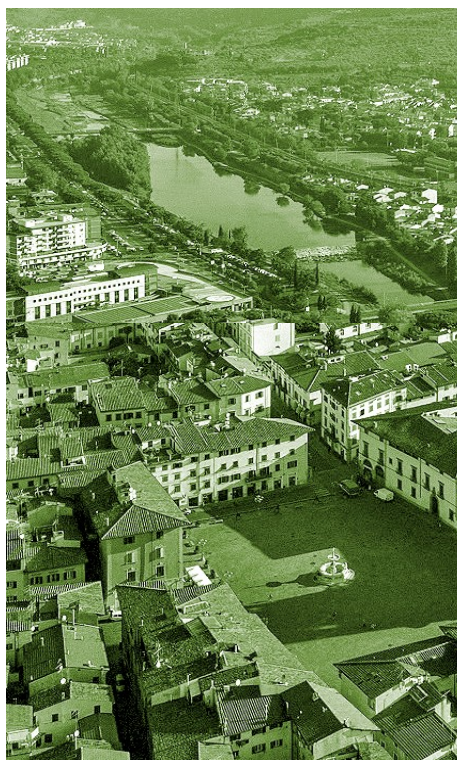




**RELAZIONE  
GENERALE  
INTEGRATIVA**



**GRUPPO**

**DI LAVORO**



**Sindaco**

Matteo Biffoni

**Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

**Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Pamela Bracciotti - Dirigente Servizio Urbanistica e Protezione civile

**Gruppo di Lavoro**

Servizio Urbanistica e Protezione Civile

Servizio Governo del Territorio

**Aspetti giuridici**

Avv. Giacomo Muraca

# Indice generale

Premessa..... 1

La variante alle NTA come adeguamento alle intervenute innovazioni normative, in particolare alla L.R. 69/2019 e al D.L. 76/2020 (c.d. “Decreto Semplificazioni” convertito in legge L. 120/2020) recepito nell'ordinamento regionale con L.R. 47/2021.....2

La variante alle NTA per una esplicitazione dei profili applicativi, di valorizzazione del coordinamento sistematico delle disposizioni e di incentivazione degli interventi pubblici e servizi collettivi.....7

La variante alle NTA come supporto per il rilancio del settore edile.....13

Coerenza della variante alle NTA con il PIT-PPR.....16





**La variante alle NTA come adeguamento alle intervenute innovazioni normative, in particolare alla L.R. 69/2019 e al D.L. 76/2020 (c.d. “Decreto Semplificazioni” convertito in legge L. 120/2020) recepito nell'ordinamento regionale con L.R. 47/2021.**

Obiettive esigenze di aggiornamento normativo, determinate dai non secondari interventi legislativi sopravvenuti alla definitiva approvazione dello strumento, hanno indotto l'Amministrazione ad una revisione della disciplina del Piano al fine di garantire il pieno allineamento della stessa con tali innovazioni disciplinari e, in particolare, con l'innovata declaratoria e contenuti delle categorie di intervento edilizio previste dall'ordinamento.

In particolare, nel corso del lavoro di revisione l'emanazione del Decreto semplificazioni D.L. 76/2020, poi convertito nella legge L.120/2020, ha reso necessario per l'Ente dare avvio all'adeguamento del Piano Operativo alle nuove norme generali statali e, in particolare, alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dalla novella legislativa, al fine di escludere il concretizzarsi di effetti in contrasto con le strategie del Piano.

Tale operazione, nella fase di adozione della variante (intervenuta con DCC 23/2021) si è dovuta confrontare con l'obiettiva complessità determinata dall'assenza di un recepimento normativo espresso delle modifiche apportate dal D.L. Semplificazioni nella disciplina regionale (L.R. 65/2014), pur in un contesto nel quale le disposizioni nazionali assumono per la disciplina comunale diretta efficacia e applicazione.

Solo successivamente all'adozione della variante il legislatore regionale è intervenuto con L.R. 47/2021 recependo, all'interno dell'ordinamento regionale, le modifiche già apportate dalle richiamate disposizioni nazionali.

In tal senso in sede di adozione la variante ha dato conto delle innovazioni apportate dal c.d. D.L. Semplificazioni all'ordinamento nazionale articolando, giusta la diretta incidenza di queste ultime, i relativi richiami normativi e tassonomici proprio all'innovato quadro della normativa nazionale.

