

VERBALE N° 19
SEDUTA DEL 28.02.2024

Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale.

L'anno **2024** (duemilaventiquattro) il giorno **28** (ventotto) del mese di **febbraio**, la Commissione 3 è convocata in seduta congiunta alle Commissioni 2 e 6 in modalità online, secondo quanto previsto dal dispongo del Presidente del Consiglio Comunale Prot. N° 109985 del 31 marzo 2022 e secondo quanto previsto dall'art. 22 del Regolamento del Consiglio Comunale in sede consultiva, alle ore 12,00 con il seguente ordine dei lavori:

- Comunicazioni del Presidente; Audizione Direttore Stefania Fanfani per esame ed approfondimenti sulla proposta di delibera n.70.2023 "Approvazione Piano Strutturale e Piano Operativo. Conclusione processo decisionale VAS . Ratifica Accordo Parco Agricolo della Piana. Adozione nuove previsioni/riadozioni artt.32.14 e 32.15 del PS e art.37, comma 5, e art.87, comma 2, del PO, con oggetto: DISCIPLINA ORDINARIA/NTA art. 19, artt.22-25;
- Approvazione verbali delle sedute precedenti;
- Varie ed eventuali.

Alle ore 12,00 sono presenti i/le Consiglieri/re: Armentano, Asciti, Bianchi, Bonanni, Bundu, Cali, Calistri, D'Ambrisi, De Blasi, Felleca, Innocenti, Masi, Monaco, Nutini, Palagi, Pampaloni, Piccioli, Santarelli; alle ore 12,06 Dardano, Perini.

Sono presenti Ferrara Antonina Santa e Valter Cozzi per le segreterie delle Commissioni 2 3 e 6

Sono inoltre presenti: Stefania Fanfani ed Elisabetta Fancelli, Dirigenti della Direzione Urbanistica, Lucia Raveggi Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica.

Redige il verbale Ferrara Antonina S.

Assumono la Presidenza il Consigliere Lorenzo Masi in qualità di Vicepresidente della Commissione 2, il Consigliere Renzo Pampaloni, in qualità di Presidente della Commissione 3 e il Consigliere Leonardo Calistri in qualità di Presidente della Commissione 6 che accertano la presenza dei/delle Consiglieri/re;

CARICA	NOMINATIVO	Comm 2	Comm 3	Comm 6
Vicepresidente	Masi Lorenzo	X		
Presidente	Pampaloni Renzo		X	
Vicepresidente	De Blasi Roberto		X	
Presidente	Calistri Leonardo			X
Componente	Armentano Nicola	X		
Componente	Asciti Andrea			X
Componente	Bianchi Donata		X	

Componente	Bonanni Patrizia			X
Componente	Bundu Antonella	X	X	
Componente	Cali Francesca		X	
Componente	Calistri Leonardo		X	
Componente	D'Ambrisi Angelo	X		
Componente	Dardano Mimma		X	X
Componente	De Blasi Roberto			X
Componente	Felleca Barbara	X		
Componente	Innocenti Alessandra		X	X
Componente	Masi Lorenzo		X	
Componente	Monaco Michela		X	
Componente	Nutini Franco			X
Componente	Palagi Dimitrij			X
Componente	Pampaloni Renzo			X
Componente	Perini Letizia		X	
Componente	Piccioli Massimiliano	X		
Componente	Santarelli Luca		X	

e aprono la seduta alle ore 12,06 essendo presente il numero legale.

Il Presidente della Commissione 3, Renzo Pampaloni senza indugiare nell'introduzione dell'argomento all'o.d.g. dà subito la parola all'Arch. Elisabetta Fancelli per proseguire l'iter della presentazione del Piano Strutturale e Piano Operativo nelle sue modifiche.

Alle ore 12,09 entra in videoconferenza il Consigliere Francesco Pastorelli.

L'Arch. Fancelli, condividendo sullo schermo il documento, indica le parti principali delle modifiche apportate e informa che oggi, prima di passare alla disciplina degli usi, si va a concludere le novità che si possono trovare sulla parte della disciplina delle zone agricole.

