



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori  
della Provincia di Pistoia

# **OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISTOIA**

**Adottato dal Consiglio Comunale il 10 marzo 2010 con Deliberazione n. 35**





Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori  
della Provincia di Pistoia

## OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISTOIA

Adottato dal Consiglio Comunale il 10 marzo 2010 con Deliberazione n. 35

### Indice

<b>1. OSSERVAZIONI GENERALI</b> .....	4
OSSERVAZIONI DA 1.1 A 1.6 - Denuncia di Inizio Attività e Permesso di Costruire convenzionati.....	5
OSSERVAZIONE 1.7- Piano delle Funzioni.....	7
OSSERVAZIONI DA 1.8 A 1.9 - Differenziazione degli standard.....	8
OSSERVAZIONI DA 1.10 A 1.12 - Il meccanismo perequativo.....	10
OSSERVAZIONI DA 1.13 A 1.25 - Zone omogenee B.....	12
<b>2. TERRITORIO APERTO</b> .....	15
OSSERVAZIONE 2.1 - Realizzazione manufatti stabili nelle aree agricole.....	16
OSSERVAZIONI DA 2.2 A 2.5 - Ampliamento unità immobiliari abitative non rurali.....	18
OSSERVAZIONI DA 2.6 A 2.8 - Trasformazione in civile abitazione di fabbricati rurali e annessi agricoli.....	20
<b>3. TESSUTI STORICI E RECENTI</b> .....	22
OSSERVAZIONE 3.1 - Classificazione degli edifici storici.....	23
OSSERVAZIONE 3.2 - Adeguamenti igienici ed impiantistici, sicurezza, fruibilità ed accessibilità.....	27
OSSERVAZIONE 3.3 - Riferimento alle invarianti per gli interventi di Ristrutturazione.....	28
OSSERVAZIONI 3.4 E 3.5 - Scale interne.....	29
OSSERVAZIONE 3.6 - Rapporto edificio-strada.....	30
OSSERVAZIONI 3.7 E 3.8 - Spazi esterni di pertinenza e superfici fuori quota.....	31
OSSERVAZIONE 3.9 - Aree a Verde Privato.....	32
OSSERVAZIONE 3.10 - Adeguamento delle urbanizzazioni primaria e secondaria.....	33
OSSERVAZIONE 3.11 - Parcheggi standard.....	33
OSSERVAZIONE 3.12 - Architetture recenti meritevoli di tutela.....	33
<b>4. TESSUTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI</b> .....	33
OSSERVAZIONI DA 4.1 A 4.13 - incentivi, terziarizzazione e flessibilità.....	33
<b>5. AREE TURISTICO RICETTIVE</b> .....	33
OSSERVAZIONI DA 5.1 A 5.3 - Albergo diffuso, aree di sosta extra alberghiera.....	33
<b>6. ASPETTI ENERGETICI</b> .....	33
OSSERVAZIONI DA 6.1 A 6.15 - Fonti di energia rinnovabili e riqualificazione energetica.....	33
<b>7. SERVIZI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO METROPOLITANO</b> .....	33
OSSERVAZIONE 7.1- Ville Sbertoli, Villa di Montesecco, Area DANO, Area Sportiva zona Ovest.....	33
<b>8. VERDE PUBBLICO E PRIVATO</b> .....	33
OSSERVAZIONI DA 8.1 A 8.5 - Piano del Verde, attrezzature, piante ad assorbimento di CO <sub>2</sub> e pronto effetto.....	33
<b>9. BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> .....	33
OSSERVAZIONE 9.1 - programma di intervento.....	33

## PREMESSA

Questo Ordine ha apprezzato la sensibilità dimostrata dall'Amministrazione che ha concesso più tempo per il periodo delle osservazioni ed ha attivato uno specifico tavolo tecnico di lavoro.

In questo rinnovato confronto costruttivo, che ci auguriamo non rimanga episodico ma diventi istituzionale rendendo permanente il tavolo Tecnico suddetto, si colloca il presente documento delle osservazioni.

Questo è stato elaborato nella convinzione di offrire all'amministrazione, agli operatori socio-economici, agli imprenditori, ai colleghi e soprattutto ai cittadini un contributo costruttivo per la gestione della città e del territorio.

E' evidente, d'altronde, che i punti di vista possano divergere nell'affrontare problematiche per loro natura complesse, e talora possano essere persino contrapposti, ma siamo convinti che a questo livello di confronto non devono mai portare al primato dell'interesse particolare su quello generale.

Ci auguriamo pertanto che i contenuti delle osservazioni siano visti esclusivamente in tale veste e non siano oggetto di sterili strumentalizzazioni di questa o quella parte, ma che siano esclusivamente analizzati, accettati o rifiutati solo in forza della loro utilità, in quanto sono stati formulati nel massimo rispetto del lavoro svolto dall'amministrazione.

Questa ora ha a disposizione un documento che le consente di vedere sotto altri punti di vista le norme elaborate, e quindi di giungere all'approvazione definitiva con maggiore consapevolezza, avendo svelato scenari forse non pienamente compresi o del tutto inattesi che potrebbero, se condivisi, portare a modifiche anche sostanziali delle norme adottate.

In particolare la maggiore preoccupazione percepita da questo Ordine, ma non solo, è l'approvazione di norme che possano portare ad un freno anziché ad un rilancio economico in una situazione di crisi che drammaticamente ha colpito tutti i settori, e quello edilizio con risvolti ancor più pesanti, considerata la valenza su svariate attività tipiche dell'economia pistoiese.

Non bisogna infatti dimenticare che il R.U. ha un orizzonte temporale ristretto a circa 5 anni, anni che però sono cruciali per affrontare in modo costruttivo la crisi suddetta: proprio per questo esso diventa fondamentale nel predisporre gli strumenti necessari che portino, da un lato, all'attuazione delle previsioni di più vasto respiro in un così breve intervallo temporale, dall'altro a non frenare i piccoli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, fondamentali per il rilancio economico.

Ecco allora che mettere in campo strumenti e metodi *snelli*, controllabili da parte dell'amministrazione e facilmente comprensibili da parte dei tecnici e delle imprese, diventa l'unica strada percorribile.

In questa prospettiva si colloca la consapevolezza che altre importanti problematiche devono essere affrontate e portate gradualmente a positiva conclusione, ed in primo luogo la gestione organizzativa e burocratica dell'Ufficio Tecnico: qui la collaborazione tra tecnici pubblici e privati appare fondamentale per individuare insieme modalità gestionali utili per snellire l'iter approvativo, interpretare le disposizioni in modo univoco e conseguentemente ridurre tempi e contenzioso.

Un primo tavolo di confronto può essere la revisione dei regolamenti Edilizio e d'Igiene che seguirà l'approvazione del R.U.: su questi temi ci dichiariamo da subito disponibili ad offrire il ns. contributo, pur nella chiara distinzione dei ruoli e delle funzioni, sperando che da un lato l'approvazione del R.U. e dall'altro la crisi economica ci spingano ad affrontare in modo diverso e più coraggioso le questioni del settore, consci dei reciproci vantaggi che derivano dall'instaurare rapporti di collaborazione tra istituzioni che rappresentano in sintesi le due facce di una stessa medaglia.

# 1. OSSERVAZIONI GENERALI

## OSSERVAZIONI DA 1.1 A 1.6 - *Denuncia di Inizio Attività e Permesso di Costruire convenzionati*

### NTA

#### **Titolo I Disposizioni Generali**

#### **CAPO III Categorie di intervento edilizio**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **CAPO I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

L'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., "Intervento diretto convenzionato", introduce le specie della Denuncia di Inizio Attività e del Permesso di Costruire convenzionati (sulla legittimità delle quali avanziamo forti dubbi), con l'obbligo di indicare nel progetto *con precisione gli spazi pubblici e le opere di urbanizzazione necessarie, rispettando, ove indicate, le prescrizioni del RU* (comma 2). Può essere ragionevole, in alcuni casi, accompagnare il progetto di un intervento soggetto a Permesso di Costruire con uno schema di convenzione che regoli particolari obblighi di adeguamento delle opere di urbanizzazione (ad esempio per la ristrutturazione urbanistica); lo è meno se generalizzato per gli interventi di nuova costruzione o per tutti quelli da realizzare nelle aree produttive.

E' però inaccettabile prevedere il convenzionamento o l'atto d'obbligo (previo *Schema di inquadramento urbanistico*, art. 9) per interventi soggetti a DIA, per i quali la legislazione corrente non prevede momenti "di confronto o negoziali" con la pubblica amministrazione, ma solo l'attuazione di opere già regolate compiutamente dagli strumenti urbanistici.

Senza contare l'appesantimento delle procedure (e dei costi per i cittadini) la norma appare inapplicabile in gran parte dei casi di *implementazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici* (art. 24, c. 6): come può il singolo cittadino provvedere ad adeguamenti infrastrutturali che riguardino un'intera zona o che senso può avere realizzare qualche frammentario metro pubblico di verde o di parcheggio, o mettere a disposizione aree per l'istruzione o per attrezzature di interesse comune della consistenza di pochi metri quadri? A fronte degli oneri di urbanizzazione corrisposti dagli operatori privati spetta al Comune provvedere all'attuazione dell'adeguamento delle urbanizzazioni e degli standard che dovrebbe aver previsto col R.U.

### **modifiche al R.U. richieste**

1.1 Si propone pertanto di sopprimere, al comma 6 dell'art. 24 (Restauro e risanamento conservativo), il periodo, e l'alea che lo segue, a partire dalle parole "*In tutti gli interventi di restauro, in cui si preveda ....*" fino a "*la DIA dovrà essere accompagnata da atto d'obbligo per la realizzazione degli stessi*;".

1.2 Al comma 4 dell'art. 28 (Nuova edificazione) si propone di sopprimere l'ultima parola "convenzionato". Si avrà pertanto:

*4. Ove non diversamente specificato nelle norme successive e nelle schede norma, gli interventi di nuova edificazione, se relativi a singoli edifici, si attuano con Permesso di Costruire.*

Anche per non ingenerare dubbi interpretativi, la definizione delle modalità di intervento (DIA o Permesso di Costruire) dovrebbe accompagnare le sole norme del Capo III "*Categorie di intervento edilizio*" e quelle relative alle *Schede norma*.  
Si propone, pertanto:

- 1.3 All'art. 42, c. 7 di eliminare la frase "*essi si attuano con Permesso di Costruire convenzionato.*"
- 1.4 All'art.46, c.2 di eliminare le parole "*attuabili con Permesso di Costruire convenzionato.*"
- 1.5 All'art. 47, c. 2 di eliminare le parole "*attuabili con Permesso di Costruire convenzionato.*"
- 1.6 All'art. 48, c. 1 di eliminare le parole "*con Permesso di Costruire convenzionato.*"

Trattandosi di interventi sull'esistente, la formulazione adottata nelle norme sopra richiamate porterebbe all'assurdo di assoggettare a Permesso di Costruire (e per di più convenzionato) tutti gli interventi ammessi (compresi la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione), non solo quelli di ristrutturazione urbanistica *Ru1*.