Il successivo intervento di adeguamento dell'ordinamento regionale operato con L.R. 47/2021 ha imposto alla scrivente Amministrazione di operare i necessari adeguamenti (terminologici) all'interno delle NTA del Piano operativo (rimuovendo in tale contesto anche i riferimenti al DPR 380/2001 in pregresso resisi necessari nelle more di adeguamento dell'ordinamento regionale).

Rispetto a quanto già previsto in sede di adozione gli adeguamenti terminologici imposti dalla sopravvenuta legge regionale non determinano alcun mutamento degli interventi già ammessi dallo strumento adottato con riferimento ai singoli tessuti ma costituiscono, invece, necessario recepimento della tassonomia e articolazione disciplinare di cui alla novellata legge regionale L.R. 65/2014 così come modificata dalla L.R. 47/2021).

In tale contesto e successione temporale dei disposti normativi nazionale e regionale, uno dei principali ambiti di intervento sulle Nta del Piano Operativo ha riguardato le sopraggiunte modifiche alla definizione di “*ristrutturazione ricostruttiva*” che (dopo le innovazioni apportate dal D.L. Semplificazioni) ai sensi del novellato art. 134 della L.R. 65/2014 ricomprende oggi:

*1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni eseguite su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;*

*2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;*

*tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'articolo 123;*

3) *interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;*

4) *interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva".*

La nuova disciplina normativa introdotta dal D.L. Semplificazioni (e poi recepita dalla L.R. 47/2021), ampliando significativamente il novero delle ipotesi nelle quali gli interventi di demolizione e ricostruzione sono riconducibili alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia pone, contestualmente, significativa distinzione (e ben più restrittivi limiti) nelle ipotesi in cui tali interventi riguardino ambiti di particolare rilievo e/o tutela (es. *immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio [...], quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, etc.*).

Rispetto alla previgente normativa regionale la novella introdotta da una parte, amplia gli interventi riconducibili a tale categoria estendendo la possibilità di variare nella ricostruzione anche **sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, dall'altra, limita notevolmente le possibilità di modifica all'interno delle aree ritenute meritevoli di tutela (come ad esempio gli edifici in zona A, gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio etc.) prescrivendo il mantenimento degli stessi elementi.

Contestualmente l'ordinamento regionale contempla da tempo, nell'ambito delle ipotesi di demolizione e ricostruzione, anche la "sostituzione edilizia" (categoria non prevista dall'ordinamento nazionale).

Per poter attuare a pieno le strategie di pianificazione dei tessuti è stato necessario adattare la disciplina dello strumento alla nuova tassonomia e articolazione delle categorie di intervento prevista dal D.L. Semplificazioni (così in sede di adozione della variante), adeguando poi in sede di approvazione dello strumento i relativi riferimenti anche terminologici alla sopravvenuta Legge Regionale 47/2021 (senza che tale ultima operazione comporti una modifica delle facoltà edificatorie già previste dallo strumento adottato).

Si è, pertanto, preso le mosse dalla considerazione che a seguito delle modifiche operate dal D.L. Semplificazioni e, in ultimo (in recepimento dello stesso) dalla .L.R. 47/2021 il concetto di sostituzione edilizia già previsto dal previgente impianto normativo si trova ad oggi ad essere in parte ricompreso nell'ambito del più ampio novero degli interventi di demolizione e ricostruzione (senza peculiari limiti) ammessi alla categoria della ristrutturazione e, dall'altro, a trovare più ampio spazio applicativo con riferimento agli ambiti di peculiare tutela (es. zona A, gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) laddove risultano invece significativamente limitate le ipotesi di riferibilità della demolizione e ricostruzione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

In particolare, risultano oggi riferibili alla categoria della sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione operati negli ambiti e tessuti di particolare rilievo (appunto, a titolo esemplificativo, zona A, immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) che non rispettino gli stringenti parametri previsti per la qualificazione dei medesimi quali ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Le esigenze di gestione del patrimonio e del corretto sviluppo dell'assetto territoriale hanno, peraltro, condotto ad escludere, nei vari tessuti, che tale sostituzione edilizia determini contestuale aumento di volume, così confermando l'assetto già conferito dall'originario piano operativo.