Fra gli elementi di riqualificazione, ossia di tutela del paesaggio agricolo, sono stati inseriti gli interventi di rimodellazione del terreno; una specifica utile richiesta dagli uffici poiché altrimenti non sarebbe stata contemplata la possibilità che è limitata di rimodellazione del terreno, per quanto necessario alle esigenze dell'uso; il fatto che non ci fosse, lasciava un po' titubanti e soprattutto alcune volte non dava un grande strumento per obiettare a interventi di rimodellazione più sostanziosa che a volte sono stati proposti.

Alle ore 12,12 entra in videoconferenza il Consigliere Alessandro Draghi.

Alle ore 12,14 entra in videoconferenza il Consigliere Emanuele Cocollini.

Alle ore 12,15 esce dalla videoconferenza la Consigliera Michela Monaco.

Il Presidente della Commissione 6 Leonardo Calistri, per avere un'idea di dimensione, chiede su cosa s'intenda per *limitata rimodellazione del terreno* visto che in agricoltura, quando si rimodella si fa in maniera importante.

L'Arch. Elisabetta Fancelli risponde che non si riferisce alla gestione dell'attività agricola ma è una dimensione riferita alla gran maggioranza degli interventi in zona agricola che riguardano i resedi e le aree in diretta relazione con l'edificio, molto spesso con usi che ormai sono usi residenziali; pertanto si riferisce a situazioni che sono in zona agricola, anche di molto pregio, magari nei dintorni di Firenze e ipotizzano interventi di rimodellazione del terreno.

L'Arch. prosegue leggendo il documento affermando che, sempre per venire incontro alla realtà delle cose e avere una norma che si attaglia alla concretezza delle attività che troviamo, c'è la

possibilità di realizzare i manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

Si legge un'altra modifica: le norme di particolare di tutela del paesaggio non si applicano ad interventi sui immobili o porzioni dei medesimi ricadenti in area assoggettate a vincolo, a condizione che gli interventi abbiano conseguito il parere favorevole della competente Soprintendenza se non ha procedimento paesaggistico.

Andando avanti, nel parco agricolo dell'oltre Greve c'è una novità come risposta ad osservazione di privati: *a mettere la nuova costruzione per residenza agricola*, per rispondere a quanto veniva chiesto ma quello che è stato inserito è in considerazione ovviamente della realtà degli uffici, anche un po di principi e criteri generali del piano, *la nuova costruzione per residenza agricola è ammessa previa demolizione di edifici legittimamente esistenti all'interno del subsistema della pianura, a parità di superficie, in volume totale fuori terra*

nell'ambito dei piani di miglioramento agricolo ambientale quando si è dimostrata l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti. La nuova costruzione residenza agricola non è prevista nel Regolamento Urbanistico e nemmeno nel Piano Operativo adottato, era una cosa spesso invocata in particolare dalle realtà agricole dell'oltre Greve che sono quelle più attive e più simili ad un'imprenditoria vera e propria agricola; pertanto essendo stata rinnovata la richiesta e, in ultima analisi, è stata valutata secondo la logica sempre un po della parità di volumetrie di superfici.

Il Presidente Pampaloni chiede cosa s'intende con il termine residenza agricola.

L'Arch. Fancelli chiarisce che non è un edificio residenziale ma si tratta di un edificio a destinazione d'uso agricola destinato a funzione di residenza dell'agricoltore.

Il Presidente Calistri pone un'osservazione poiché ha visto nel documento che non è ammessa una costruzione per residenza agricola e per attività agrituristiche sempre nella zona dell'oltre Greve.

La Fancelli risponde ch'è stato fatto un lavoro di ripulitura pertanto il punto è correlato di quell'inserimento, si ammette la nuova costruzione di residenza agricola, quindi si toglie il divieto assoluto che c'era sempre stato, e quando si parla di attività agrituristiche si ribadisce che non si ammette la nuova edificazione ed è consentita per le finalità e nei limiti della normativa, esclusivamente mediante l'utilizzo di edifici e viabilità esistenti; pertanto si è ripulito il testo da un punto che sarebbe stato incongruente.

