttezza di questa interpretazione.

Si propone di consentire negli spazi residuali adibiti a parcheggio la possibilità di realizzare la schermatura solare dei posti auto.

4. Edifici dotati di autonomia funzionale nello spazio aperto privato

Nel punto è inserita la limitazione *" ... non più di un servizio igienico ogni 30 mq di SE."*

In via principale si richiede di cassare tale norma, in via subordinata di consentire in ogni caso la realizzazione di doppi servizi igienici a prescindere dalla superficie dell'unità immobiliare.

Art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati

Si ritiene necessaria ed indispensabile l'istituzione del registro dei crediti edilizi.

Infatti, qualora nel meccanismo del piano discontinuo si presentino differenze tra la Superficie Edificabile demolita e quella che può ospitare "l'area di atterraggio", è necessario che il proponente trovi ristoro nel registro dei crediti edilizi istituito dal Comune dell'eventuale eccedenza di Superficie Edificabile; ciò agevolerebbe molto l'esecuzione dei piani attuativi, sia numericamente (interesse da parte del proponente) che qualitativamente (ad esempio, se l'A.C. ha interesse alla demolizione di un ampio edificio non immediatamente riutilizzabile).

Art. 19 classificazione degli usi

2. Usi e loro articolazioni

Nell'elenco non risultano presenti:

- i parcheggi non pertinenziali
- locali cantine, deposito e autorimesse private disgiunti dall'abitazione

Si propone di:

- inserire al punto (3b): cantine, depositi e autorimesse private di supporto alla residenza, con propria autonomia fisica e non riconducibili al medesimo edificio dell'abitazione di cui sono comunque pertinenze ai sensi art. 817 c.c., con esclusione delle pertinenze di cui all'art. 32 DPGR 39/R/2018;
- Aggiungere il punto (3h): parcheggi non pertinenziali

4. Mutamento della destinazione d'uso

Il primo paragrafo del c. 4 recita "Si considera destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Piano, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima."

Il comma, per risultare coerente con i disposti dell'art. 99, comma 4 della LR 65/2014 (così come modificato con art. 9 della LR 47/2021), deve essere integrato come segue:

"restano ferme le disposizioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014 per quanto riguarda gli edifici situati nel territorio rurale".

L'integrazione si rende necessaria in quanto a seguito della modifica del Catasto tutti i fabbricati presenti nel territorio rurale sono iscritti al Catasto Fabbricati, pertanto la posizione catastale per i fabbricati ricadenti nel territorio rurale non risulta probante dell'avvenuto mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 83.

In coerenza con la proposta di inserire nel punto 2 la specifica destinazione (3h) parcheggi non pertinenziali occorre modificare in questo punto il riferimento da (3b) a (3h).

Art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi

Il presente comma dovrebbe essere aggiornato al "Regolamento Unico per le Attività Commerciali" di cui all'art. 8 Del. 7/2018 del 12.02.2018

Art. 23 tutela di alcuni usi e attività

2. Via dei Tornabuoni, Via Maggio

Tale articolo deve essere aggiornato al “Regolamento per la tutela e il decoro del Centro Storico Unesco (Deliberazione n. 20 del 27/04/2023)”

4. Librerie

L’art. 3 comma 2 lettera b) del “Regolamento per la tutela e il decoro del Centro Storico Unesco (Deliberazione n. 20 del 27/04/2023)” limita al 25% l’attività di somministrazione all’interno delle librerie.

Art. 38 cimiteri

Al fine di risolvere le problematiche scaturite dalle variazioni apportate alla misura delle fasce di rispetto cimiteriali, nell'intento di trattare in modo omogeneo le pratiche di sanatoria a prescindere dall'epoca di definizione si propone di inserire la seguente disposizione:

" 4.1 In riferimento alle pratiche di sanatoria presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 al fine della valutazione per il rilascio dei titoli in sanatoria si fa riferimento alla perimetrazione del vincolo cimiteriale vigente al momento della presentazione della domanda."

Art. 57 operatori agricoli

L’articolo così come formulato non esaurisce la disciplina in capo alle diverse figure che operano nel settore agricolo, si propone la seguente formulazione:

I soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricola, sono:

- *L'imprenditore agricolo ex art. 2135 del Codice Civile titolare di azienda agricola, e soggetti giuridici ad esso equiparati;*
- *L'imprenditore agricolo a titolo Professionale ex art. 2135 del Codice Civile titolare di azienda agricola, e soggetti giuridici ad esso equiparati;*
- *L'agricoltore che coltiva in modo organizzato i terreni nella sua disponibilità quale attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici o per solo autoconsumo personale e della propria famiglia, purché non vi sia cessione di beni e diritti a terzi, anche a titolo gratuito."*

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
Art. 60 sub-sistema della collina coltivata
Art. 61 sub-sistema del bosco

3.1. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente

Nelle unità immobiliari di minor consistenza l'aumento consentito è di fatto irrisorio, fermo restando il limite di 30 mq di SE, si propone l'inserimento di un sistema a scaglioni nel modo seguente:

" - ampliamento una tantum di unità immobiliari nella misura massima del 20% per i primi 100 mq. di SE esistente, del 10% per la restante parte di SE esistente e comunque contenuto entro 30 mq di SE, funzionale al mantenimento della residenza, calcolato con le modalità dell'art.13 comma 10.3."

