

Verbale del tavolo di lavoro con gli Ordini professionali del 5 aprile 2022 sul Piano Operativo Comunale

Il giorno 5 aprile 2022 alle 18, 30 nella Sala di Grandonio del Palazzo comunale si tiene il tavolo di lavoro organizzato dall'amministrazione comunale con gli Ordini professionali in merito al nuovo Piano Operativo Comunale.

Sono presenti l'assessore al Governo del territorio Leonardo Cialdi, il dirigente del servizio Urbanistica e Assetto del Territorio Giacomo Dardi e il garante dell'informazione e della partecipazione, Angelo Ferrario.

In apertura Ferrario ricorda che l'incontro odierno fa seguito a quello tenutosi il 9 novembre 2021 sul Piano Strutturale e fa parte di una serie di tavoli di confronto che l'amministrazione comunale ha organizzato con gli ordini professionali, le categorie economiche e produttive, l'associazionismo locale e il mondo del vivaismo.

Tali tavoli seguono gli incontri territoriali con i cittadini sul Piano Operativo Comunale che si sono svolti a marzo e che hanno visto una partecipazione numerosa e interessata; altri contributi sono pervenuti attraverso la mappa web interattiva sul sito web del Comune e all'indirizzo mail del garante.

Gli strumenti di pianificazione verranno portati all'attenzione del Consiglio Comunale per l'adozione a fine anno e, dopo la fase delle osservazioni formali, potranno essere ragionevolmente approvati in via definitiva a giugno del 2023.

L'assessore Cialdi comunica che le osservazioni fatte dagli Ordini nell'incontro dello scorso novembre verranno accolte in sede di pianificazione.

Sta per uscire una determina dirigenziale che andrà ad interpretare il decreto legge di marzo, per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici, nel senso della massima apertura.

La Giunta sta per assumere una delibera che limita l'espansione dei vivai verso la collina. Com'è noto, l'amministrazione comunale si era opposta a suo tempo alle norme in materia contenute nel PTC, ma tale posizione era stata respinta.

Ora si vuole intervenire utilizzando il vincolo paesaggistico e quello per le aree di particolare valore storico, per fare in modo che non basti più una semplice comunicazione da parte dell'imprenditore.

Con l'adozione della nuova pianificazione, saranno poi introdotti ulteriori limiti, anche perché i cittadini non vedono di buon occhio questa espansione verso le zone collinari, che porta ad un aumento del consumo di acqua, dell'inquinamento ambientale e del traffico pesante.

Con un'altra determinazione in preparazione, si provvederà alla revisione del regime sanzionatorio, eliminando alcune incongruenze e storture.

Sarà redatta una tavola dove saranno chiaramente individuate tutte le aree sopra i 300 metri d'altezza, per le quali l'amministrazione ha previsto una riduzione del 70% degli oneri, che può arrivare al 100% nel caso in cui i cittadini si facciano carico della manutenzione di beni comuni.

Il Piano Cervellati verrà rivisto, perché contiene previsioni non più attuali e troppo vincolanti.

A seguito di un incontro con i centri ippici, è stato deciso di individuare delle aree per loro, alle quali sarà data una destinazione specifica.

Sarà consentito realizzare annessi a servizio dei terreni condotti, con indici graduati per superfici, naturalmente non in muratura e fatti con materiali adeguati.

L'adozione del trasvolo della volumetria consentirà di trasferire alcuni insediamenti industriali da zone non idonee, con meccanismi di premialità, verso aree comunque abbastanza ampie, così da non limitare l'offerta ed evitare un eccessivo aumento dei prezzi.

Le periferie saranno suddivise in alcune tipologie e saranno resi edificabili piccoli lotti di saturazione lungo i nastri stradali, anche per consentire ampliamenti a servizio delle famiglie.

Si cercherà di riportare nel centro alcune funzioni pubbliche e sarà incentivato lo sviluppo di strutture alberghiere.

Gli uffici hanno steso un repertorio delle occasioni, che sarà inoltrato anche agli Ordini: si tratta di 28 aree da riqualificare. Per ora solo due sono già state oggetto di riconversione: quella della Mas e quella della Radicifil.

Anche se la legge non lo prevede, conta di fare altri incontri quando i testi saranno più definiti, prima del passaggio in Consiglio Comunale. Del resto la pianificazione sarà flessibile, perché realizzata da personale interno.

Lorenzo Vagaggini, presidente dell'Ordine dei dottori agronomi e dottori forestali, ritiene interessanti le linee guida esposte dall'assessore. Per quanto riguarda lo sviluppo del vivaismo in area collinare, crede che vada trovato un equilibrio tra gli interessi degli imprenditori e quelli dei cittadini residenti.

Apprezza la possibilità di valutare gli elaborati prima che vengano approvati: è un metodo che conviene a tutti.