Alle ore 12,38 entra in videoconferenza il Consigliere Mirko Ruffilli.

La Dott.ssa Fancelli prosegue con l'illustrazione dell'art. 60 sul sistema della collina coltivata che presenta delle modifiche per certi versi simili a quelle della pianura e scorre il documento commentando le parti più significative delle modifiche apportate.

Si passa alla presentazione della disciplina degli usi e loro articolazioni con le modifiche che sono emerse - Artt dal 19 al 25.

Abbiamo una piccola correzione: *Residenza d'Epoca*, il nome che oggi si dà alle residenze storiche; dalla legge regionale questa è una piccola precisazione. E' stato inserito, tra le attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, la specifica che sta dentro a questo gruppo di attività cosiddette 3 B che stanno dentro all'uso direzionale di servizio anche i depositi e box auto dotati di autonomia funzionale non pertinenti.

Nella disciplina degli *usi principali* è stata integrata la residenza temporanea ossia l'adeguamento

alla variante adottata sulle locazioni turistiche brevi. Alla domanda di Calistri se si tratta della Delibera della Giunta, la Dott.ssa Fancelli specifica che si tratta della variante del Regolamento Urbanistico sulle locazioni turistiche brevi, adottata in Consiglio Comunale.

Alle ore 12,56 esce dalla videoconferenza la Consigliera Bianchi; alle ore 12,57 il Consigliere Asciuti.

Si va avanti con il *punto 4 - Mutamento della destinazione d'uso* - questa modifica è stato frutto di verifica rispetto a osservazioni che venivano fatti e dalla normativa regionale che da qualche anno è intervenuta (articolo 9 bis del DPR 380.2001) e richiedeva una particolare attenzione agli edifici situati nel territorio rurale, in particolare l'osservazione verteva sulla destinazione d'uso agricola rispetto agli effetti della pianificazione sulla destinazione agricola dei beni; un tema un po' faticoso che spesso ha interessato le verifiche degli uffici al momento in cui chi abbia un edificio a destinazione agricola che non ha mai fatto un cambio d'uso si trovi a volerlo diversamente utilizzare con azienda agricola dismessa. Una piccola modifica riguarda il punto in cui si parlava in adozione, all'attività di promozione sociale, si era introdotto in adozione del piano operativo la possibilità di insediamento, delle attività di promozione sociale, culturale e sportiva, ambientale, assistenza e volontariato senza scopo di lucro e iscritti nel registro unico del terzo settore, sedi di servizi di culto e destinatari a qualsivoglia uso; una norma quindi che supera gli eventuali divieti o situazioni di impossibilità e che intende facilitare il movimento e l'insediamento di queste realtà ad interesse sociale.

Alle ore 13,13 esce dalla videoconferenza la Consigliera Francesca Cali

Si prosegue con le modifiche al *punto 4.2 Usi Temporanei* che tratta del mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi, per case per ferie, ostelli.

La Consigliera Bundu, sulla parte appena descritta, interviene affermando che si va di nuovo a togliere quello che era stato annunciato, ossia che l'Amministrazione aveva intenzione di fermare gli usi temporanei di case per ferie, ostelli, studentati foresterie e quant'altro. Quello che era stato adottato nel Piano Operativo era la concessione di un massimo di 60 gg. nei mesi di luglio e agosto poiché nella maggior parte dei casi gli studenti, a fine dell'anno accademico, tornano a casa, la Giunta, invece, ha deciso di rispondere alle richieste fatte dai privati e di riaprire di nuovo la questione; pertanto, la Consigliera ritiene sia stato fatto un passo in avanti e due indietro.

Il Presidente Pampaloni replica che ritiene opportuno proseguire la presentazione e far spiegare qualè la ratio di queste scelte.

Il Consigliere Pastorelli chiede per chiarimento se per il privato sociale o per i servizi di culto, viene trovato un fondo commerciale direzionale della natura che è, ferme le norme comunitari e igieniche di sicurezza, senza pagare oneri e senza dover chiedere cambio di destinazione.

Il Presidente Pampaloni chiede di ripercorrere qual'è stata la motivazione che ha portato a questo.