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente

Invece che *"... a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..."* suggeriamo di modificare in *"... **fino** a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..."*. in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
Art. 60 sub-sistema della collina coltivata
Art. 61 sub-sistema del bosco

3.3. Attività agricola amatoriale

In considerazione della particolare rilevanza dell'agricoltura amatoriale ai fini della tutela degli assetti agricoli tradizionali delle colline fiorentine, la norma, che fissa una dimensione standard del manufatto per agricoltura amatoriale uguale in tutti i tre sub-sistemi e completamente scollegata dal tipo di coltivazione del fondo, non appare adeguata a rispondere alle reali esigenze dei coltivatori e agli obiettivi di tutela. La disciplina andrebbe pertanto riformulata in base alle seguenti considerazioni:

- 10.000 m2 di superficie coltivata è un riferimento troppo generico, in realtà la necessità degli annessi e la loro dimensione dovrebbero essere commisurate alle effettive esigenze sia in base alle coltivazioni effettivamente praticate che agli strumenti necessari, così come indicato dal regolamento 63/R/2016 all'art 12 comma 3, lett. c).
- la condizione che prevede il mero appoggio a terra dei manufatti non è di fatto materialmente attuabile e potrebbe essere sostituita con la dizione utilizzata nel Regolamento 63/R/2016 che recita *"con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie"*.
- si rileva la mancanza di una disciplina volta a consentire la realizzazione di manufatti per il ricovero degli animali domestici di cui

all'art. 78, comma 3 della legge regionale e art. 13 del Regolamento 63/R/2016; la mancanza di tale disciplina potrebbe determinare la proliferazione incontrollata di manufatti spontanei con effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio.

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
4.1. Interventi su edifici a destinazione agricola
- Art. 60** sub-sistema della collina coltivata
4.2. Interventi su aree a destinazione agricola

(Divieto di cumulo interventi ex art. 70)

Desta perplessità il contenuto delle suddette disposizioni laddove vietano il cumulo di interventi relativi a differenti tipologie di manufatti: mentre gli ampliamenti una tantum riguardano edifici rurali che costituiscono a tutti gli effetti dotazioni aziendali, i manufatti di cui all'art. 70, comma 3 della lr 65/2014 sono manufatti destinati ad essere demoliti qualora vengano meno le condizioni per cui sono stati realizzati.

Si evidenzia in ogni caso che, qualora la norma mantenga tale divieto, sarebbe opportuno riformulare le disposizioni eliminando il semplice richiamo all'art. 3 del Regolamento, ed inserendo le sole fattispecie di manufatti che si ritiene non possano essere realizzate contestualmente all'ampliamento una tantum. L'articolo 3 del reg. 63/R/2016 infatti elenca una casistica di manufatti tra cui ad esempio silos, concimaie, tettoie, vasche di accumulo, ecc. che hanno funzioni specifiche e non alternative all'aumento di SE.

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
Art. 60 sub-sistema della collina coltivata
Art. 61 sub-sistema del bosco

4.2. Interventi su aree a destinazione agricola

(Divieto di realizzare annessi mediante presentazione di PAPMAA)

Desta forte perplessità il fatto che sia inibita la realizzazione di annessi agricoli mediante presentazione di PAPMAA (ad eccezione dell'Oltre-Greve) in quanto gli annessi costituiscono elementi strumentali indispensabili all'attività produttiva agricola concorrenziale sul mercato e di incentivo e a supporto alla nuova imprenditoria agricola. In questo senso anche la legge regionale riconosce questo ruolo all'attività agricola non affidando alla disciplina comunale la potestà di vietare la realizzazione di annessi. Peraltro lo stesso Piano Paesaggistico non vieta la realizzazione di annessi aziendali definendone solo le condizioni realizzative.

Si evidenzia inoltre un generale vuoto di disciplina relativamente alla possibilità di realizzare annessi da parte di aziende di piccole

dimensioni. Nei sub-sistemi della collina coltivata e del bosco la disciplina adottata infatti non solo non consente la realizzazione di annessi per le aziende che non raggiungono i minimi colturali per la presentazione del PAPMAA (art.73, comma 5 della legge regionale e art. 6 del regolamento 63/R/2016), ma vieta anche la possibilità di realizzare i manufatti previsti dall'art. 70, comma 3, lett.b) della legge regionale e art. 3 del regolamento 63/R/2016, tra cui rientrano tra gli altri tettoie, strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile, vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo, manufatti prefabbricati di semplice installazione.