## **OSSERVAZIONE 1.7- Piano delle Funzioni**

### **NTA**

#### **Titolo I Disposizioni Generali Capo I Principi ,procedure, strumenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Al primo comma dell'art. 12 delle NTA del Regolamento Urbanistico si afferma che: *Il RU, confermando le destinazioni d'uso prescritte dal Piano per la Città Storica, ....., e stabilendo una specifica disciplina per le aree e gli immobili, è equiparato al piano delle funzioni ai sensi dell'art. 58 della LR n.1/2005.*

Crediamo che non sia sufficiente questa affermazione per avere effettivamente un piano delle funzioni.

Stando ai contenuti dell'art. 58 della L.R. 1/2005, il RU adottato non può equivalere al piano delle funzioni: in primo luogo perché la disciplina della loro distribuzione e localizzazione, regolando i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, dovrebbe avvenire entro unità minime di intervento che, nei centri abitati, non dovrebbero superare l'estensione di 50 ettari (mentre i sub ambiti delle UTOE superano abbondantemente tale dimensione). Inoltre, il comma terzo del medesimo art. 58 prevede che, per ciascun ambito, siano definite: a) le funzioni non ammesse; b) le quantità minime e massime per ciascuna funzione; c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo; d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti; e) le specifiche fattispecie o le aree determinate in cui il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, senza opere edilizie, è sottoposto a DIA.

#### **modifiche al R.U. richieste**

1.7 Si propone di sopprimere l'intero primo comma dell'art. 12 e di sostituirlo con il seguente:

Il Comune, entro un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, provvederà nei modi di cui all'art. 69 della LR 1/2005, all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge.

## OSSERVAZIONI DA 1.8 A 1.9 - *Differenziazione degli standard*

### NTA

#### Titolo I Disposizioni Generali

#### Capo II Principi relativi agli spazi pubblici ed alle opere di urbanizzazione

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Per ovviare al deficit di spazi pubblici, in particolare a servizio della residenza (verde, parcheggi, scuole e attrezzature comuni), che si è accumulato nell'ultimo decennio soprattutto nell'area urbana, nonostante il boom immobiliare (vedi pp. 27 e 28 della Relazione Generale), è stato previsto di differenziare gli standard a carico degli operatori a seconda dei fabbisogni delle diverse zone di intervento, graduando le aree per opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente negli *ambiti di trasformazione puntuale (ATP)* e prevedendo la cessione di ulteriori quote di suolo (extra-standard) negli *ambiti complessi di trasformazione (ACT)*, in cui si applica la perequazione urbanistica (vedi art. 19 delle NTA del RU e relativa tabella allegata).

A proposito di tale tabella, è inspiegabile come siano stati inseriti fra i *sub ambiti con deficit di standard*, di tipo B, sub ambiti che per 2/3 dei casi (4a, 5c, 6b e 6d) risultano superare lo standard di 24 metri quadri per abitante (vedi tabella riepilogativa di pag. 61 della Relazione Generale).

E', invece, indispensabile ricordare che la verifica degli standard dovrebbe essere effettuata a livello dell'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE (unità territoriale organica elementare) e non per sub ambiti delle UTOE come è stato fatto.

Si può comprendere come la suddivisione adottata possa favorire la descrizione della situazione attuale e l'individuazione dei deficit da colmare con riferimento alle singole componenti dello standard (verde, parcheggi, scuole e attrezzature comuni); quel che appare di dubbia legittimità è che si ponga a carico degli operatori privati (ma in ultima istanza dei cittadini acquirenti) oneri diversificati per operazioni uguali, soltanto perché ricadono in sub-ambiti caratterizzati da diversi gradi di "sofferenza" dovuti alla scarsa capacità dell'amministrazione comunale nel gestire i propri strumenti urbanistici, che dagli anni '70, ricordiamo, hanno previsto standard ben superiori al minimo di 18 mq/ab indicato dalla legge.

Scendendo nello specifico degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico nelle ATP, si rileva che la norma relativa alla residenza, che differenzia da 24 a 36 o 42 mq/ab le aree a standard nei vari sub-ambiti, è di fatto inapplicata poiché i soli interventi residenziali previsti nelle 20 ATP sono riferiti esclusivamente all'edilizia sociale, per la quale vale sempre lo standard di 24 mq/ab, e l'unico intervento di edilizia residenziale privata è localizzato a Pracchia, per il cui ambito vale sempre e solo il medesimo standard.

La differenziazione adottata per gli standard, che non riguarda rende, a nostro avviso, impugnabile il R.U. senza ricadute significative per il piano.

#### **modifiche al R.U. richieste**

1.8 Pertanto, in conformità a quanto previsto per gli ambiti ACT e TU, proponiamo di assumere quali unici parametri minimi complessivi di standard negli *ambiti di trasformazione puntuale (ATP)*, per le varie destinazioni (residenziale, artigianale-industriale, direzionale e commerciale), i valori indicati per i sub

ambiti di tipo A, nella tabella allegata all'art. 19 delle NTA del R.U., modificando conseguentemente il primo comma del medesimo art. 19.

- 1.9 Proponiamo, inoltre, che siano invece differenziati, all'interno di ogni quota complessiva (24 mq/ab; 10% Sf; 0,75 mq/mq SU; 1,00 mq/mq SU), le frazioni da attribuire al verde pubblico, ai parcheggi, alle aree per l'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, a seconda della situazione specifica di ogni singola componente all'interno dei sub-ambiti individuati, per garantire il rispetto degli standard complessivi in ogni singola UTOE.

## OSSERVAZIONI DA 1.10 A 1.12 - *Il meccanismo perequativo*

Relazione generale del R.U.

NTA

**Titolo I Disposizioni Generali**

**Capo II Principi relativi agli spazi pubblici ed alle opere di urbanizzazione  
*schede norma* degli ambiti ACT e ATP**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Il meccanismo perequativo normato dall'art. 20 delle NTA del R.U., è adottato *al fine di aumentare la dotazione di spazi pubblici e di migliorare l'organizzazione degli insediamenti* (comma 1); per la verità, tale finalità dovrebbe informare tutti gli interventi urbanistici delineati dal R.U. e non essere esclusiva prerogativa della disciplina della perequazione urbanistica, che, secondo il legislatore regionale, è *finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione* (art. 16, c. 1, del Regolamento attuativo della LR 1/2005, n. 3/R del 9 febbraio 2007).

Dall'analisi delle *Schede norma* relative agli Ambiti Complessi di Trasformazione (ACT) si ricava, invece, la convinzione che non siano stati individuati *specifici parametri di riferimento* idonei a garantire tale finalità.

In primo luogo si rileva come la perequazione sia trattata in modo puramente descrittivo nel relativo paragrafo della *Relazione generale* (2.1.7.e) senza esplicitare le motivazioni che hanno portato a definire gli indici territoriali di edificabilità, i criteri di correzione degli indici ed i parametri di conversione della Superficie Utile Lorda, adottati. Essi sono frutto di analisi relative ad ambiti urbani del territorio pistoiese o sono derivati dalla letteratura in materia ?

I criteri di correzione degli indici sono riferiti ad un presunto stato di diritto derivante dal PRG vigente. A tale proposito si sottolinea come solo in presenza di piani attuativi convenzionati si può parlare di diritti edificatori incancellabili (salvo indennizzo); le previsioni residue non hanno lo stesso valore, stante la potestà del Comune di poter modificare le proprie scelte pianificatorie, soprattutto in presenza di previsioni non attuate.

Gli indici territoriali assunti non vengono applicati a tutte le aree edificate ricadenti in vari comparti, per alcune delle quali vengono fatte prevalere le quantità edificate esistenti, col risultato di avere, per quelle aree, indici territoriali abbondantemente superiori ai valori generali di 0,13 o 0,19 mq/mq. Abbiamo infatti: 0,47 mq/mq nell'ACT04; 0,20 nell'ACT06 e 0,68 nell'ACT09. L'edificio esistente dovrebbe, a nostro avviso, essere detratto dall'edificabilità complessiva del comparto, essendo tutte le aree, edificate e non, urbanisticamente equivalenti (cambia, semmai, la quota di partecipazione delle singole proprietà in ragione del loro diverso valore).

Gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) adottati per definire le aree destinatarie dell'edificabilità (*aree riceventi*) si discostano spesso da quelli indicati nei relativi articoli del Capo III delle NTA (Artt. 52-60) e variano sensibilmente, in particolare per quanto riguarda l'edilizia residenziale privata (da 0,30 mq/mq fino a 0,85 mq/mq). Tali variazioni non sempre appaiono giustificate dalle caratteristiche urbanistiche dei tessuti insediativi adiacenti: il valore massimo è raggiunto nel

comparto ACT02 di Ramini, in un contesto semi rurale, per il quale semmai sarebbe più giustificato un indice minore. La scelta fatta determina una più ridotta porzione di suolo riservata al privato ed una maggiore superficie riservata al pubblico. Sul totale di questo comparto la dimensione dell'area per edilizia residenziale privata non raggiunge il 15%; il restante 85% è suddiviso fra standard (12%), strade (4%) ed extrastandard (69%).

Queste ultime sono definite all'art. 20 come aree da cedere gratuitamente al Comune quali *suoli eccedenti le aree private e le relative dotazioni minime di legge (standard, opere di urbanizzazione primaria) senza stabilire criteri omogenei per il loro dimensionamento.*

Infatti, dall'analisi delle *Schede norma* relative agli ACT, si ricava che la superficie delle aree *extra standard*, da cedere a titolo gratuito, varia da un minimo del 18,80% (ACT1) ad un massimo del 69,34% (ACT2) della superficie territoriale totale del comparto relativo. Se rapportiamo le aree extra standard alla superficie utile (SU) edificabile di ogni comparto abbiamo analoghi risultati: si passa da un minimo di 0,87 mq di aree extrastandard per ogni mq di SU (ACT1), ad un massimo di 6,12 mq per mq di SU (ACT7). Tale livello di variabilità non appare giustificabile e non è chiaro in virtù di quale fondamento normativo esse possano essere pretese dal Comune, soprattutto dopo la serie di sentenze del TAR Lazio (n. 1524, n. 2383, n. 2386, n. 3015 e 3053 del febbraio 2010) che hanno censurato norme perequative del PRG di Roma che richiedevano ai proprietari, peraltro secondo criteri omogenei predefiniti, contributi finanziari *straordinari* o *cessioni compensative* a beneficio dell'Ente.