Risponde la D.ssa Raveggi riferendo che al riguardo ci sono state tante osservazioni di diverso senso sul tema degli studentati; per rispondere a queste osservazioni, la Giunta ha fatto una Delibera di indirizzo, che riguarda due temi, questo degli studentati collegato agli usi temporanei e housing sociale. Su questo tema, prosegue Raveggi, sono previste altre Commissioni dedicate esclusivamente al tema dell'housing sociale e a quello degli studentati.

Sicuramente in quell'occasione saranno approfondite i temi in generale e le modifiche apportate alle norme.

Il Presidente della Commissione 6, Leonardo Calistri, vorrebbe sapere quali sono i numeri e le osservazioni che riguardano gli usi temporanei, per poterli andare a cercare e studiarli in maniera specifica.

La Dott.ssa Fancelli prosegue con la presentazione sulla disciplina dei piani terra e seminterrati.

Il Vicepresidente della Commissione 2, Lorenzo Masi, pone una riflessione sulla questione che sembra abbastanza chiaro che si sta spingendo a limitare tutti i cambi di destinazione.

Si prosegue con il punto 21 sulle *attività commerciali*, l'Arch. Fancelli legge sul documento le novità apportate.

Alle ore 13,18 esce dalla videoconferenza il Vicepresidente della Comm. 2 Lorenzo Masi.

Alle ore 13,21 esce dalla videoconferenza la Consigliera Alessandra Innocenti.

Il Presidente della Commissione 6, Leonardo Calistri, chiede cosa vuol significare *all'interno della medesima unità immobiliare*, il Presidente chiede un esempio per capire dove effettivamente si può ampliare l'attività commerciale.

A questo domanda condivide una riflessione anche il Consigliere Franco Nutini e fa scaturire un'ampia discussione nella quale l'Arc. Fancelli dà tutte le informazioni.

Nel corso della discussione alle ore 13,26 esce dalla videoconferenza il Consigliere Roberto De Blasi.

Alle ore 13,28 esce la Consigliera Mimma Dardano.

Alle ore 13,28 entra il Consigliere Mario Razzanelli.

Alle ore 13,29 esce la Consigliera Patrizia Bonanni.

Alle ore 13,30 esce Luca Santarelli.

Terminati gli interventi, il Presidente Renzo Pampaloni ricorda il prossimo appuntamento di approfondimenti per venerdì 1 marzo e dichiara chiusa la seduta alle ore 13,35.

Alla seduta hanno partecipato i/le Consiglieri/re:

CARICA	NOMINATIVO	Comm 2	Comm 3	Comm 6
Vicepresidente	Masi Lorenzo	X		
Presidente	Pampaloni Renzo		X	
Vicepresidente	De Blasi Roberto		X	
Presidente	Calistri Leonardo			X
Vicepresidente	Draghi Alessandro			X
Componente	Armentano Nicola	X		
Componente	Asciuti Andrea			X
Componente	Bianchi Donata		X	
Componente	Bonanni Patrizia			X
Componente	Bundu Antonella	X	X	
Componente	Cali Francesca		X	
Componente	Calistri Leonardo		X	
Componente	Cocollini Emanuele	X		

Componente	D'Ambrisi Angelo	X		
Componente	Dardano Mimma		X	X
Componente	De Blasi Roberto			X
Componente	Draghi Emanuele	X		
Componente	Felleca Barbara	X		
Componente	Innocenti Alessandra		X	X
Componente	Masi Lorenzo		X	
Componente	Monaco Michela		X	
Componente	Nutini Franco			X
Componente	Palagi Dimitrij			X
Componente	Pampaloni Renzo			X
Componente	Pastorelli Francesco			X
Componente	Perini Letizia		X	
Componente	Piccioli Massimiliano	X		
Componente	Razzanelli Mario		X	X
Componente	Ruffilli Mirko	X		
Componente	Santarelli Luca		X	

Verbale letto approvato e sottoscritto nella seduta del 22.03.2024

La Segretaria
Ferrara Antonina Santa



Il Presidente
Renzo Pampaloni