Art. 59 sub-sistema della pianura coltivata

Art. 60 sub-sistema della collina coltivata

Art. 61 sub-sistema del bosco

4.3. Agriturismo

In considerazione del fatto che la legge regionale 30/2003 ha da tempo ampliato le attività connesse ("Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche, dell'enoturismo e dell'oleoturismo in Toscana") e che il territorio rurale ricadente nel perimetro comunale esprime per molti aspetti caratteristiche di area agricola periurbana, sarebbe opportuno che la normativa venisse integrata con il riferimento anche alle altre attività connesse che le aziende possono esercitare ad integrazione del reddito agricolo, sia in termini di valorizzazione dei prodotti (oleo-turismo, eno-turismo) che come servizi rivolti all'insediamento urbano (fattorie didattiche, agricoltura sociale).

In merito agli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio aziendale per l'esercizio dell'agriturismo si fa presente altresì che con la sentenza n. 68 del 2023 la Corte Costituzionale si è espressa dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7, comma 1, della legge della Regione Toscana 24 maggio 2022, n. 15 (Disciplina dell'oleoturismo e dell'ospitalità agrituristiche. Modifiche alla l.r. 30/2003), che inseriva tra gli interventi disciplinati dall'art. 17 il numero 3 bis):

- trasferimenti di volumetrie di cui all'articolo 71, comma 2, e all'articolo 72, comma 1, lettera a), della l.r. 65/2014, all'interno del medesimo territorio comunale o all'interno della proprietà aziendale la cui superficie sia senza soluzione di continuità e ricada parzialmente in territori di comuni confinanti, a condizione che si configurino come uno dei seguenti interventi:

a) interventi di addizione volumetrica;

b) interventi di trasferimento del volume in prossimità di edifici esistenti e qualora questo non comporti la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria;

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
- Art. 60** sub-sistema della collina coltivata
- Art. 61** sub-sistema del bosco

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

Si osserva che i riferimenti agli articoli della legge regionale 65/2014 che disciplinano il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere integrati inserendo l'articolo 81, in quanto è proprio questo articolo a stabilire quali edifici rurali possono o meno mutare la destinazione d'uso agricola. Gli art. 82 e 83 definiscono invece le modalità procedurali attraverso le quali tale mutamento può avvenire in base ai requisiti del soggetto che presenta la domanda.

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
- Art. 60** sub-sistema della collina coltivata
- Art. 61** sub-sistema del bosco

5.1 Usi soggetti a verifica

Pur comprendendone la finalità, il comma non è ben formulato in quanto induce a pensare che le attività legittimamente insediate nel territorio rurale possano permanere solo se realizzano gli interventi elencati. Si propone di riformulare come segue: *“Gli interventi necessari per garantire la permanenza di attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commerciali e direzionali e di servizio legittimamente insediate sono realizzabili a condizione che (.....)”*

- Art. 59** sub-sistema della pianura coltivata
- Art. 60** sub-sistema della collina coltivata
- Art. 61** sub-sistema del bosco

7. Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale

La disposizione che stabilisce di mantenere la continuità della vegetazione ripariale può costituire pericolo per la diffusione degli incendi. Si invita a integrare la norma prevedendo, come si fa per le fasce tagliafuoco nei boschi di grandi dimensioni, che in prossimità delle biforcazioni dei corsi d'acqua sia possibile interrompere la continuità assoluta delle fasce cespugliate/alberate, ben motivandone la necessità a maggiore salvaguardia del nostro territorio.

Tra gli interventi non ammessi rientrano la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate. Fermo restando il rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici e dell'assetto morfologico nel caso di realizzazione esterna al sedime dei fabbricati esistenti, tali interventi

potrebbero essere consentiti qualora l'ingresso alla parte interrata o seminterrata sia ben inserito nel contesto.

La norma che vieta la realizzazione di recinzioni potrebbe risultare eccessivamente restrittiva qualora fosse di impedimento alla realizzazione di recinzioni a tutela della proprietà agricola, delle coltivazioni di pregio, nonché a difesa di cose e persone.

La norma che richiama le "alberature di alto fusto di pregio" è generica in quanto include elementi di soggettività tali da impedire l'applicazione di criteri tecnici e biometrici obiettivi e pertanto comporta problemi nell'applicazione della norma stessa.

La norma non consente "interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)." Pur esprimendo l'intenzione di conservazione paesaggistica ed ecologica, tuttavia utilizza termini tecnici generici quali "elementi vegetali", "pozze", "grandi alberi camporili", "piccoli nuclei forestali", senza tenere in considerazione che tali elementi sono temporanei, soggetti a mutamenti continui nel tempo, ad evoluzione o regressioni per motivi espressamente naturali.

Inoltre non essendo gli elementi citati individuati a livello cartografico la norma rischia di tutelare e rendere intoccabili tutti gli elementi citati senza individuare quelli con valenza paesaggistica e/o ecologica, comportando così problematiche per lo svolgimento delle attività agricole. La norma risulta quindi non applicabile e caratterizzata da un eccesso di tutela.