#### **modifiche al R.U. richieste**

- 1.10 reformulare il paragrafo 2.1.7.e della Relazione generale del R.U. con la revisione degli indici territoriali di edificabilità, in aderenza alle reali caratteristiche urbanistiche del territorio pistoiese, e con l'introduzione delle necessarie motivazioni esplicative delle scelte compiute;
- 1.11 riscrivere conseguentemente l'art. 20 delle NTA, con l'inserimento degli indici, dei parametri e dei criteri adottati;
- 1.12 rielaborare le schede norma degli ambiti ACT, secondo gli indici, i parametri ed i criteri revisionati, con le necessarie variazioni da introdurre anche a seguito della soppressione delle previsioni per edilizia residenziale privata (vedi successivo punto 5); le schede norma dovrebbero, a nostro avviso, limitarsi a prescrivere alcune indicazioni fondamentali rinviando il disegno dell'assetto complessivo del comparto ai relativi piani urbanistici attuativi, lasciando quindi anche la definizione della dimensione e della configurazione delle aree da cedere gratuitamente (extrastandard) alla fase negoziale che accompagnerà la redazione degli stessi piani.

## OSSERVAZIONI DA 1.13 A 1.25 - Zone omogenee B

### NTA

**Titolo II Disciplina del suolo edificato**

**CAPO I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

**Titolo III Il territorio aperto**

**CAPO I Norme comuni alle aree agricole e forestali naturali**

***schede norma degli ambiti ACT e ATP***

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Nei *Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)* l'art. 41 del RU prevede solo la possibilità (a certe condizioni) di incrementare di non più di 25 mq la superficie utile degli alloggi esistenti. Nonostante tali aree siano *assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968*, cioè *a parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*, sono state private di ogni parametro urbanistico col risultato che le residue capacità edificatorie esistenti in tale zone urbane e urbanizzate sono state annullate. Ciò appare in palese contraddizione con la finalità di puntare soprattutto al risparmio di suolo ed alla riqualificazione della città esistente. E poi, così facendo, il piano viene privato della strumentazione tecnica necessaria per poter procedere al riordino ed all'adeguamento degli stessi tessuti TR2, caratterizzati da *disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici*.

Inoltre, investendo tutte le possibilità di nuova edificazione residenziale in operazioni complesse (AT, ACT e ATP) in un momento di forte crisi del mercato immobiliare, si rischia di ingessare il piano e di far rimanere sulla carta il buon proposito di *dotare di servizi e spazi pubblici le parti del territorio risultate più carenti, senza incidere totalmente su fondi pubblici* (Relazione generale, paragrafo 2.1.1., punto 3).

Ammontano a circa 56.000 mq (560 alloggi) le capacità edificatorie derivanti dal PRG vigente riconfermate dal R.U. e localizzate nelle AT di cui all'art. 112; rispetto al dimensionamento residenziale totale previsto in 85.000 mq, esse rappresentano il 66%.

Considerazioni di ordine tecnico e motivi di opportunità economico-sociale generale consiglierebbero di diversificare i modi e gli ambiti in cui investire le residue capacità edificatorie, per soddisfare meglio bisogni territoriali, sociali ed economici diversificati, tenendo conto del tessuto economico locale, per rendere il piano più flessibile e più efficaci le sue scelte. Per cui suggeriamo di destinare i 29.000 mq residui ad una gamma di interventi di dimensioni medio piccole da collocare nelle ATP e nelle aree residenziali di completamento (TR1 e 2) per un totale di 23.000 mq, nelle zone agricole e nelle zone industriali dimesse, non confermate dal R.U. fra le aree produttive (TP), per i residui 6.000 mq.

### **modifiche al R.U. richieste**

1.13 lo stralcio delle previsioni per edilizia residenziale privata dagli Ambiti Complessi di Trasformazione, segnatamente dagli ACT 02, 05, 06, 09 e 11 per un totale di 14.569 mq di Superficie Utile;

1.14 la conferma delle previsioni per edilizia sociale negli ambiti ACT e delle previsioni per edilizia residenziale privata e sociale negli Ambiti di

Trasformazione Puntuale (ATP) per un totale complessivo di 11.229 mq di SU (vedi Quadro riassuntivo degli interventi ACT e ATP);

- 1.15 la reintroduzione degli indici di edificabilità nei tessuti TR1 e TR2 modificando l'articolo 41 delle NTA del R.U. nel modo seguente:
- 1.16 aggiungendo al comma 4 dell'art. 41 delle NTA del R.U. la seguente frase: ***ad essi si applicano gli indici di edificabilità indicati dal previgente PRG per le zone di completamento di tipo B1, B2, B3 e B4, ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei tessuti TR1 e TR2.*** La suddivisione dei tessuti urbani prevalentemente residenziali in sub-categorie TR1.1, TR1.2, TR1.3, TR1.4 e TR2.1, TR2.2 e TR2.3 si ricaverebbe dalla sovrapposizione delle tavole di progetto del R.U. con quelle del PRG, recuperando un'articolazione della densità territoriale già oggetto di approfondimento in occasione delle passate Varianti Generali. Alle eventuali aree TR1 e TR2, precedentemente non classificate fra le zone di completamento B, potrebbero essere assegnati gli indici delle zone contigue, aventi medesime caratteristiche. Si avrebbe, pertanto, il seguente comma:  
*4. Sono assimilati alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968; ad essi si applicano gli indici di edificabilità indicati dal previgente PRG per le zone di completamento di tipo B1, B2, B3 e B4, ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei tessuti TR1 e TR2.*
- 1.17 aggiungendo all'art. 41 il seguente comma:  
***5 bis Le addizioni volumetriche e le nuove edificazioni consentite nelle aree non ancora sature, sono autorizzate, nel periodo di validità del presente Regolamento Urbanistico e fatte salve successive varianti, fino all'ammontare di 11.771 mq.***
- 1.18 così modificando il comma 8 dell'art. 41: ***8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art. 38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1, se ricadenti nei tessuti TR1; fino alla ristrutturazione urbanistica Ru3, se ricadenti nei tessuti TR2 e caratterizzati da una o più delle condizioni di degrado, definite all'art. 9 del Regolamento di attuazione del Titolo V della LR 1/2005, n. 3/R del 9 febbraio 2007 .***
- 1.19 inserendo l'inciso seguente ai commi 11 e 12 dell'art. 41:  
*11. Per i tessuti TR1, nei lotti saturi, sulla base di progetti estesi ... (omissis)...*  
*12. Per i tessuti TR2, nei lotti saturi, gli interventi d cui al comma... (omissis)...*
- 1.20 eliminando il seguente alinea nel comma 11 dell'art. 41:  
*- adeguare le urbanizzazioni primaria e secondaria (sic!) solo relativamente alla nuova superficie costruita e le prestazioni energetiche degli edifici;*  
poiché tale norma è pressoché inattuabile; infatti, come già richiamato più sopra, non ci sembra realistico provvedere ad adeguare le opere di urbanizzazione primaria e (soprattutto) secondaria in presenza di interventi edilizi rapportabili a pochi abitanti insediabili (ricordiamo che 25 mq di SU equivalgono ad 1 abitante), da realizzare su singoli lotti, dove sarà problematico anche attuare il solo incremento edilizio concesso dalla norma in oggetto.

L'adeguamento delle urbanizzazioni è attuabile con interventi di carattere urbanistico (PdR o PA); per gli interventi edilizi (soprattutto se di tali dimensioni) ci pare più appropriata la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, con i quali il Comune dovrebbe provvedere alla realizzazione delle opere e degli spazi pubblici previsti dal R.U. nelle varie zone

- 1.21 Per destinare i residui 6.000 mq ad interventi di recupero a fini residenziali nelle zone agricole e nelle zone industriali dimesse, ricadenti nel territorio aperto e non confermate dal R.U. fra le aree produttive (TP), proponiamo:
- 1.22 di modificare il comma 3 dell'art. 79 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola", nel modo seguente:  
*3. Per tutti gli edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compatibilmente con le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di cui all'art. 38; **in presenza di impianti produttivi dimessi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru3.***
- 1.23 di modificare il comma 4 dell'art. 80 "Cambiamenti della destinazione d'uso", come segue:  
*4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rurali è **consentito per destinazioni residenziali; è, comunque,** possibile ristrutturare gli immobili per attività complementari .... (omissis)....*
- 1.24 di modificare il comma 7 dell'art. 80 nel seguente modo:  
*7. Il cambio d'uso del patrimonio edilizio a destinazione non agricola, compresi anche immobili legittimati dal condono edilizio, è ammissibile a condizione che la nuova destinazione d'uso sia **quella residenziale o altra** compatibile con la funzione agricola della zona e/o complementare con l'attività agricola .... (omissis)...*
- 1.25 di aggiungere, all'art. 80, il seguente comma:  
***9. Il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dei precedenti commi 4 e 7, è ammesso per destinazioni residenziali fino all'ammontare di 6.000 mq, , nel periodo di validità del presente Regolamento Urbanistico, salvo successive varianti.***

## **2. TERRITORIO APERTO**

## **OSSERVAZIONE 2.1 - Realizzazione manufatti stabili nelle aree agricole**

**NTA**

**Titolo III Il Territorio Aperto**

**Capo II Aree a esclusiva o prevalente funzione agricola**

**Capo III Ambiti forestali di boschi e radure**

**Capo IV Aree a destinazione speciale**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

La costruzione di nuovi annessi a servizio dell'azienda , prevista dall'art. 41, c.4 L./R. 1/2005, realizzabili da Imprenditori Agricoli Professionali previa presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, non dipende dall'ubicazione dell'azienda sul territorio ma dalle caratteristiche e dai bisogni insiti in essa al fine di migliorarne la capacità produttiva.

La mancata previsione di manufatti in aree svantaggiate non aiuta certo l'economia, lo sviluppo e la ripresa delle stesse ma piuttosto contribuisce al loro degrado ed abbandono.