La nuova declinazione degli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia ha coinvolto l'intero novero delle previsioni dello strumento senza, cionondimeno, determinare alcuno stravolgimento della ratio e degli obiettivi al medesimo sottesi ma, al contrario, perseguendo l'espresso fine di garantirne i contenuti.

Ulteriore aggiornamento del Piano Operativo attiene alla disciplina delle Funzioni, con adeguamento dell'art.151 ai nuovi disposti degli artt. 9-bis, del D.P.R 380/2001, così



come modificati dal D.L. 76/2020 (convertito in legge 120/2020). In sede di approvazione è stata altresì verificata la coerenza della previsione con la disciplina della L.R. 47/2021 (modificativa della L.R. 65/2014).

Profili di aggiornamento hanno altresì riguardato l'adeguamento delle norme di Piano alla L.R. 69/2019 in ciò procedendo, in particolare, a precisare che laddove siano previsti e consentiti gli interventi di Manutenzione Straordinaria, la stessa non può comunque determinare mutamento della destinazione d'uso (ancorché nei limiti previsti dalla surrichiamata normativa).

Con l'occasione si è, altresì, ritenuto di adeguare lo strumento urbanistico comunale anche alla L.R. 7/2020 quale aggiornamento della L.R. 41/2018. In riferimento a quest'ultima legge è stato modificato in particolare il Titolo III - *Fattibilità geologica, idraulica, sismica e ambientale* e, in particolare, all'Art.13 *Fattibilità idraulica* ed all'Art.19 *Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua*.

In entrambi i casi si tratta di modifiche non sostanziali ma mirate ad una maggiore comprensione e quindi ad una migliore applicabilità delle disposizioni in materia di rischio idraulico per tutti gli interventi ammessi dal nuovo Piano Operativo.

Nel primo caso (Art.13) sono esplicitati e meglio indicati i limiti ed i contenuti degli studi idraulici di supporto agli interventi da realizzare nelle aree a pericolosità idraulica elevata e/o molto elevata, oltre a definire le condizioni per le quali è possibile proporre come soluzioni per il superamento del rischio idraulico anche la "compensazione idraulica" dei volumi di acqua sottratti dai nuovi ingombri a terra dovuti al rialzamento del piano di calpestio al di sopra del battente idraulico atteso.

Nel secondo caso (Art.19) vengono ricomprese tra le aree con superfici superiori a 500 mq per le quali occorre prevedere la realizzazione di impianti di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti anche le sistemazioni esterne (parcheggi, spazi di resede, pavimentazioni, ecc.) comportanti nuova impermeabilizzazione del suolo.

Inoltre con la legge regionale 9 giugno 2020, n. 37 è stata recentemente modificata la disciplina concernente le *"Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici"* l.r. n. 3 del 17/02/2017. Pertanto con la presente variante si intende aggiornare l'art. 148 delle NTA del Piano Operativo sostituendo le precedenti prescrizioni al comma 6 con un diretto riferimento alla citata legge regionale così come modificata.

Con la variante si è inoltre ritenuto, in ottica di necessaria semplificazione e più immediato coordinamento, confermare l'allineamento dell'art. 33 (inerente la disciplina delle aree di rispetto circostanti i cimiteri) alle disposizioni sovraordinate di riferimento – quale l'art. 338 del Testo unico Leggi Sanitarie – operando diretto richiamo a quest'ultime.

### **La variante alle NTA per una esplicitazione dei profili applicativi, di valorizzazione del coordinamento sistematico delle disposizioni e di incentivazione degli interventi pubblici e servizi collettivi.**

Come anticipato, dopo un anno di applicazione delle norme relative alla disciplina ordinaria degli interventi, sono emerse talune complessità sistematiche e interpretative in merito ad alcune indicazioni normative specifiche dello strumento con riferimento alle quali la presente variante si ripropone di porre necessario chiarimento ed esplicitazione con ciò limitando anche il ricorso ad eventuali pareri preliminari e/o richiesta di chiarimenti ad opera dei professionisti sì da semplificare, snellire e velocizzare i relativi procedimenti.