Tra gli interventi ammessi si evidenzia che la disciplina relativa agli impianti fotovoltaici dovrebbe essere integrata ai fini di rendere possibile la costituzione di comunità energetiche.

Non si comprende la finalità della seguente disposizione: *"Fatti salvi i divieti assoluti sopra espressi, le presenti norme non si applicano nei casi di interventi su immobili o porzioni dei medesimi ricadenti in aree individuate come beni paesaggistici ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004, a condizione che l'intervento sia assoggettato alla valutazione di compatibilità paesaggistica all'interno del procedimento di autorizzazione paesaggistica."* in quanto non consente di capire quali siano le norme applicabili sugli edifici vincolati.

- Art. 64** ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)
Art. 65 ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)
Art. 66 ambito della città consolidata/espansioni ottoprimonovecentesche (zona A - sottozona A3)
Art. 67 ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)
Art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)
Art. 69 ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)

3.1. Recupero della SE di superfetazioni

Si ritiene insufficiente il recupero parziale per attivarne la riqualificazione. Essendo volumi legittimi sembra corretto proporre il recupero totale.

Si propone inoltre la seguente riformulazione:

"Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito ed è subordinato alle seguenti condizioni:

- *che non si vengano a formare nuove unità immobiliari;*
- *l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali. "*

- Art. 64** ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente

Invece che *"... a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..."* suggeriamo di modificare in *"... **fino** a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..."*, in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

Si segnala un piccolo refuso nel capoverso che tratta l'indice di permeabilità con la ripetizione delle parole *"come da specifiche di cui"*.

3.3. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali

Considerata la facoltà di eseguire la demolizione e ricostruzione, in tali casi si propone di togliere l'obbligo relativo al mantenimento della sagoma e dei prospetti.

Favorendo così l'innovazione architettonica e l'adeguamento alle esigenze contemporanee.

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

Nel capoverso relativo agli ampliamenti di strutture alberghiere finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio si propone di inserire il riferimento anche a norme igienico-sanitarie, di sicurezza

strutturale, di abbattimento barriere architettoniche o in caso di adeguamento a normative sopraggiunte.

Quindi si propone la seguente formulazione:

" - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SUL ed entro il limite di 2.000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio, e/o igienico sanitaria, e/o di sicurezza strutturale, e/o di abbattimento barriere architettoniche, o in caso di adeguamento a normative sopraggiunte;"

Nella premessa di tale articolo viene esplicitamente precisato che "Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, ..."

Risulta quindi evidente che l'amministrazione vuole "favorire ... migliorando ..." l'uso abitativo all'interno del centro storico.

Scorrendo però le casistiche di divieto successivamente elencate nel comma, risulta presente anche quella di "mutamento di destinazione d'uso di fondi commerciali e magazzini prospicienti la pubblica via in uso direzionale e di servizio per autorimesse di edifici classificati ...".

Partendo dal presupposto che politiche di "miglioramento abitativo" e "riduzione dei parcheggi" non possono coesistere (soprattutto nel centro storico ...) è ragionevole pensare che il divieto di trasformazione sopra citato trovi una sua ragione d'essere solo in un'ottica di contrasto alla creazione di nuove attività di rimessaggio "commerciale" (ovvero "parcheggi a tempo").

Di conseguenza quindi (ed in perfetta linea con lo spirito dell'articolo che lo ricordiamo è volto a favorire e migliorare l'uso abitativo ...) le trasformazioni dei piccoli fondi in rimessaggi privati "pertinenziali alle residenze" si ritiene che possano (e anzi debbano) essere ammessi.

Sulla scorta di tale principio dunque si ritiene che l'articolo così come scritto risulta carente perché non distinguendo sulla finalità della trasformazione richiesta induce a ritenere che questa sia sempre e comunque inibita.

Si propone quindi la seguente modifica sul punto:

" E' vietato:

.....

*- il mutamento di destinazione d'uso di fondi commerciali e magazzini prospicienti la pubblica via in uso direzionale e di servizio per autorimesse **non pertinenti alle residenze** di edifici classificati:*

- edificato d'impianto entro le mura (I1);

- edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO);

- edificato da ristrutturazione novecentesca (RN);

- edificato costituito da case in linea (CL).

..... "

Ove si vogliono tutelare specifici assi commerciali e percorsi pedonali preferenziali, dove applicare norme restrittive dei cambiamenti di destinazione, questi dovrebbero essere oggetto di apposita individuazione grafica nelle tavole di disciplina.

Art. 65 ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)

Art. 66 ambito della città consolidata/espansioni ottoprimonovecentesche (zona A - sottozona A3)

Art. 67 ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente

3.2.1. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente esternamente all'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto"

3.2.2. Interventi su edificio recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto"

Invece che "... a parità di (V_{tot}) fuori terra e SE preesistenti ..." suggeriamo di modificare in "... **fino** a parità di (V_{tot}) fuori terra e SE preesistenti ...", in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

Art. 65 ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)

3.3. Frazionamento

Relativamente alla SE media, in via principale si rimanda a quanto richiesto per l'art. 10 (Alloggio minimo).