Già nel Documento di Piano della Regione Toscana viene sottolineato che *"...occorre che il "presidio" delle campagne e dei territori "collinari" continui ad essere assicurato da una presenza dell'impresa agricola orientata alla sua innovazione qualitativa e competitiva.[...]. Uno dei rischi di maggior rilevanza e' la cessazione dell'attività agricola con il conseguente abbandono del presidio umano sul territorio. In tale ambito risulta vitale il mantenimento della competitività delle imprese agro-forestali con particolare riguardo alle aree più svantaggiate e alle forme di agricoltura più fragili."*

Inoltre, nella Disciplina del Piano, l'art. 20 c.3, sottolinea: *"Il "patrimonio collinare" toscano,[...] integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano."*

Anche all'interno delle N.T.A. del P.T.C. di Pistoia, l'articolo 81, c.4, di seguito riportato, sottolinea la necessità di garantire la permanenza degli insediamenti attraverso il sostegno alle aziende presenti in loco:

*"Sono di norma da considerare aree marginali ad economia debole le aree della Collina e della Montagna interessate da fenomeni di abbandono e di spopolamento con conseguente degrado delle sistemazioni agrarie ed idraulico-forestali. I P.S. in tali aree perseguono obiettivi di forte sostegno delle attività agricole e forestali con la manutenzione di ripristino dell'originale area agricola aperta al fine di garantire la permanenza degli insediamenti rurali, anche mediante l'individuazione di attività economiche integrative e l'attivazione di specifici progetti di salvaguardia ambientale, di tutela e sistemazione del patrimonio boschivo, di manutenzione e ripristino della rete viaria agricola e forestale"*.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale di Pistoia, segnalano, all'art.2, come obiettivi: *"la valorizzazione delle aree collinari e montane attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse naturali e paesaggistiche"*.

Inoltre nelle UTOE della Montagna, della Collina Centrale, della Cerniera Collinare Ovest ed Est oltre che della Pianura produttiva, all'interno dei Criteri Generali Operativi (vedi artt. 111-115), è prevista la “*prescrizione per la realizzazione di nuovi manufatti (annessi Agricoli)*”.

**modifiche al R.U. richieste**

2.1 Considerare la possibilità di permettere agli Imprenditori Agricoli Professionali, previa presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, ovunque sia dislocata la loro azienda sul territorio, di poter realizzare nuovi annessi rurali stabili, il tutto ovviamente previa dimostrazione del corretto inserimento degli interventi nel contesto rurale e paesaggistico e nel rispetto delle invariante tipologiche (artt. 86, 87, 89, 91 delle N.T.A. del R.U.).

## **OSSERVAZIONI DA 2.2 A 2.5 - Ampliamento unità immobiliari abitative non rurali**

### **NTA**

#### **Titolo III Il Territorio Aperto**

#### **Capo II Aree a esclusiva o prevalente funzione agricola**

#### **Capo III Ambiti forestali di boschi e radure**

#### **Capo IV Aree a destinazione speciale**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

All'art. 79 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*, si dice: “*Per tutti gli edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia [...]*”, mentre all'art. 25 laddove si definiva la ristrutturazione edilizia si precisa che: “*...le addizioni funzionali di servizi igienici o cucine agli organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, sono consentite solo per le unità immobiliari aventi superficie utile netta non superiore a mq. 100*”. Inoltre nelle singole aree del territorio aperto non sono permessi i cosiddetti ampliamenti *una tantum*, e sembra essere esclusa di fatto anche la realizzazione di volumi interrati. Infatti all'art. 70 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico si dice: “*...sono vietati i volumi interrati salvo quanto previsto nelle aree specifiche dalle presenti norme*”, tuttavia in nessuna delle aree del territorio aperto si trova mai fra gli interventi consentiti la realizzazione di volumi interrati. Pertanto questi di fatto, anche se non lo si dice apertamente, si devono intendere vietati in tutte le aree del territorio aperto.

Tale mancata previsione è in contrasto con la funzione di presidio ambientale della popolazione nel territorio rurale e con il conseguente scopo di favorire la permanenza della popolazione insediata nel territorio rurale stesso. Tale funzione di presidio del territorio risulta obiettivo primario nel Piano strutturale del Comune di Pistoia per le UTOE 1 della Montagna, 2 della Collina centrale, 3 della Cerniera collinare Ovest ed è riconosciuta come invariante strutturale per il sistema territoriale locale della montagna pistoiese anche nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.

Questa possibilità di ampliamenti è prevista nel Piano Strutturale del Comune di Pistoia, anche all'art. 34 dove, a proposito del patrimonio edilizio esistente ed in particolare delle case coloniche, si dice: “*...nuovi aumenti volumetrici possono essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici ed al valore dell'edificio per adeguamenti igienico-sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili, per rispondere alla domanda delle famiglie legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare*”.

E non si pone in maniera antitetica con le direttive per il territorio collinare dettate nella Disciplina Generale del PIT laddove all'art. 21 si dice: “*Le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione del mercato immobiliare dei beni costituenti il “patrimonio collinare” sono comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale [...]*”. Infatti la ragione di tali ampliamenti non è rivolta tanto ad iniziative di valorizzazione del mercato immobiliare per fini speculativi, ma solo a favorire la permanenza della popolazione sul territorio, con una maggiore adattabilità del patrimonio edilizio esistente alle variate esigenze dei nuclei familiari dei residenti in questa zona.

### **modifiche al R.U. richieste**

- 2.2 Considerare la possibilità di permettere le addizioni funzionali disciplinate all'art. 25 delle NTA del RU, alla voce *Ristrutturazione edilizia (Re)*, anche nelle u.i. di superficie utile netta superiore a 100 mq, vista anche la necessità di spazi abitativi più ampi in queste zone, *per migliorare l'abitabilità degli immobili*;
- 2.3 Prevedere l'opportunità di ampliamenti di SU *una tantum per rispondere alla domanda delle famiglie legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare*;
- 2.4 Includere la possibilità di realizzare posti auto coperti ed autorimesse fuori quota ma anche interrate;
- 2.5 Prevedere la possibilità di realizzare volumi interrati che, soprattutto nelle aree di collina e di montagna per le condizioni morfologiche stesse, consentirebbero la realizzazione di volumi accessori con minime alterazioni, almeno da un punto di vista visivo, della morfologia dei luoghi.

(per tutti: artt. 84, 85, 86, 87, 89, 91 delle N.T.A. del R.U.)

## **OSSERVAZIONI DA 2.6 A 2.8 - *Trasformazione in civile abitazione di fabbricati rurali e annessi agricoli***

### **NTA**

#### **Titolo III Il Territorio Aperto**

#### **Capo II Aree a esclusiva o prevalente funzione agricola**

#### **Capo III Ambiti forestali di boschi e radure**

#### **Capo IV Aree a destinazione speciale**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

La scelta della Regione, in accordo con gli enti locali, promuove una serie di obiettivi specifici che danno corpo al concetto di "città policentrica". A proposito di ciò, il PIT, all'art. 5, comma 1 sostiene che "...la regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati ad una nuova offerta di alloggi in regime di locazione..."; sempre all'art. 5 ma al comma 2 si riporta: "...detti interventi dovranno risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità [...], di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano..."; allo stesso articolo ma al comma 3 leggiamo "...ai fini di cui ai commi precedenti, la Regione provvede alla formulazione e alla realizzazione di appositi programmi d'intervento in cooperazione con le amministrazioni locali e promuove e sostiene ogni iniziativa sia regionale che locale di collaborazione con operatori finanziari e del settore edile e immobiliare nella pluralità delle modalità giuridiche e finanziarie all'uopo attivabili".

Si ritiene che, parte di tali obiettivi potrebbero essere soddisfatti valutando la possibilità di trasformare, previo cambio di destinazione d'uso, alcuni fabbricati e/o annessi rurali in civile abitazione, con lo scopo, non solo di rispondere in parte alle indicazioni preposte dal PIT ma, cosa più importante, con la volontà di evitare il totale "abbandono" sul territorio agricolo di fabbricati dismessi. Contemporaneamente, si soddisferebbe un altro aspetto altrettanto importante: evitare l'allontanamento della popolazione in zone agricole di pianura, di collina, di montagna già penalizzate per le poche infrastrutture ad esse correlate.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale di Pistoia, segnalano nelle UTOE della Montagna, della Collina Centrale, della Cerniera Collinare Ovest ed Est oltre che della Pianura produttiva (vedi artt. 111-115), l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente.

Le Norme Tecniche di Attuazione del RU suddividono le zone agricole in "ambiti di intervento": ambiti di pianura normati dagli artt. 84 e 85, ambiti di collina e di montagna normati dagli artt. 86 e 87, ambiti forestali di boschi e radure normati dall'art. 89, aree a destinazione speciale normate dagli artt. 90-91-92.

In generale, mentre con le NTA del PRG era consentito il cambio di destinazione d'uso di fabbricati agricoli in fabbricati residenziali a prescindere dalla zona, le NTA del RU determinano, per questo tipo di intervento, grosse limitazioni.

Per gli ambiti di pianura, normati dagli artt. 84 e 85 del RU, il cambio d'uso da abitazione rurale in abitazione civile è ammissibile a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima di mq. 2000; per gli ambiti di collina e di montagna, invece, normati dall'art. 86 del R.U. il cambio d'uso da abitazione rurale in abitazione civile, è ammissibile a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di

riferimento; gli artt. 90-91-92, addirittura, non prevedono, a nessuna condizione, il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione. Tali limitazioni sono controproducenti per la riqualificazione degli ambiti del territorio rurale. La possibilità di trasformare un fabbricato rurale in abitazione ed, ancor più, trasformare un annesso agricolo (es. fienile) in una nuova unità abitativa consente di recuperare tutti quei fabbricati che oggi non godono più del "genius loci" legato alla connotazione originaria ma che, altresì potrebbero soddisfare le esigenze abitative tipiche della vita odierna. Tale intervento, potrebbe limitare, pertanto, il probabile abbandono sul territorio rurale, di fabbricati che, per la propria caratteristica tipo-morfologica, per il dimensionamento, per la localizzazione potrebbero essere trasformati per rispondere alle esigenze abitative di una popolazione che ormai, poco ha da spartire con la realtà rurale.