In particolare si ritiene che le modifiche operate con la presente Variante relativamente alle disposizioni del Titolo IV – *Promozione della Qualità territoriale*, Capo I – Disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale, abbiano la finalità di semplificare il contenuto prescrittivo del Piano Operativo, chiarendo i termini delle modalità d'intervento in detti ambiti e rafforzando i contenuti strategici già presenti nella precedente versione del Piano.

L'obiettivo strategico del Piano Operativo, infatti, afferisce principalmente agli indirizzi per la forestazione urbana (Action plan della forestazione urbana, descritto nell'elaborato 01.1- Relazione Generale: strategie per la forestazione urbana) perseguendo la finalità dell'incremento delle superfici boscate nella città, in particolare nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, al fine di restituire spazi e corridoi di vita, attraverso processi di ri-naturalizzazione urbana, contribuendo alla riduzione dell'effetto "isola di calore", rimozione degli inquinanti atmosferici, riduzione dell'inquinamento acustico, l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e altri benefici ambientali.

Il Piano Operativo, prevedendo che il primo motore di questa transizione verde sia proprio la pubblica Amministrazione, detta delle prescrizioni specifiche principalmente per le aree a destinazione pubblica.

In tale ottica le modifiche apportate agli articoli relativi alle modalità di realizzazione dei **parcheggi pubblici e privati “verdi” (art. 35-36 e art. 47-48)** non incidono sulle complessive dotazioni delle aree permeabili e di ombreggiamento da realizzare né sui relativi requisiti prestazionali ma ampliano il novero delle soluzioni progettuali in modo che ogni progetto si adegui al meglio alle differenti configurazioni dei lotti ed ai contesti di riferimento.

In particolare è stata modificato il comma 1 all’art. 36 e gli art. 47 e 48 uniformando le richieste in merito alle dotazione di spazi verdi, ombreggiamento e alberature, fornendo prescrizioni specifiche già previste dal Piano Operativo in un forma più sintetica ed incisiva e ribadendo che *“Fatti salvi eventuali impedimenti per la tutela del sottosuolo e delle falde idriche, i materiali impiegati per la pavimentazione e la vegetazione piantumata dovranno contribuire a soddisfare le esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso l’introduzione di filari e/o gruppi di alberature, oltre ad aree inerbite”*.

Per l’attuazione di questi obiettivi di qualità urbana viene poi prescritto il soddisfacimento di alcuni parametri prestazionali già presenti nella versione approvata del Piano Operativo ma ora espressi in forma più sintetica e immediata. Essi sono:

- a) *garantire una superficie a verde minima del 35% rispetto alla complessiva superficie del parcheggio;*
- b) *garantire l’ombreggiamento dell’area, a maturità delle piante, in misura maggiore o uguale al 75% della superficie del parcheggio, attraverso:*
  - *aiuole poste ai margini e/o centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore a 2,00 m per la piantumazione di specie arboree;*
  - *aiuole di dimensioni non inferiori a 1,00 m per il posizionamento di strutture fisse per rampicanti con possibilità di integrazione con sistemi di produzione dell’energia (tettoie fotovoltaiche);*
  - *aree a verde alberate intermedie agli stalli per la sosta.*

*Tali aree dovranno garantire idonea alternanza rispetto alle aree pavimentate.*

- c) *fermo il rispetto del parametro minimo di cui alla lettera a), soluzioni ombreggianti anche diverse da quelle di cui alla lettera b) potranno essere valutate nel caso di parcheggi ad uso differenziato durante l’arco della giornata o della settimana (spazio fiera, aree di mercato, etc.) in ragione delle peculiari esigenze di fruizione;*

- d) *nelle aree destinate alle alberature, agli arbusti e alle erbacee, non potranno prevedersi impianti di illuminazione, segnaletica stradale verticale e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna;*
- e) *limitare l'uso di pavimentazioni bituminose, seppur drenanti, alle corsie per la distribuzione, utilizzando materiali freddi permeabili o semipermeabili per gli stalli di sosta e per i percorsi pedonali.*

Vengono altresì inserite prescrizioni finalizzate alla migliore integrazione possibile tra questi spazi e il contesto di riferimento, soprattutto in presenza di altri ambiti pubblici già esistenti, indicando che *“Fermo il rispetto delle prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e delle normative ad esso connesse, la progettazione o la riqualificazione dei parcheggi dovranno conservare uno stretto rapporto con il contesto urbano”*.