In subordinata, ove non si voglia accogliere quanto sopra, si richiede di inserire in questo articolo, riferito alla sottozona, un dispositivo che consenta di realizzare i frazionamenti ove non si abbia disponibilità di superfici pari al doppio della SE media oltre lo spazio di disimpegno, potremmo suggerire:

- Nel caso di alloggi con SE esistente sino a 120 mq potranno essere realizzati, indipendentemente dalla superficie degli spazi comuni necessari al frazionamento, al massimo due unità abitative. L'unità originaria avrà una SE maggiore o uguale a 50 mq per le classi CS/CL, maggiore o uguale a 55 mq per le classi I2/VPS ed edificio recente, maggiore o uguale a 60 mq per la classe VP. L'unità derivata avrà la SE risultante come residua dalla maggiore consistenza al netto degli spazi di ingresso e disimpegno a comune dell'unità originaria, con un minimo inderogabile di Superficie Utile dell'alloggio derivato pari a 28 mq.

Desta perplessità la norma di un bagno o servizio igienico ogni 30 mq di SE da applicarsi in concomitanza degli interventi di frazionamento. Non si comprende quale sarà la disciplina vigente sull'immobile dopo la conclusione dell'intervento di frazionamento.

In via principale si richiede di cassare tale norma, in via subordinata di consentire in ogni caso la realizzazione di doppi servizi igienici a prescindere dalla superficie dell'unità immobiliare.

Art. 66 ambito della città consolidata/espansioni ottoprimonovecentesche (zona A - sottozona A3)

3.3. Frazionamento

Relativamente alla SE media, in via principale si rimanda a quanto richiesto per l'art. 10 (Alloggio minimo).

In subordinata, ove non si voglia accogliere quanto sopra, si richiede di inserire in questo articolo, riferito alla sottozona, un dispositivo che consenta di realizzare i frazionamenti ove non si abbia disponibilità di superfici pari al doppio della SE media oltre lo spazio di disimpegno, potremmo suggerire:

- Nel caso di alloggi con SE esistente sino a 120 mq potranno essere realizzati, indipendentemente dalla superficie degli spazi comuni necessari al frazionamento, al massimo due unità abitative. L'unità originaria avrà una SE maggiore o uguale a 50 mq per le classi CS/CL, maggiore o uguale a 55 mq per le classi I2/VPS ed edificato recente, maggiore o uguale a 60 mq per la classe VP. L'unità derivata avrà la SE risultante come residua dalla maggiore consistenza al netto degli spazi di ingresso e disimpegno a comune e dell'unità originaria, con un minimo inderogabile di Superficie Utile dell'alloggio derivato pari a 28 mq.

Desta perplessità la norma di un bagno o servizio igienico ogni 30 mq di SE da applicarsi in concomitanza degli interventi di frazionamento. Non si comprende quale sarà la disciplina vigente sull'immobile dopo la conclusione dell'intervento di frazionamento.

In via principale si richiede di cassare tale norma, in via subordinata di consentire in ogni caso la realizzazione di doppi servizi igienici a prescindere dalla superficie dell'unità immobiliare.

Art. 67 ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)

3.3. Frazionamento

Relativamente alla SE media, in via principale si rimanda a quanto richiesto per l'art. 10 (Alloggio minimo).

In subordinata, ove non si voglia accogliere quanto sopra, si richiede di inserire in questo articolo, riferito alla sottozona, un dispositivo che consenta di realizzare i frazionamenti ove non si abbia disponibilità di superfici pari al doppio della SE media oltre lo spazio di disimpegno, potremmo suggerire:

-Nel caso di alloggi con SE esistente sino a 110 mq potranno essere realizzati, indipendentemente dalla superficie degli spazi comuni necessari al frazionamento, al massimo due unità abitative. L'unità originaria avrà una SE maggiore o uguale a 50 mq per le classi CS/CL, maggiore o uguale a 55 mq per le classi I2/VPS/VP ed edificio recente. L'unità derivata avrà la SE risultante come residua dalla maggiore consistenza al netto degli spazi di ingresso e disimpegno a comune e dell'unità originaria, con un minimo inderogabile di Superficie Utile dell'alloggio derivato pari a 28 mq.

Desta perplessità la norma di un bagno o servizio igienico ogni 30 mq di SE da applicarsi in concomitanza degli interventi di frazionamento. Non si comprende quale sarà la disciplina vigente sull'immobile dopo la conclusione dell'intervento di frazionamento.

In via principale si richiede di cassare tale norma, in via subordinata di consentire in ogni caso la realizzazione di doppi servizi igienici a prescindere dalla superficie dell'unità immobiliare.