### **modifiche al R.U. richieste**

- 2.6 limitare l'area di pertinenza a seguito del cambio di destinazione d'uso da rurale abitativo a residenziale prendendo a riferimento i 600 mq. riportati nelle NTA del PTC;
- 2.7 considerare la possibilità del cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali verso la residenza mantenendo le limitazioni previste all'art. 79 c.4,5,6;
- 2.8 estendere la possibilità del cambio d'uso a tutti gli ambiti di intervento, comprese le aree a destinazione speciale.

(per tutti: artt. 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92 delle N.T.A. del R.U.)

### **3. TESSUTI STORICI E RECENTI**

## **OSSERVAZIONE 3.1 - *Classificazione degli edifici storici***

**NTA**

**Titolo II Disciplina del suolo edificato**

**Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

**Cartografia**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

A seguire, una più ampia lettura e valutazione del nuovo strumento urbanistico adottato, avente per cardine tre punti fondamentali che costituiscono la base di costruzione dell'impianto di tutte le osservazioni di questo capitolo.

Se è vero che gli 80 milioni di vani residenziali costruiti negli ultimi 60 anni hanno saturato il mercato edilizio, è altrettanto vero che essi sono formati nella maggior parte da pessima edilizia di valore economico ridotto.

D'altra parte, a dispetto della eccessiva urbanizzazione ed a riprova della sua pessima consistenza, oggi la domanda che ancora resiste sul mercato edilizio, nonostante la forte depressione, è legata alle residenze di qualità, mentre sussiste un elevato deficit di attrezzature, servizi, parcheggi e verde, nonché l'esigenza di un rinnovamento urbano orientato verso la condizione post-industriale; domande che il mercato non è in grado di soddisfare.

Questo perché mancano tre elementi fondamentali:

- una politica di incentivi adeguati per favorire il rinnovo del patrimonio edilizio;
- una nuova «maniera di pensare l'urbanistica e l'architettura»;
- una legislazione urbanistica socialmente unificante e meno «proibizionista».

In merito al primo elemento, occorre mettere a punto una politica di incentivi tale da rendere conveniente la rottamazione della misera edilizia post-bellica che deturpa e soffoca le periferie delle città storiche. Si tratta di riconvertire almeno una parte di questa volumetria, di scarso valore commerciale, in una grande risorsa economica utilizzabile per la riqualificazione della stessa città, nel rigoroso rispetto degli standards urbanistici e rendendo un obiettivo realmente perseguibile un'edilizia innovativa e tecnologicamente avanzata.

L'energia economica che si può sprigionare da tale operazione è, evidentemente, proporzionale al divario tra il costo della rottamazione e quello della ricostruzione, supportata da adeguati incentivi. Questi ultimi possono prevedere: flessibilità sul cambio di destinazione d'uso, defiscalizzazioni, incrementi di volumi tecnici a sostegno di un utilizzo di energia pulita, o di volumi da destinare ad attrezzature, servizi o attività produttive.

In definitiva, la rottamazione ed il rinnovamento funzionale, consentirebbero di affrontare il problema più grave della città contemporanea: la riconversione dell'edilizia scadente in adeguata, funzionale e necessaria architettura di qualità.

Chi amministra il territorio, deve impegnarsi a superare un'altra grave carenza: sviluppare gli strumenti tecnico-culturali per poter distinguere l'architettura di qualità dall'edilizia scadente, non assecondando l'ipocrisia del "bello" e del "brutto", respingendo il teorema secondo il quale tutto ciò che è valutazione dell'architettura contemporanea è da far risalire a puro arbitrio, a gusto personale, ad astratta dissertazione. Con questa visione dell'architettura perderebbe di significato la ricerca ed i concorsi di progettazione a vantaggio della mediocrità, della ripetizione

di modelli vetusti o semplicemente decodificati, spingendo l'architettura verso una drammatica deriva culturale.

E' certamente meno impegnativo affidarsi a ciò che è vecchio, facendo rientrare una larga parte dell'edificato nella grande famiglia del patrimonio "storico" per affermarne il valore "tipologico" ed, in base a questa condizione, decretarne il valore "testimoniale". Il senso dell'architettura come strumento di crescita individuale, sociale e culturale non può essere costretto entro limiti così angusti e dequalificanti. E così, se si attribuisce a ciò che precede il 1952 un forte valore testimoniale, si depauperava la città della sua possibilità di adattarsi alla logiche del quotidiano, non solo cristallizzando ciò che essa ha rappresentato per generazioni anche mediante l'adattarsi dei fabbricati alle nuove esigenze del nucleo familiare, ma anche impedendo lo sviluppo della qualità relazionale del sistema urbano.

Ebbene, quando si parla dell'edilizia del dopoguerra (ma illustri studiosi fanno riferimento all'edilizia post-unitaria!), al di fuori di selezionati casi di insediamenti di riconoscibile valore architettonico e culturale, sicuramente meritevoli di tutela, si deve riconoscere - con onestà - che il solo valore testimoniale riconoscibile è quello di una popolazione stremata nella cultura e nelle risorse, incapace di affrontare il tema della ricostruzione e dello sviluppo delle città se non con una sequela di atti individuali, sostenuti in buona parte da limitate risorse, dall'utilizzo conseguente di materiali scadenti, da tecnologie approssimative, oltre che da una generalizzata progettazione priva di una basilare cultura storico-architettonica.

Questa identità culturale a cui tanto aspiriamo, è destinata ad una deriva poco edificante.

Diversa valutazione deve essere fatta per il riconoscimento di sistemi morfologici urbani (i borghi lineari, gli agglomerati agricoli, gli episodi che identificano organismi periferici a struttura organizzata, ecc.) la cui permanenza rappresenta un valore importante nel paesaggio antropizzato, in termini di cultura insediativa, in quanto sedimentazione di conoscenze, di usi antichi, di schemi relazionali storicizzati, che appartengono alla cultura della popolazione di un territorio. E se in questi luoghi, più che in altri, vale la considerazione della conservazione della memoria, allora qui, più che altrove, si dovrebbe poter aiutare chi, quella memoria, tende a conservare, utilizzando le proprie risorse economiche e le proprie fatiche per vivere luoghi ed edifici difficili, restituendo alla collettività un territorio, altrimenti, destinato alla rovina.

D'altra parte, questa stessa logica guidava i pianificatori del territorio nel 2005 quando, all'art. 32 delle N.T.A. del Piano Strutturale, scrivevano: "La forma urbana e la qualità tipologica degli insediamenti sono considerati un valore e sono quindi da promuovere gli interventi che comportino il recupero e la valorizzazione dei manufatti, dei borghi e dei complessi edilizi, (...)".

Ed ancora :"Per garantire l'uso più completo sono prevedibili (...) aumenti volumetrici indispensabili per adeguamenti igienico sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili, per rispondere alla domanda delle famiglie legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare."

Ed ancora (art. 34 N.T.A. ): "Sono quindi da prevedere nel regolamento Urbanistico interventi di recupero nel rispetto dei caratteri tipologici con regole poco rigide ma efficaci ed eventuali sistemi di finanziamento che sostengano la tendenza al riuso già in atto."

Al di fuori di questi ambiti e fatti salvi gli esempi di riconosciuto e condiviso valore architettonico, oltre che di quanto soggetto a vincolo di tutela, tutto il patrimonio edilizio, quello dei nuclei storicizzati o delle fattorie per un verso e quello dell'edilizia

post-bellica per l'altro, dovrebbe essere soggetto ad una profonda opera di revisione ed i proprietari che coraggiosamente affrontano il problema della sua ristrutturazione, dovrebbero essere premiati con forme effettive di incentivo.

Molta attenzione deve essere rivolta anche ad un altro aspetto correlato: ogni limitazione del pieno godimento della proprietà privata, quando questa non derivi da vincoli normativi che tutelano i patrimoni della collettività o da lesione dei pari diritti di terzi, rischia di configurarsi come una violazione costituzionale oltre che del Codice Civile e come tale passibile di azione legale.

La schedatura elaborata dall'Amministrazione Comunale assunta come base per la formazione dello strumento urbanistico, per le modalità di rilevamento a disposizione (soprattutto per l'impossibilità di accesso alla privata proprietà) non può essere sufficiente a fornire un'attenta mappatura dell'edificato ed è così che si possono generare le condizioni per la formazione di innumerevoli atti di conflitto tra il cittadino e la pubblica amministrazione; atti evitabili se solo si integrasse la classificazione del patrimonio esistente con la possibilità di una lettura più scientifica e documentata.

In aggiunta, la mancanza di una sostanziale politica di incentivi finalizzati al recupero dell'edilizia esistente che sia orientata alla ricerca della qualità progettuale, costituisce - di fatto - un limite all'aspirazione contenuta negli strumenti urbanistici, aspirazione ad una edilizia innovativa ed energeticamente efficiente, oltre che costituire un forte impedimento alla legittima e piena godibilità dei beni.

## **modifiche al R.U. richieste**

3.1 Si tenga a riferimento il lavoro svolto dai rilevatori incaricati dall'Amministrazione Comunale (schede di censimento dell'edilizia storica extra-moenia) utilizzandolo come griglia organizzativa e di prima valutazione, senza che questa abbia valenza prescrittiva, consentendo quindi che le classificazioni tipo-morfologiche dei singoli fabbricati, unitamente al loro grado di trasformazione, siano demandate alla fase operativa legata alla iniziativa della proprietà, tramite i tecnici incaricati. Si assuma quindi, quale attestazione dei caratteri tipo-morfologici del patrimonio edilizio esistente, una SCHEDA DI SINTESI OPERATIVA che ogni professionista incaricato di intervenire sull'edificato dovrà compilare.

Sulla scorta delle indagini svolte, la scheda operativa sarà trasmessa all'Ufficio Tecnico, sotto forma di atto preliminare e preventivo finalizzato alla eventuale nuova e diversa classificazione dell'edificio. Il Comune potrà accogliere, emendare o diniegare la nuova classificazione nel termine temporale di 30 giorni.

Nel caso di DIA con atto di assenso o di Permesso di Costruire, qualora il tecnico ritenga inequivocabili gli elementi conoscitivi raccolti, la scheda potrà essere presentata contestualmente al deposito della pratica e ne seguirà i tempi di legge.

I tecnici incaricati dovranno:

- documentare, anche tramite indagini e saggi - possibili grazie all'accesso alle aree ed ai locali oggetto di intervento - l'effettiva consistenza degli episodi edilizi non visibili ritenuti rilevanti ai fini del progetto che si intende proporre, la natura dei materiali costruttivi e quanto altro necessario alla completa conoscenza del fabbricato;

- eseguire un'analisi conoscitiva degli atti amministrativi e storici che hanno determinato l'attuale impianto tipo-morfologico del fabbricato;
- eseguire, già in questa fase, il "rilievo critico" del fabbricato (art. 39 R.U.).