Inoltre sempre al Titolo IV Capo I sono stati rivisti gli articoli relativi alle attrezzature collettive con la finalità di rendere più chiare le modalità d'intervento consentite, introducendo maggiore flessibilità di realizzazione soprattutto in merito alle possibilità e le modalità di ampliamento.

Ad esempio negli articoli dal 27 al 30 relativi alle attrezzature scolastiche, sanitarie, religiose e culturali si è deciso di declinare le previsioni strategiche del Piano Operativo secondo requisiti prestazionali minimi che devono essere assicurati nel caso di ampliamento, in termini di superficie coperta massima, altezza massima e percentuale di superficie permeabile minima da garantire, in modo da non preordinare eccessivamente i progetti di ampliamento e favorire il potenziamento della funzione a servizio. In coerenza con le finalità già descritte di potenziamento delle superfici permeabili per la riduzione dell'effetto “isola di calore”, rimozione degli inquinanti atmosferici, riduzione dell'inquinamento acustico, l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e altri benefici ambientali, la superficie coperta complessiva degli interventi compresi gli eventuali ampliamenti non potrà superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area “AC -attrezzature collettive” individuata dal Piano e della stessa dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%, in coerenza con quanto già previsto nella versione approvata.

Inoltre rispetto ai servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, individuati con la sigla ACc per garantirne la sopravvivenza e in forza della funzione pubblica e del valore sociale e che storicamente questi presidi hanno assicurato alla collettività, si è ritenuto

di consentire l'introduzione di attività commerciali di somministrazione all'interno delle stesse fino al limite del 25% della Se esistente e per una superficie, comunque, non superiore a 250 mq.

Rispetto alla disciplina dei "tessuti urbani", oltre alle modifiche rese necessarie per l'adeguamento alla normativa nazionale descritte al paragrafo precedente, si è dovuto intervenire in modo particolare sul tema delle Addizioni Volumetriche, uno degli argomenti che più ha visto il ricorso a pareri di massima interpretativi a causa di una locuzione non univoca, inserita nelle NTA in seguito ad un emendamento del Consiglio Comunale in sede di approvazione.

Il primo chiarimento viene posto già all'art.64 in cui si inserisce la definizione di addizione volumetrica contenuta nell'art. 134 co.1 lett.g specificando appunto che tali volumetrie non possono configurarsi come volumetrie autonome nel lotto, ma costituiscono un "ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente" dell'edificio originario.

Proseguendo sempre nel *Titolo V – La disciplina del Territorio Urbanizzato Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti*, all'interno degli articoli che descrivono gli interventi ammessi nei tessuti lineari storicizzati, viene chiarita la volontà pianificatoria di tutela del rapporto consolidato tra edifici e viabilità consentendo la realizzazione di addizioni volumetriche AV2 esclusivamente sul fronte tergale dell'immobile o, in via residuale, anche su quello laterale sempre che non sia prospiciente la pubblica via.

Con tali indicazioni si ritiene sia più evidente la rispondenza all'obiettivo di qualità che il Piano si è preposto su questi ambiti, in ottemperanza anche alle norme del PIT/PPR.

Nei tessuti residenziali con edifici isolati sul lotto non si è ritenuta necessaria questa prescrizione in quanto in questi casi l'assetto urbanizzativo è vario ed e il rapporto tra viabilità ed edificato non è l'elemento caratterizzante da conservare.

Si specifica inoltre che gli interventi di addizione volumetrica, *"[...] qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate"*.

Un'altra incertezza interpretativa sorta in questo primo anno di attuazione, ha riguardato la possibilità di realizzare addizioni volumetriche fuori sagoma anche su porzioni di edifici all'ultimo piano o su lastrici solari, e non direttamente insistenti sul

resede del lotto. Per esplicitare che tale intervento era sempre possibile in quanto incremento della sagoma anche in sopraelevazione, si è espressamente aggiunto tale possibilità dove ritenuto coerente con gli obiettivi di qualità del Piano, e dunque nei tessuti contemporanei a destinazione residenziale TR.3 (definito come Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate), e TR.4 (Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria) ed escluso espressamente tale possibilità negli altri tessuti.