- Art. 64** ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)
- Art. 65** ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)
- Art. 66** ambito della città consolidata/espansioni ottoprimonovecentesche (zona A - sottozona A3)
- Art. 67** ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

Con questo punto si vieta il cambiamento d'uso verso la destinazione residenziale, per gli edifici interni agli isolati classificati:

- edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945);
- edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945);
- edificio recente (successivo al 1945);

Si invita a riflettere su questo tema, il contrasto al degrado all'interno degli isolati può essere affrontato in due modi o con la demolizione e ricostruzione in altro luogo (Art. 88 - Perequazione) o consentendo la riqualificazione di quanto esistente con destinazioni d'uso che abbiano interesse e sostenibilità economica per i proprietari.

Più che un divieto generalizzato sarebbero preferibili scelte di pianificazione e regole su qualità e compatibilità degli interventi, che

diano certezze per il trasferimento dei volumi o per il recupero sul posto.

Art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)

3.3. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente

3.3.1 Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto"

Invece che "... a parità di SE e (Vtot) fuori terra ..." suggeriamo di modificare in "... **fino** a parità di SE e (Vtot) fuori terra ...". in tal modo è palese che non è obbligatoria l'identità tra le quantità demolite e ricostruite.

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

Con questo punto si vieta il cambiamento d'uso verso la destinazione residenziale, per gli edifici interni agli isolati nel caso di accessibilità carrabile limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada.

In analogia al ragionamento fatto per le zone A, si invita a riflettere su questo tema, il contrasto al degrado all'interno degli isolati può essere affrontato in due modi o con la demolizione e ricostruzione in altro luogo (Art. 88 - Perequazione) o consentendo la riqualificazione di quanto esistente con destinazioni d'uso che abbiano interesse e sostenibilità economica per i proprietari.

Più che un divieto generalizzato sarebbero preferibili scelte di pianificazione e regole su qualità e compatibilità degli interventi, che diano certezze per il trasferimento dei volumi o per il recupero sul posto.

E' evidente che un conto è consentire il cambiamento d'uso per quantità ridotte di SE altro il permettere consistenti e impattanti interventi residenziali, con accesso da varchi inadeguati.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati

Al fine di chiarire la disciplina delle aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto legittimamente insediate in zona B si ritiene opportuno inserire un rimando diretto all'art. 69 comma 8.

Si propone di estendere il punto 6 nel modo seguente:

"Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. Gli interventi sulle aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto sono disciplinati dall'art. 69 comma 8."

Art. 69 ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)

3.3 Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente

Alla terza riga si segnala un piccolo refuso consistente in una e di troppo: " *mantenimento della sagoma entro i limiti di e SE, anche con accorpamento all'interno del lotto a condizione ..*"

Art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Si osserva che quanto riportato ai punti 3.3 e 3.4, relativi alla fattibilità per le aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4), coincide con quanto riportato ai punti 4.3 e 4.4, relativi alla fattibilità per le aree a pericolosità geologica elevata (G.3). Si ritiene sia necessario verificare la correttezza di quanto riportato in tale articolo.

Art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni

1.1 Modellazione idraulica

In questo punto si indica che i livelli idraulici di riferimento per la progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, debbano essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale (Tavole 7a, 7b e Carte dei battenti reticolo principale e secondario) o eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo.

A tale proposito si osserva che nella cartografia dei battenti vengono riportate le classi di intervalli di altezza dei battenti che verosimilmente non possono essere utilizzati come riferimento per la progettazione degli interventi di messa in sicurezza. Si ritiene necessario rendere consultabile, implementando le mappe interattive già esistenti, il tematismo dei battenti idraulici duecentennali e/o le quote di esondazione assolute.

1.3 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza

In questo punto si prevede che nella progettazione degli interventi di gestione e riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si debba operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) definito in 0,50 m per le aree esondabili da parte di corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico principale e 0,30 m per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua afferenti al reticolo secondario.

A tale proposito si osserva che sarebbe più opportuno fare riferimento ad un franco di sicurezza di altezza variabile e da modulare in funzione del battente o della magnitudo idraulica. Si osserva infatti che un franco di sicurezza di altezza pari a 0,50 m riferito ad un battente di transito convenzionale (0,30 m), o a battenti duecentennali dell'ordine di qualche decimetro risulti eccessivamente elevato e cautelativo in rapporto all'altezza del battente stesso. A titolo del tutto esemplificativo si fa riferimento al criterio, utilizzato in molti Comuni del Valdarno, secondo cui il franco è pari alla metà del battente atteso, con un minimo di cm 30 ed un massimo di cm 50.

Con riferimento alle aree interessate da "battenti di transito", per le quali deve essere assunto un franco convenzionale pari a 0,30 m, si osserva che sarebbe opportuna una più chiara perimetrazione all'interno della Carta dei battenti.