Quest'ultima operazione verrà anticipata, rispetto alla fase progettuale vera e propria, solo se ritenuta essenziale ai fini della nuova classificazione, ed in assenza di altri dati documentali che abbiano dimostrato l'insussistenza di valori storici e testimoniali, onde evitare un inutile dispendio economico da parte della Committenza.

A margine di questa serie di atti conoscitivi, asseverati dal professionista, lo stesso indicherà sulla medesima scheda, la CLASSIFICAZIONE DEL FABBRICATO in base alle categorie così come individuate dalle Norme del R.U. Questo porterà, in modo del tutto automatico, senza alcuna necessità di rettifiche dello strumento urbanistico approvato, alla definizione delle classi di intervento ammesse per quella singola unità immobiliare.

I dati raccolti durante le fasi di classificazione dai singoli professionisti, saranno raccolte ed indicate in cartografia secondo quanto disposto all'art.14 del R.U. non costituendo variante al Regolamento stesso, come indicato anche all'art. 116, comma 2.

La schedatura effettuata costituirà il vero data base certificato del patrimonio edilizio comunale che l'Amministrazione acquisirà in modo del tutto gratuito e che, ad ogni nuovo intervento potrà essere ulteriormente raffinato ed approfondito.

Si assisterà, in questo modo, ad un progressivo sviluppo della conoscenza del territorio e una migliore aderenza della cartografia di Piano alle effettive realtà insediative, grazie alla costante interazione tra Professionisti e Ufficio tecnico.

Perseguire questi obiettivi implica anche un modo più complesso di intendere il ruolo degli organi pubblici di controllo dell'attività di trasformazione del territorio; questi devono essere formati da figure i cui curriculum professionali garantiscono preparazione, impegno nell'aggiornamento ed esperienza professionale. Giudicare la qualità progettuale dei lavori dei propri colleghi non può rappresentare un tabù ma deve essere un atto di grande consapevolezza basata su un alto livello di professionalità.

In questo modo, con il rinnovamento delle aree occupate da edilizia rottamata e la riprogettazione dell'edilizia esistente, entro i limiti già ricordati, può essere consentita la creazione di una nuova architettura in equilibrio bioclimatico.

Esiste un aspetto importante che deve essere posto alla base di ogni atto di pianificazione da parte delle pubbliche amministrazioni: le normative devono in primo luogo orientare i professionisti ad una costante crescita professionale e ad una migliore qualità progettuale poiché è interesse primario della collettività che il livello professionale di tutte le figure che intervengono nel processo edilizio sia quanto più elevato possibile e su questa qualità e sull'onestà professionale si realizzi la selezione degli operatori.

## **OSSERVAZIONE 3.2 - Adegamenti igienici ed impiantistici, sicurezza, fruibilità ed accessibilità**

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Si ritiene debba essere sancito un principio che trova fondamento nello sviluppo della normativa nazionale. I seguenti interventi edilizi:

-igienico-sanitario e di rispondenza alle normative sugli impianti e sul risparmio energetico;

-di adeguamento alla normativa sulla sicurezza antisismica;

-di accessibilità e fruibilità dei luoghi per chiunque sia soggetto a limitazioni motorie e sensoriali, o in adeguamento al Codice della Strada;

potranno essere sempre eseguiti anche negli edifici ricompresi nei tessuti storici, qualunque sia la loro classificazione ed il grado di trasformazione assegnato, in quanto interventi finalizzati alla sicurezza ed all'utilizzo di un bene in ragione di dimostrate necessità.

Gli interventi che si propongono le finalità sopra descritte, potranno comprendere qualunque tipo di trasformazione funzionale e distributiva interna, la rettifica delle aperture dei prospetti e dei collegamenti verticali, salvaguardando la sola redazione tipologica degli stessi nei casi in cui, secondo la scheda di sintesi, siano riconosciuti come elementi omogenei e funzionali alla lettura dell'assetto tipo-morfologico del tessuto urbano di cui il fabbricato è parte integrante.

Dovranno essere altresì consentite le variazioni degli spazi esterni, anche se queste modificano i percorsi e gli accessi al lotto di pertinenza, a partire dal limite della proprietà, sempre che le modifiche richieste siano giustificate da esigenze di accessibilità e fruibilità.

Agli interventi che consentono ai fabbricati esistenti di ottenere, oltre alla prima, almeno altre due delle caratteristiche di seguito elencate, saranno attribuiti i benefici derivanti dalla costituzione di un apposito capitolo di incentivi che entrerà nell'articolato della prossima redazione del Regolamento Edilizio Comunale:

-realizzare una qualità architettonica complessiva valutata come "superiore alla media";

-raggiungere una classe di efficienza energetica superiore a C;

-raggiungere una qualità di accessibilità valutata come "superiore ai minimi di legge";

-raggiungere la conformità alla normativa antisismica.

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.2 Modifica dell'articolato delle NTA, relativo all'argomento.

### **OSSERVAZIONE 3.3 - Riferimento alle invarianti per gli interventi di Ristrutturazione**

**NTA**

**Titolo I Disposizioni generali**  
**Capo III Categorie di intervento edilizio**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Le limitazioni agli interventi non trovano giustificazione operativa e contrastano anche con le norme vigenti che prevedono la possibilità di una trasformazione sia funzionale che distributiva che può originare un organismo ...”*in tutto od in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione e la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti (...)*” così come disciplinato dalla Legge Regionale Toscana nr 1/2005, art. 79, comma 2, lettera d.

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.3 Modifica all’art. 25, comma 1: *si chiede di abrogare l’ultimo capoverso: “Dovranno essere rispettate le invarianti tipo-morfologiche di cui ai successivi art.li 36 e 37”.*

## OSSERVAZIONI 3.4 E 3.5 - *Scale interne*

### NTA

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Le invarianti tipo-morfologiche devono essere ridotte e limitate alla redazione morfologica della facciata. Le modifiche interne dovranno essere valutate in base alle caratteristiche tipologiche ed in base al grado di trasformazione, derivanti da una puntuale indagine storico-architettonica (vedi la SCHEDA elaborata dal professionista, proposta precedentemente).

Si richiede di autorizzare l'inserimento di ulteriori vani scala anche in relazione alle dimensioni del fabbricato, per consentire il riutilizzo degli edifici di grandi dimensioni, al fine di impedire il loro totale abbandono.

Non è ipotizzabile che ogni edificio subisca lo stesso tipo di restrizione quando si possa provare che il medesimo risulta completamente privato di ogni valore testimoniale: questa imposizione, si configura come una restrizione alla godibilità del proprio bene e, come conseguenza, come negazione di un diritto inviolabile.

Qualsiasi restrizione, in tal senso, potrebbe essere interpretata quale violazione della legittima godibilità del bene (vedi art. 832 del Codice Civile: *“la proprietà è il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l’osservanza degli obblighi stabiliti dall’ordinamento giuridico”*).

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.4 Modifica all’ art. 36, comma 3. Si chiede di abrogare: *“Posizione, forma e dimensione della scala”*.

3.5 Modifica all'art. 37, comma 1. Si chiede di abrogare *“posizione e forma della scala”* e *“frazionamento e riutilizzazione”*, in particolare l'ultimo capoverso *“non è consentito inserire nuovi corpi scala a scopo di frazionamento immobiliare”*.

## **OSSERVAZIONE 3.6 - *Rapporto edificio-strada***

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Secondo quanto già precedentemente indicato, non può essere vietato sempre e comunque modificare il rapporto tra l'edificio e la strada, ma solo nel caso in cui ci si trovi in presenza di elementi storici e paesaggistici di comprovata qualità, così come rilevati nella scheda di sintesi integrativa proposta.

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.6 Modifica all'art. 36, comma 3. Si chiede di abrogare: "*Rapporto edificio-strada*".

## **OSSERVAZIONI 3.7 E 3.8 - Spazi esterni di pertinenza e superfici fuori quota**

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Un progetto di qualità che inserisca una tettoia o un portico, piuttosto che un annesso, opportunamente studiato, coerente e rispettoso della conservazione del fabbricato e della sue pertinenze, è certamente preferibile alla profetica tendenza all'abusivismo come conseguenza di un eccesso di divieti e proibizioni. La manutenzione degli spazi esterni di un fabbricato comporta lavoro e cura; non è logico immaginare che un'area esterna possa essere privata di un luogo di ricovero delle attrezzature che sono necessarie per la sua stessa manutenzione!

Pertanto si propone di mantenere i 18/24 mq fuori quota per le autorimesse esterne, come indicato all'art.7 delle N.T.A al P.R.G, o di consentire, anche nelle zone TS, gli incrementi di S.U. non superiori a 25 mq, così come stabilito all'art. 41 comma 11, purché questi impiegati per la realizzazione di annessi e progettati in un contesto omogeneo di forme e funzioni.

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.7 Modifica all'art. 37, comma 1. La frase: *"Gli spazi esterni di pertinenza aperta circostanti l'edificio (aie spazi verdi) non devono essere interamente pavimentati né occupati da nuove volumetrie (...)"* si richiede che venga modificata in: *"Gli spazi esterni di pertinenza aperta circostanti l'edificio (aie, spazi verdi) non devono essere interamente pavimentati."*

3.8 Modifica all'art. 36, comma 2. Si chiede di cassare, al capoverso 3, la frase: *"ove consentite dalle presenti norme"*, poiché il passo non fa riferimento a nessun elemento normativo all'interno del Regolamento Urbanistico che consenta di realizzare costruzioni aggiuntive (autorimesse, ripostigli o depositi).

## **OSSERVAZIONE 3.9 - Aree a Verde Privato**

### **NTA**

#### **Titolo IV Parchi, attrezzature e servizi di interesse collettivo**

##### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Il verde privato, citato al punto 104 delle NTA, non appare come il vero soggetto dell'articolo poiché il testo è specificatamente formulato per parchi e giardini storici (come precisato ai successivi commi 2 ,3 e 4).

Si rileva infatti che le aree a verde privato, genericamente intese, niente abbiano a che vedere con parchi e giardini storici: mentre, infatti, per questi ultimi, si ritengono corrette le limitazioni disciplinate dallo stesso articolo, risulta del tutto arbitrario estenderle alle aree a verde privato se a servizio di edifici non soggetti a vincoli sovra ordinati.