Pertanto nell'art.75 che li disciplina è stato inserito l'intervento AV3b che recita: *limitatamente ai tessuti TR.3 e TR.4, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi sul lastrico solare nel limite del 20% della "Se" esistente, e comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.*

È stata aggiunta poi a chiarimento la specifica che *"l'intervento di ampliamento è ammissibile a condizione che lo stesso sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte della CETU"*, in modo da contenere ed indirizzare interventi che potrebbero potenzialmente compromettere l'unitarietà del fabbricato.

Un'altra prescrizione dei tessuti storicizzati che ha destato incertezze interpretative è stata la prescrizione del "mantenimento della composizione dei prospetti" (art. 67 co.4, ART. 69 co.4, art.70 co.4, art.71 co.4, art. 78 co.3), pertanto si è cercato di rendere esplicito che cosa sia soggetto alla prescrizione in modo da raggiungere l'obiettivo della tutela degli elementi più storicizzati dell'edificato. Nella nuova declinazione la prescrizione indica pertanto: *"Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico. Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi, di valore formale o di finitura"*.

Come è possibile comprendere dalla definizione l'applicazione della prescrizione comporta una necessaria variabilità in relazione alle caratteristiche presenti sull'edificio oggetto d'intervento.

Sempre nel territorio urbanizzato è stata necessaria una riformulazione dei cosiddetti “lotti di completamento” (art. 72-73-75) per consentire il raggiungimento dell’obiettivo del completamento anche per lotti che si trovano al limite dei tessuti o contermini ad aree pubbliche o che appartengono a proprietà differenti che difficilmente riescono ad intervenire in maniera unitaria, inserendo la seguente prescrizione *“Nel caso di lotti contigui ineditati o parzialmente ineditati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.”*

Un ulteriore precisazione che si è resa necessaria nelle more dell’attuazione delle prime aree di trasformazione si riferisce alle perequazioni che coinvolgono aree di proprietà comunali. Si è ritenuto necessario introdurre un ulteriore comma all’art. 81 *Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali* per specificare che le stesse non sono computate ai fini dell’attribuzione delle capacità edificatorie complessive e che il valore delle aree comunali oggetto di atterraggio, cedute al privato per l’attuazione delle previsioni complessive delle schede di trasformazione, è da considerarsi compensato nella quantificazione delle aree oggetto di cessione in favore dell’Amministrazione. In particolare l’art. 81 co. 7 recita:

*“7. Nei casi in cui, a fronte della previsione di atterraggio di facoltà edificatorie su terreni comunali sia prevista la cessione in favore del Comune delle aree di relativo decollo delle medesime facoltà, tali aree in titolarità dell’Ente comunale non sono computate ai fini della attribuzione delle capacità edificatorie complessive.*

*In tali casi, del valore delle aree comunali oggetto di atterraggio cedute al privato è tenuto conto e, pertanto, computato nella quantificazione delle aree oggetto di cessione in favore dell’Amministrazione operata dal Piano operativo e indicata nelle schede di trasformazione.*

*Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni delle schede delle Aree di Trasformazione in ordine alle modalità di quantificazione del valore delle aree comunali interessate.”*



## La variante alle NTA come supporto per il rilancio del settore edile

Immediatamente dopo il lockdown della primavera dell'anno 2020 è stato attivato in città il Tavolo del Settore Edile, un tavolo di coordinamento del Comune con le parti sociali operanti nel settore, ovvero i diversi settori del Comune di Prato, la rete delle Professioni, la Rete delle imprese e i Sindacati, che ha avviato da subito e in modo molto concreto una riflessione sulle azioni immediate di sostegno il settore, partendo dalla considerazione che il settore edile è assolutamente strategico per la ripresa economica della città e con l'obiettivo di agevolare la ripartenza del settore a tutela delle imprese e dei posti di lavoro.

Il Tavolo del Settore Edile ha anche promosso uno stretto contatto con la Regione Toscana e Stato centrale attraverso l'azione a livello istituzionale del Sindaco e degli assessori e quella, a livello settoriale, che le reti delle Imprese e delle Professioni della città hanno promosso con i rispettivi livelli nazionali. Il tavolo, grazie a questa operatività, si è mosso in modo coordinato al fine di promuovere riforme, semplificazioni e interventi economici a sostegno del settore edile a livello comunale, regionale e nazionale.