Cialdi ringrazia per gli apprezzamenti e conferma che invierà agli Ordini anche la bozza del nuovo PUMS, così da poter raccogliere i loro contributi anche in materia di mobilità.

Caggiano chiede di approfondire il tema del fotovoltaico. Vorrebbe capire meglio di che tipo di allargamento delle maglie si tratti.

Dardi risponde che innanzitutto non c'è bisogno di un'autorizzazione paesaggistica se i vincoli sono già previsti da una legge specifica.

Per le zone A storiche, il vincolo non è riferito a tutti gli edifici; certo, se c'è il vincolo, serve il nulla osta della Soprintendenza. Negli altri casi è necessario l'atto di assenso, ma non l'autorizzazione paesaggistica.

Per gli edifici 3 e 4 si è data un'interpretazione dell'art. 63 del Regolamento Edilizio per cui si possono installare pannelli fotovoltaici, purché non visibili dalla viabilità principale.

Ciò che è stato costruito dopo il 1945 non ha bisogno dell'atto di assenso. Per gli edifici classificati B e C occorre richiedere l'autorizzazione paesaggistica, che però fa luogo di atto di assenso.

Michele Barnesi, periti industriali, chiede se siano necessarie particolari caratteristiche estetiche per il fotovoltaico.

Cialdi risponde di no: il problema è dove si può realizzare e dove no.

Dardi aggiunge che si privilegiano la visuale e gli orientamenti.

Di Maio del Collegio dei Geometri chiede se allora per gli edifici storici 3 e 4 si possa ora richiedere un nuovo atto di assenso o se invece vada chiesta una revisione della vecchia domanda.

Cialdi risponde che se la domanda è stata presentata prima dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, va ripresentata.

Dardi torna sulla classificazione degli edifici storici: verrà rivista e il loro numero diminuirà da 12.000 a 3.000 circa. Resteranno comunque regole di tutela. L'assetto esterno andrà conservato, mentre all'interno ci sarà più libertà. Sarà necessario un rilievo critico ben fatto.

Caggiano commenta che l'errore in realtà è stato il non aver censito uno ad uno gli edifici, ma l'aver adottato solo una mappatura sommaria.

Marco Sibaldi. Presidente del Collegio dei Geometri ringrazia per l'invito e per il metodo di partecipazione adottato dall'amministrazione. Ritiene sia necessario superare una pianificazione vecchia ed eccessivamente ideologizzata. Per gli immobili storici, bisogna trovare un equilibrio tra le esigenze di conservazione e il riuso ed è

meglio un brutto impianto fotovoltaico che insistere su fonti fossili che incrementano l'inquinamento ambientale.

Se poi una persona non può installare il fotovoltaico sulla sua abitazione, dovrebbe poter acquistare una quota di grandi impianti da installare in aree idonee fuori dal centro cittadino.

L'espansione dei vivai in collina si può limitare anche promuovendo altri tipi di coltivazioni, che ora stanno sparendo, lasciando posto ai rovi.

Cialdi ritiene il vivaismo una grande risorsa purchè si sviluppi nel rispetto dell'ambiente. In pianura ci sono peraltro ancora aree incolte da poter utilizzare.

L'amministrazione comunale promuoverà la realizzazione di vivai sperimentali, anche con vasetteria, che operino con prodotti biologici e limitino il consumo di acqua e l'uso di sostanze inquinanti. E' un protocollo condiviso tra Comune, Università di Firenze e Vannucci Pianta.

Se la sperimentazione avrà successo, si potrà pensare di incentivare gli operatori alla riconversione dei vivai, magari permettendogli anche un aumento della percentuale a vasetteria, come chiedono.

Caggiano ritiene che andrebbero previsti incentivi per il recupero degli edifici rurali storici.

Dardi risponde che si sta rivedendo tutta la classificazione degli edifici, cercando anche di superare il concetto di edificio singolo e considerando invece i legami che ha con il contesto circostante, con l'obiettivo di mantenere l'identità dei luoghi; fa l'esempio della zona Beretta a Santomato.

Le case coloniche nella piana dovrebbero rimanere più o meno come sono, senza frazionare troppo i volumi o cercare di farne villette a schiera.

Caggiano pensa che ciò sia possibile se è il privato che provvede al recupero. L'imprenditore invece tende a massimizzare il profitto.

L'ing. Ettore Scarpelli sollecita l'inserimento nel tessuto urbano della zona delle Sei Arcole e chiede la possibilità di fare ampliamenti anche nei terreni nei pressi dei fabbricati.

Di Maio sollecita altri correttivi che facilitino le ristrutturazioni.

Cialdi risponde che saranno prese in considerazione quelle deroghe che risultino di buon senso al fine di consentire il recupero degli edifici.

Alle 20,20 l'incontro termina.