Sempre per le motivazioni riportate ai punti precedenti, si propone di valutare la possibilità di realizzare costruzioni stabili all'interno delle zone destinate a verde privato, funzionali al fabbricato di cui sono pertinenza.

E' il caso delle coloniche inserite nei tessuti TS, ed il cui giardino sia classificato come verde privato: il proprietario del bene si trova impossibilitato a realizzare qualsiasi struttura, sia in prossimità dell'abitazione, che all'interno del resede di pertinenza. Con tale rigore, è pronosticabile che la cura e la manutenzione di questo giardino sarà demandato alla libera iniziativa del proprietario, con la probabile conseguenza di un proliferare di misere baracche.

##### **modifiche al R.U. richieste**

3.9 Modifica all'art. 104, comma 1. Cassare, al titolo dell'articolo, le parole: "*aree a verde privato*".

## **OSSERVAZIONE 3.10 - Adeguatezza delle urbanizzazioni primaria e secondaria**

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Non appare ragionevole che, oltre a pagare gli oneri di urbanizzazione in caso di ampliamento, seppur modesto, si debbano anche sostenere i costi di quelle opere che dovrebbero essere realizzate dal Comune con gli oneri già incassati tramite l'attività edilizia.

L'esigua entità dell'ampliamento non consente di quantificare, in termini fisici, la consistenza delle opere di urbanizzazione, venendosi a creare una casistica del tutto priva di significato.

Pertanto si chiede il mantenimento del solo soddisfacimento degli standard di parcheggi pertinenziali, attuando le seguenti modifiche

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.10 Modifica all'art. 41, comma 11. Si chiede di cassare le seguenti frasi: *“adeguare le urbanizzazioni primaria e secondaria solo relativamente alla nuova superficie costruita”* e *“non aumentare il numero delle unità immobiliari, salvo i tessuti TR1 ricadenti all'interno della UTOE 1 e delle sub-UTOE 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g e 2h (...)”*.

## **OSSERVAZIONE 3.11 - *Parcheggi standard***

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato Capo III Parcheggi e infrastrutture**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

La richiesta normativa di adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determina una forte limitazione alla possibilità del frazionamento immobiliare e – contraddizione della norma – allo stesso ampliamento una-tantum previsto.

Infatti detta richiesta risulta difficilmente evasibile , per la carenza di standard enunciata nell'analisi di tali aree omogenee, nella Relazione Generale ( R.G. punto 1.6.8. *verifica degli standard per Utoe e sub-ambiti*) secondo cui l'”Utoe 6 della città” presenta un forte deficit di standard.

Ricordiamo che il P.R.G.C. vigente, classificando le aree urbane come “zone omogenee B” ai sensi del DM 1444 del 2.4.1968, sancisce il principio che le suddette zone di completamento, essendo già urbanizzate, non costituiscono aggravio agli standards previsti nello stesso PRGC prevede per tali aree interventi edilizi diretti “*utilizzando più razionalmente le infrastrutture e le opere di urbanizzazione esistenti*” (art. 37 NTA PRGC).

#### **modifiche al R.U. richieste**

3.11 Si riformuli il comma 2 dell'art. 62 nel modo seguente:

*-“ad eccezione dei tessuti esistenti TR a destinazione residenziale, si applicano sempre in caso di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, e comunque in tutti i casi laddove le trasformazioni comportino aumento del carico urbanistico.....omissis.....”-*

## **OSSERVAZIONE 3.12 - *Architetture recenti meritevoli di tutela***

### **NTA**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Rilevata la mancanza di una normativa volta a tutelare le molte architetture moderne e contemporanee presenti sul territorio comunale si propone di integrare le NTA del Regolamento Urbanistico, introducendo un nuovo articolo, a seguire il 41 (41 bis)

#### **modifiche al R.U. richieste**

*3.12 Art. 41-bis: "Conformemente a quanto indicato al comma 3, art.10 del DPGR n.3/R del 9.02.07, Regolamento di Attuazione del Titolo V della L.RT n.1/2005, gli edifici ricompresi nell'allegato elenco (da compilare a cura dell'Amministrazione), in quanto ritenuti di interesse architettonico e culturale sono soggetti alla medesima tutela prevista per i Tessuti Storici TS di "Rilevante valore storico"-*

## **4. TESSUTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**

## **OSSERVAZIONI DA 4.1 A 4.13 - *incentivi, terzizzazione e flessibilità***

### **NTA**

**Titolo I Disposizioni Generali**

**Capo I Principi ,procedure, strumenti**

**Titolo II Disciplina del suolo edificato**

**Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

**Schede norma ACT e ATP**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

L'auspicata azione d'incentivazione delle micro aziende e dei piccoli imprenditori, che avrebbe dovuto spingere ad unirsi in consorzi o cooperative per la produzione e l'uso di energie da fonti rinnovabili, è di fatto troppo modesta e inadeguata, se vista come risposta ad una oggettiva necessità di ottimizzare le proprie risorse soprattutto nell'evitare sprechi e andare in una direzione di produzione virtuosa.

Inoltre si sono disattese completamente quelle indicazioni e previsioni enunciate nell'Atlante Territoriale del PIT 2005-2010 per le AREE PRODUTTIVE IN TOSCANA al paragrafo 5.3, 5.4, e seguenti riguardanti la GOVERNANCE della terzizzazione soprattutto per quanto riguarda la zona industriale di SANT'AGOSTINO che nelle aree indicate come TP2 si vede privare della funzione direzionale indicata all'art 42 comma 4 con la lettera J.

Inoltre sempre per tale zona si ritiene che Il Regolamento Urbanistico non abbia sufficientemente colto l'occasione di promuovere quei modelli di aggregazione produttiva già sviluppata da altre amministrazioni per valorizzare interventi di "condomini multi-produttivi", come ad esempio la Superstruttura di Bolzano, nell'ottica di un risparmio di suolo, di risorse produttive ma soprattutto di energie impiegate e dunque di riduzione di emissioni inquinanti.

Come si evince dalle tavole del R.U. e dalla Relazione Generale (R.G. punto 2.1.2.c) a fronte di una modesta previsione di ampliamento dell'area industriale di S. Agostino si investe di tale compito l'Area di Case Nuove di Masiano per la quale è prevista una quota minore di attività artigianale ed una maggiore di attività logistica TP6. Questa area rappresenta la continuazione di una politica di decentramento delle aree produttive che ha già avuto un segnale fortemente negativo nell'area del Bottegone, dove l'insediamento della "Marr" non compensa la quasi inesistente risposta data dal mercato che si può desumere direttamente dallo stato di fatto della lottizzazione (R.G. punto 1.1.3.).

Anche a fronte di quanto si legge nella analisi sulle "dinamiche recenti nei settori produttivi" parrebbero opportune previsioni che permettano lo sviluppo di una politica di accentramento localizzativo anche finalizzata alla formazione di un distretto industriale con servizi e sinergie comuni che possano catalizzare le forze.

### **modifiche al R.U. richieste**

NTA Art 12 Destinazione d'uso degli immobili

Per alcuni articoli riguardanti le aree produttive, si verifica una "interpretabilità" dei parametri enunciati dal Regolamento Urbanistico, vanificando o rendendo comunque molto arbitraria di fatto la possibilità di intervento in queste aree.

L'art 12 recita che "*Il RU confermando le destinazioni d'uso prescritte dal Piano della Città Storica, approvato con DeL CC n 30 dell' 11.02.2008, e stabilendo una specifica disciplina per le aree e gli immobili è equiparato al Piano delle Funzioni ai sensi dell'art 58 della LR n 1/2005*"

- 4.1 Si richiede una verifica dettagliata dei parametri richiesti dalla legge 1/2005 all'art 58, in quanto i punti enunciati al comma 3 di tale articolo, non sempre sono presenti o verificati (vedi osservazione 1.7).

NTA Art. 42 “ Tessuti a destinazione artigianale industriale TP”

fabbricati industriali potrebbero, con una adeguata regolamentazione rappresentare i luoghi deputati alla produzione di energia da fonti alternative – pannelli solari - non solo per il proprio fabbisogno ma anche per le zone limitrofe. Questo nella logica del principio perequativo e *nella* logica di evitare una invasione non controllata di pannelli solari sulle coperture di tutti i fabbricati indistintamente. Inoltre si richiede un NECESSARIO approfondimento degli argomenti riguardanti gli incentivi alle imprese che utilizzeranno o si costituiranno in consorzi al fine di produrre energie da fonti rinnovabili e che sceglieranno la via virtuosa della crescita sostenibile e partecipata, inserendo se necessario un ulteriore comma nel quale siano definiti parametri qualitativi e quantitativi per dar modo di valutare l'effettiva bontà delle proposte fatte dall'amministrazione.

- 4.2 Si chiede di modificare il comma 4 nel modo seguente:

- “Al fine di *umentare* la produzione di energia da fonti rinnovabili, il Comune promuove anche attraverso incentivi di bonus edificatorio la formazione e la partecipazione a consorzi, tra i proprietari finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, atti ad utilizzare anche le coperture dei fabbricati industriali per la produzione di energia da immettere nella rete pubblica.  
.....omissis .....”-

- 4.3 Si chiede di modificare il comma 6 nel modo seguente:

“Salvo diversa disciplina prevista dalle schede norma è ammessa la realizzazione di tettoie aperte su tutti i lati nei limiti di altezza e superficie coperta previsti per le sottozone TP.

L'amministrazione si riserva la possibilità di concedere, in deroga a tali indici, la realizzazione di tettoie composte da strutture non permanenti o comunque composte da elementi smontabili, che permettano l'integrazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili”

- 4.4 Si chiede di modificare il comma 7 nel modo seguente:

-“Salvo diversa disciplina prevista dalle schede norma sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica RU1; essi si attuano con Permesso di Costruire ~~convenzionato~~.”-

- 4.5 Si chiede di modificare il comma 9 nel modo seguente:

-“ il Comune con apposito regolamento, **prevederà** forme di incentivazione per  
.....omissis.....”-

NTA Art. 43 “ Tessuti esistenti per attività artigianale industriale TP1”

Nelle destinazioni d'uso ammesse non sono presenti direzionale e commerciale che potrebbero invece essere inseriti, anche secondo un diverso indice UF, nella logica di riuso dell'esistente in modo “spontaneo”che è la caratteristica dell'area di S.Agostino1.