Il nuovo Piano Operativo nella fase immediatamente successiva alla sua entrata in vigore a Novembre 2019, ha dato segnali importanti di rilancio del settore dell'edilizia privata, dimostrato da un incremento considerevole delle pratiche edilizie presentate. La fase di lockdown dovuta alla pandemia da Covid-19 ha rappresentato un inevitabile momento di rallentamento.

Il Comune ha inteso mettere subito in atto una serie di strumenti, approvando con Deliberazione di Giunta n. 120 del 03-06-2020 il **Piano di azione comunale per i primi interventi a supporto del settore dell'Edilizia e dell'Urbanistica**, finalizzati a dare uno stimolo al settore su due fronti: introdurre innovazioni da un punto di vista regolamentare e studiare l'opportunità di sgravi economici. Entrambe le azioni devono essere sviluppate sia come stimoli per accelerare la ripresa nel breve periodo, che come azioni in linea con le strategie generali delle politiche urbane messe in atto negli ultimi 6 anni: ovvero uno stimolo al riuso del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana e una nuova centralità assegnata ai temi ambientali, all'introduzione della natura in città e l'impiego delle Nature Based Solutions in architettura come strumenti di resilienza urbana e a servizio della salute pubblica.



In quest'ottica ed in linea con gli obiettivi ricevuti dal Piano di Azione, la variante in oggetto si è imposta di definire con più esattezza i casi in cui è necessario l'adeguamento degli standard urbanistici declinando in maniera più puntuale i casi e i tipi d'intervento per i quali è necessario il reperimento di aree a standard.

In particolare all'art. 25, comma 2, delle NTA si è specificato che le nuove dotazioni richieste tengono conto degli standard già sussistenti, realizzati nell'ambito dei pregressi interventi inerenti l'immobile, prevedendo la debenza integrale delle dotazioni di standard ivi indicate per interventi di Ristrutturazione con fedele ricostruzione, Ristrutturazione ricostruttiva non fedele, Sostituzione edilizia, addizioni volumetriche (salvi i casi di gratuità), Nuova Edificazione e Ristrutturazione Urbanistica.

Al fine di favorire gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, e in coerenza con la normativa sovraordinata e con i principi in materia, gli interventi di Ristrutturazione conservativa con aumento di carico urbanistico sono stati ricompresi tra gli interventi per i quali è previsto il reperimento del 50% degli standard richiesti (comma 4 dello stesso articolo 25) questi anche in considerazione del fatto che ai sensi dell'art. 41 Dpgr 39/R/2018, recepito dall'art. 42 del Rec comunale, l'aumento di carico urbanistico può verificarsi anche senza mutamento della destinazione d'uso.

Sempre in riferimento agli interventi di Ristrutturazione conservativa comportanti aumento di carico urbanistico si è inteso porre a base di computo gli standard effettivamente esistenti (richiamo operato dalla norma ai precedenti commi), prevedendo anche in questi casi dunque di poter scomputare gli standard urbanistici già realizzati nei precedenti interventi edilizi.

Con la variante si è inoltre esplicitato che tale riduzione concorre con quanto già previsto dal D.M. 1444/1968 nel caso di interventi realizzati nelle zone A e B del Piano Operativo.

Muovendo dalla considerazione che gli standard urbanistici assolvono una funzione di equilibrio dell'assetto territoriale e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e tenuto conto delle concrete esigenze del territorio comunale si è ritenuto necessario prevedere che anche in caso di realizzazione di attrezzature Av e AC sia necessario il reperimento della dotazione di standard nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie edificabile: anche tali strutture determinano, difatti, una pressione antropica sul territorio che impone, per la sua corretta articolazione e inserimento, il reperimento

di standard. Si è ritenuto invece di favorire l'implementazione delle aree scolastiche comunali concedendo l'esenzione dal reperimento di standard per gli edifici scolastici, stante l'oggettiva necessità di implementare tali strutture e tenuto conto della peculiare disciplina in materia, che già prevede la realizzazione di spazi a parcheggio e di servizio all'interno dell'area scolastica stessa .