Art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici

7. Indicazioni per l'impiego degli spettri caratteristici derivanti dagli studi di MS di livello 3

7.1

Nel punto si prescrive "Nella progettazione di opere caratterizzate da classe d'uso II (paragrafo 2.4.2 NTC 2018) e ricadenti in classe di indagine 2 di cui al DPGR 1/R/2022, se i valori dei periodi di ritorno di progetto corrispondono a quelli utilizzati per le analisi di livello 3 (475 anni e 50 anni), l'utilizzo degli spettri caratteristici deve essere subordinato alla verifica dei dati sito-specifici in relazione alla densità delle indagini geotecniche e geofisiche utilizzate per la ricostruzione del modello di cui allo studio di microzonazione MS3".

A tale proposito si rileva che risulta necessario chiarire i criteri da utilizzare per verificare l'idoneità della densità delle indagini geotecniche e geofisiche usate per i modelli di cui alla microzonazione di terzo livello.

Art. 88 perequazione

Nelle intenzioni del Comune, tra le scelte di campo inerenti il Piano Operativo adottato, al punto 1 "Piano a Volumi zero" emerge la volontà di semplificare i movimenti di volume, quindi la norma dei "decolli e degli atterraggi", al fine di agevolarne l'attuazione. Ciò a seguito delle difficoltà riscontrate dalla metodologia utilizzata col Regolamento Urbanistico vigente, che identificava tramite schede di Aree di Trasformazione i fabbricati oggetto di demolizione per trasferimento di superficie (identificandone la quantità) e le Aree di Atterraggio dove era possibile edificare le superfici oggetto di demolizione (identificandone la potenzialità edificatoria).

Tale volontà dovrebbe trovare la sua applicazione nell'art. 88.

Differentemente dal R.U. vigente, l'articolato del P.O. adottato lascia libere le possibilità dei "decolli e degli atterraggi", senza identificare in maniera specifica né i fabbricati da demolire, né le aree su cui potranno essere ricostruite le consistenze demolite.

L'articolo 88, identifica in maniera generica gli edifici che possono essere oggetto di trasferimento (comma 1.1.), e sempre in maniera generica, le aree dove gli stessi potranno essere ricostruiti (comma 1.2); infine descrive la possibilità di incentivi al trasferimento (comma 1.3) e determina una tempistica per gli incentivi (comma 1.7).

La formazione del comparto discontinuo, da attuarsi mediante piano attuativo con variante al PO, avviene tramite proposta da parte dell'interessato alle condizioni di cui sopra, che, si suppone, saranno valutate di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

L'articolo, così come redatto, sembra non rispondere alle esigenze manifestate dall'A.C. di:

- Eliminare le forme di degrado
- Semplificare la norma per rendere agevole l'attuazione

Osservazione e proposte in merito alla procedura

In forma preliminare si ritiene utile ed indispensabile che l'Amministrazione Comunale si doti di un modus operandi che identifichi tempi certi e modalità standardizzate per attuare quanto voluto, sia da parte del proponente che da parte dell'AC.

Lo scopo può essere raggiunto modificando l'art. 88 del PO adottato.

Ciò faciliterebbe molto sia l'operato del proponente che quello dell'AC., rendendo agevole l'attuazione della norma

Per puro esempio, si potrebbe ipotizzare un percorso guidato a più fasi, come quello sotto riportato

Fase1:

Il proponente, su indicazione e/o modulistica dell'A.C., fornisce una prima documentazione, speditiva, che identifica il fabbricato da demolire ed il suo resede (identificandone la consistenza in termini di superficie e SE) e l'area in cui è prevista la riedificazione (identificandone la consistenza in termini di superficie); ciò su base catastale, cartografica di PO e viste aeree.

L'amministrazione esprime il suo interesse o meno entro 30 giorni dalla proposta.

Fase2:

Se l'amministrazione manifesta il suo interesse per la proposta, richiede eventuale ulteriore documentazione specifica al proponente che dovrà fornirla entro 30 giorni.

Fase3:

L'amministrazione risponde definitivamente al proponente entro 30 giorni.

Fase4:

Il proponente inizia la procedura per il piano attuativo, che seguirà quanto previsto dalla LR 65/14.

Con la procedura ipotizzata, in un periodo temporale massimo di 90 giorni, il proponente avrà una ragionevole certezza che il piano possa essere approvato

1 Formazione comparto discontinuo

1.1 Trasferimento della SE

Il primo comma dell'articolato, al fine di eliminare forme di degrado e al contempo ottenere dotazioni territoriali utili per la comunità, enuncia due finalità da ottenersi con un'unica azione:

- Eliminare zone forme di degrado (mediante demolizione di edifici degradati)
- Ottenere spazi liberi a disposizione della comunità.

Il successivo comma 1.1 limita e subordina la possibilità di demolizione (per il loro successivo utilizzo) ai soli edifici abbandonati da almeno un anno antecedente alla data dell'efficacia del Piano Operativo; ciò determina la permanenza di tutti gli altri edifici in condizioni di degrado, in contrasto da quanto enunciato nel comma1.

Si osserva pertanto che porre un limite temporale (.....abbandonati da almeno 1 anno) determini un ostacolo alla riduzione del degrado. Anche gli edifici che con il loro attuale utilizzo creano criticità ai residenti (ad es. per rumore, esalazioni, eccessivo traffico veicolare ecc.) rappresentano una forma di degrado che deve/può essere eliminata. Non ultimo, la limitazione prevista dalla norma, crea disparità di trattamento tra i cittadini per quelli che dovranno continuare a subire le conseguenze del degrado di un edificio non abbandonato, il cui proprietario potrebbe avere interesse/necessità alla sua demolizione.

È indispensabile, per l'attuazione del processo rigenerativo, identificare meglio la griglia (intesa come preferenze delle caratteristiche degli edifici da demolire) delle condizioni di degrado a cui si riferisce l'A.C., sempre per le finalità di agevolare l'attuazione della norma.

L'A.C. dovrebbe precisare le priorità di degrado che ritiene necessarie per attuare il comparto discontinuo; a fronte di una griglia con priorità/preferenze da parte dell'A.C., il proponente potrà correttamente modulare la sua richiesta.

Non ultimo, con ulteriore sforzo pianificatorio, l'A.C. dovrebbe identificare delle macro zone dove ha interesse affinché si liberino degli spazi pubblici per il loro utilizzo; ciò potrebbe essere utile anche per la realizzazione della "città dei 15 minuti".

1.2 Nuova costruzione per trasferimento

In tale comma l'A.C. identifica, sempre in maniera generica, le aree su cui si potranno ricostruire detti edifici.

Anche in questo caso, sarebbe opportuno identificare meglio la griglia (intesa come preferenze delle caratteristiche delle aree di accoglienza delle volumetrie) cioè le caratteristiche che deve avere l'area, sempre per le finalità di agevolare l'attuazione della norma.

L'A.C. dovrebbe precisare le priorità delle caratteristiche che dovranno avere le "aree di atterraggio"; a fronte di una maggiore chiarezza da parte dell'A.C., il proponente potrà correttamente modulare la sua richiesta.

Non ultimo, con ulteriore sforzo pianificatorio, l'A.C. dovrebbe identificare delle macro zone dove ha interesse che vengano prioritariamente accolte le nuove volumetrie.

1.4 Cessione gratuita dell'area

Alla luce degli studi sulle isole di calore e sul microclima urbano, con la conseguente indicazione di un forte impulso alla realizzazione di nuove aree verdi, l'interesse collettivo non si circoscrive più solo all'uso pubblico.

Nel caso di aree rese libere dal trasferimento della SE poco consone ad essere utilizzate da parte del Comune (in particolare per la loro collocazione ed eventualmente scarsa accessibilità), potrebbe essere escluso l'obbligo di cessione, limitandosi ad una convenzione che impegni la proprietà alla realizzazione ed al mantenimento di un'area verde all'interno della città.

1.7 Tempistica per la fruizione degli incentivi

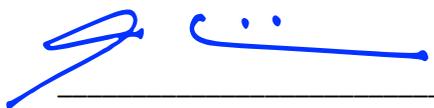
Si ritiene assolutamente corretta l'impostazione delle premialità di detto comma, a condizione che non si attuino le penalizzazioni previste dall'art. 17 comma 4, che comunque concorrerebbero a mantenere condizioni di degrado; infatti la previsione di precludere la possibilità di mutamento di destinazione d'uso (qualunque, non la sua limitazione) non aiuta all'eventuale recupero in loco quando la volumetria (per varie ragioni) non può essere trasferita.

Monitoraggio degli effetti

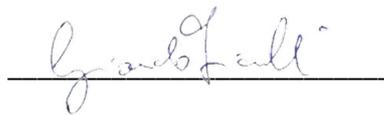
Si ritiene necessario ed indispensabile l'istituzione di un monitoraggio specifico dell'applicazione della norma, ipotizzabile dopo 24 mesi dall'approvazione del P.O., al fine di valutare se l'articolato normativo produce i suoi effetti o meno e, nel caso di scarso successo, poter adottare gli accorgimenti necessari.

Firenze, 23 giugno 2023

Ordine degli Architetti PPC di Firenze
(Il Presidente Arch. Andrea Crociani)



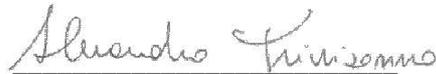
Ordine degli Ingegneri di Firenze
(Il Presidente Ing. Giancarlo Fianchisti)



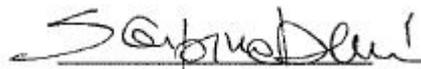
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze
(Il Presidente Geom. Matteo Parisi)



Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze
(Il Presidente Dott. Alessandro Trivisonno)



Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Firenze
(Il Presidente P.I. Denni Scarpina)



Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati delle Prov.ce di Siena,
Arezzo e Firenze
(Il Presidente P.A. Lorenzo Venturini)



Ordine dei Geologi della Toscana
(Il Presidente Dott. Riccardo Martelli)