Inoltre al comma 5-bis dello stesso articolo si è prevista l'esenzione del reperimento di nuove dotazioni di standard per gli interventi che interessano "Se" fino a 300 mq comportanti il cambio d'uso verso la destinazione direzionale facente capo alle sottocategorie "D2 - attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose" e "D3 - Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive". In questa maniera si è inteso da una parte agevolare gli interventi di riuso del patrimonio immobiliare di piccola entità, e dall'altro mantenere fede agli obiettivi del Piano Operativo di incremento delle superfici pubbliche laddove l'intervento privato incida in maniere significativa sulle risorse della collettività in termini di carico urbanistico, mantenendo la quantità di standard minima inderogabile per abitante a 24 mq così come richiesto dal Piano strutturale vigente.

Al fine di introdurre maggior flessibilità nella realizzazione degli interventi si è previsto di modificare l'art. 26 che disciplina la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici, inserendo una ulteriore clausola residuale al comma 3-bis: *"3-bis. Per quantità di standard comprese tra i 100 e i 150 mq è comunque fatta salva la possibilità dell'Ente di valutazione di ulteriori ipotesi di monetizzazione, anche in deroga ai parametri di cui alla precedente tabella, alla luce del concreto assetto dei luoghi e dotazioni già sussistenti"*.

Inoltre al fine di garantire il necessario coordinamento con l'ordinamento normativo in materia di dotazioni a parcheggio privato nonché con le disposizioni del Regolamento edilizio, l'art. 47 e l'art. 55, inerenti i parcheggi privati, prevedono di ricondurre alla sola ipotesi di Ristrutturazione edilizia Conservativa, i casi in cui l'aumento di carico urbanistico è determinante ai fini del reperimento della dotazione, ribadendo invece la necessità del reperimento della dotazione a parcheggio nelle ipotesi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e non fedele, sostituzione edilizia, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica.

Al fine di promuovere la rigenerazione urbana di tessuti produttivi storicizzati sono state calibrate alcune prescrizioni per i tessuti TSP.1-Tessuto Storico Produttivo e TSM -



Tessuto Storico Misto. In particolare è stata aggiunta anche per il TSP.1 la possibilità di incrementare Se internamente alla sagoma, in analogia a quanto già previsto nei tessuti misti e residenziali.

Inoltre per agevolare il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare produttivo della città, pur conservando l'impianto originario dei densi tessuti misti e produttivi presenti sul territorio si è inserita la possibilità di operare demolizione senza ricostruzione *“solo per porzioni interne all'isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l'adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso esistente dell'immobile”*.

### Coerenza della variante alle NTA con il PIT-PPR

Pur non interessando direttamente previsioni puntuali in aree soggette a vincolo paesaggistico, ricadendo la variante in oggetto tra le varianti semplificate si rilevano gli elementi di compatibilità con PIT-PPR.

Sotto il profilo degli effetti paesaggistici attesi con riferimento alla presente variante si rileva che la stessa, in quanto avente natura eminentemente redazionale e normativa, non modifica i profili di tutela e gli assetti già risultanti dal Piano Operativo approvato con Del. C.C. 71 del 26/06/2019 e opera in necessaria coerenza con le tutele paesaggistiche e la tutela delle invariati del PIT-PPR.

In tal senso, la variante intende declinare le attuali previsioni disciplinari dello strumento sulla base del nuovo assetto normativo nazionale, senza modificare gli obiettivi e le strategie d'intervento del Piano Operativo mantenendo la rispondenza agli obiettivi di qualità paesaggistica esplicitati nell'elaborato di conformità al PIT-PPR.

Pertanto per confermare l'immutato assetto dei profili di tutela delle prescrizioni paesaggistiche contenute nell'elaborato 05 – *Conformità con PIT/PPR* è stata introdotta una specifica nella premessa:

“La verifica di conformità al PIT/PPR operata nell'ambito della variante semplificata alle Norme Tecniche di Attuazione approvata nel 2021, ha confermato immutato l'assetto dei profili di tutela e salvaguardia essendo mantenuta la rispondenza agli obiettivi di qualità paesaggistica esplicitati nel presente elaborato.”