- 4.6 si chiede di modificare il comma 2 come segue:

- “destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m).Per le destinazioni j) e k) (direzionali e commerciali) si rimanda alle prescrizioni previste al successivo art. 45.-

NTA Art. 44 “Tessuti esistenti per attività artigianale industriale da riordinare o riqualificare TP2”

Risulta disattesa la previsione di “Governance” della mixità funzionale dell'Atlante Territoriale del PIT 2005-2010 per le Aree Produttive paragrafo 5.3, 5.4 a seguire, e

quanto previsto dalla *variante Cervellati* al vigente PRG per la RU8 Area Sant'Agostino 1.

4.7 si chiede di modificare il comma 2 come segue:

omissis.....

- “destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m).

Per le destinazioni j) e k) (direzionali e commerciali) si rimanda alle prescrizioni previste al successivo art. 45.-

NTA Art. 44 - 45 “Tessuti esistenti per attività artigianale industriale da riordinare o riqualificare TP2” - Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi TP3”

Come già descritto nella premessa, la motivazione sta nello spingere l'amministrazione a valutare soluzioni miste per “condomini multi produttivi” in cui diversi servizi alle imprese con funzioni complementari siano integrate permettendo così un sicuro miglioramento delle attività produttive, ma soprattutto un risparmio in termini di sostenibilità ambientale ed energetica. Si cita ad esempio l'esperienza di Bolzano della Super Struttura.

4.8 si chiede di modificare gli articoli 44 comma 5 e 45 comma 4, con la riduzione dell'indice RC e l'aumento dell'indice Uf almeno del doppio di Rc, nei caso in cui, come previsto già dall'amministrazione, si sviluppino progetti unitari e coordinati tra diversi imprenditori su lotti limitrofi

NTA Art. 45 “ Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi TP3”

Non appare corretto impedire l'uso, ad esempio, di sistemi di “ombreggiamento” che sfruttino tecnologie di produzione dell'energia da fonti rinnovabili, nei parcheggi di pertinenza delle attività produttive o di artigianato di servizio, dai quali l'attività stessa potrebbe trarre beneficio con un diminuzione delle spese energetiche e delle quote di CO<sub>2</sub> prodotte.

4.9 si chiede di modificare il comma 5 come segue:

- “Destinazioni d'uso ammesse a) b) c) d) e) f) g) j) k) l) m)”-

Si richiede di aggiungere alle destinazioni d'uso ammesse in tali tessuti, anche la lettera (i) che prevede impianti i produzione d'energia da fonti rinnovabili.

NTA Art. 45 Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi TP3”

4.10 si propone di modificare il comma 2 come segue:

omissis.....

-“Per queste sottozone il comune provvederà ad emanare entro sei mesi un regolamento che indichi: oltre ai parametri qualitativi e quantitativi, la tipologia degli incentivati e l'iter per gli interventi di riordino con lo scopo di valorizzare la pluralità di funzioni presenti attraverso una migliore integrazione secondo rapporti di compatibilità ed una adeguata dotazione i standard.”-

NTA Art. 47 “Insediamenti produttivi esistenti isolati in territorio aperto TP5

A seguito di un censimento dettagliato delle aree denominate TP5, si richiede una più attenta analisi delle aree per le quali è stato attribuito tale tessuto, in quanto alcuni di questi complessi aziendali si estendono già attualmente per superfici considerevoli, in luoghi da riqualificare o comunque critici, nei quali gli ampliamenti sarebbero difficilmente utilizzabili o gestibili.

Si chiede pertanto di dettagliare e approfondire il comma e l'articolo, in generale facendo maggior riferimento ai casi realmente esistenti (vedi Tav 6 Radicifil, Tav 7 MAS, area Permafex ecc.)

4.11 si propone di modificare il comma 4 come segue:

-“Fatte salve le limitazioni derivanti da salvaguardie di tipo ambientale, è consentito l'ampliamento una tantum dei fabbricati fino ad un massimo degli indici di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura delle zone TP1 ex art. 43 e comunque per una superficie utile lorda massima del 30% della superficie utile lorda esistente.

omissis.....-

L'osservazione ai commi 5 e 6 seguenti viene formulata perché in presenza di strumenti di governo del territorio e di strumenti legislativi sovraordinati che regolano il nostro Comune e la nostra Provincia, appare quantomeno discutibile che un'azienda preesistente, in tessuto produttivo a cui siano assegnati indici e parametri, sia tenuta a presentare un piano di sviluppo industriale.

L'osservazione inoltre è strettamente legata al fatto che in tale articolo si verifica una incoerenza tra normativa urbanistica ed edilizia: non siamo in casi di lottizzazioni o piani attuativi per cui è possibile intervenire chiedendo la previsione di standard urbanistici da cedere all'amministrazione pubblica, ma il proprietario che fa un intervento sul proprio terreno di pertinenza è tenuto a pagare gli oneri di urbanizzazione proprio perché si tratta semplicemente di interventi edilizi e non urbanistici.

4.12 si propone di cassare completamente i commi 5 e 6

#### ACT 08 – Sant'Agostino Cimitero

Da una attenta e dettagliata analisi soprattutto della zona industriale di Sant'Agostino 1,2,3, delle schede norma delle ATP e ACT, è stato possibile verificare che non vi sono previsioni di incrementare le aree destinate ad impianti logistici TP6 in tale zona:

in realtà dati oggettivi (provenienti dalle associazioni di categoria), hanno rivelato negli anni scorsi una reale necessità di tali destinazioni, proprio in prossimità di quello che ad oggi viene ritenuto il polo industriale per antonomasia, ovviamente escludendo l'area Ansaldo-Breda.

Sarebbe dunque auspicabile un inserimento di almeno una area TP6, nell'area di Sant'Agostino, per avvicinare le attività logistiche a questi utenti, per consentirgli di utilizzare al meglio le infrastrutture che servono o serviranno queste aree produttive (ovvero il nuovo casello autostradale, il potenziamento della tangenziale Est ...) ottenendo di conseguenza una diminuzione del carico di traffico veicolare.

4.13 si chiede quindi di valutare la possibilità di inserire un'area tp6 nella scheda della ACT 08 che attualmente prevede un parco urbano e una area direzionale.

## **5. AREE TURISTICO RICETTIVE**

## OSSERVAZIONI DA 5.1 A 5.3 - *Albergo diffuso, aree di sosta extra alberghiera*

### NTA

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **Capo II Trasformazione degli assetti insediativi**

#### **Titolo III Il Territorio Aperto**

#### **Capo I Norma comuni alle Aree Agricole e Forestali Naturali**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Riguardo alla previsione di "albergo-diffuso"(R.G.punto 2.1.8.a), affinché si possa porre le basi reali di fattività è necessaria una normativa edilizia specifica che possa attenuare ed adattare al contesto tipologico-edilizio, le innumerevoli prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene.

Perplessità dovute all'eccessiva burocratizzazione e imposizione normativa sorgono anche dall'esame delle disposizioni per adeguare e potenziare le strutture turistico-ricettive esistenti. Infatti, a fronte della possibilità di ampliare una-tantum l'attività ricettiva si vincolano i proprietari alla realizzazione sia di parcheggi pertinenziali , sia di parcheggi pubblici. Tale prescrizione è contraria alla politica di incentivazione del turismo locale in quanto pone le strutture alberghiere esistenti nella eventuale impossibilità di procedere in tal senso qualora prive di aree di pertinenza da destinare a parcheggio pubblico.

Si osserva infine che, a proposito delle aree di sosta extra alberghiera, il numero massimo di 20 piazzole pare insufficiente per riuscire nel tempo ad ammortizzare le spese da sostenere per una trasformazione delle aree come quella richiesta dall'articolo 82 delle NTA, ed inoltre il costo da chiedere ai turisti, tra l'altro muniti di mezzi propri di pernottamento, sarebbe troppo alto e di fatto disincentivante.

Ferma restando la prescrizione di ricavare bar e spaccio esclusivamente all'interno di fabbricati pre-esistenti, appare irrealistico che questi ultimi non possano essere a servizio anche della comunità che gravita intorno all'area o alle persone di passaggio anche se non parcheggiate o in sosta nella struttura. La limitazione ai soli ospiti non consentirebbe l'ammortamento dell'investimento.

### **modifiche al R.U. richieste**

5.1 Modifiche all'art. 51 comma 4 delle NTA "Aree a destinazione turistico-ricettiva esistenti". Si chiede di integrare come segue: omissis..... gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:.....omissis .....- qualora, a fronte della previsione di ampliamento una-tantum, sia dimostrata l'impossibilità di reperire la superficie da destinare a parcheggi pubblici, gli stessi saranno monetizzati.

5.2 Modifiche all'art. 60 delle NTA "Aree a destinazione turistico ricettiva di progetto". Si propone di inserire i seguenti due commi.

8.- Il Comune con apposito regolamento provvederà a disciplinare gli interventi di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi.

9.- Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la superficie da destinare a parcheggi pubblici, gli stessi saranno monetizzati.

5.3 Modifiche all'art. 82 comma delle NTA "Ospitalità extralberghiera in spazi aperti". si chiede di modificare come segue: 4. omissis ...le aree di sosta

potranno disporre di bar e spaccio al servizio della struttura ricettiva ed anche al pubblico in generale. ....omissis .....

## **6. ASPETTI ENERGETICI**

## OSSERVAZIONI DA 6.1 A 6.15 - *Fonti di energia rinnovabili e riqualificazione energetica*

### NTA

#### **Titolo I Disposizioni Generali**

**CAPO I Principi, Procedure, Strumenti**

**CAPO III Categorie di intervento edilizio**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

**CAPO I Norme generali relative agli insediamenti esistenti**

#### **Titolo III Territorio aperto**

**CAPO I Norme comuni alle aree agricole e forestali/naturali**

**CAPO II Aree a esclusiva o prevalente funzione agricola**

**CAPO III Ambiti forestali di boschi e radure**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Le norme tecniche risultano in alcune parti non congruenti sia con le disposizioni di legge vigenti sia in parte con lo stesso R.E., recentemente elaborato, che disciplina l'uso di fonti di energia rinnovabili nel territorio e nelle zone di tutela, sia con il PIER. Dalla lettura del complesso normativo vigente emergono, infatti, due aspetti:

- a) da un lato l'obbligo nell'uso delle fonti di energia rinnovabile;
- b) dall'altro una costante incentivazione, anche in termini di snellimento burocratico, all'uso delle energie suddette.

Entrambi questi aspetti non sembrano sufficientemente affrontati nel R.U.

In merito all'incentivazione all'uso di fonti energetiche rinnovabili il Decreto legge 25 marzo 2010 definisce attività edilizia libera senza limiti di potenza l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e fatte salve le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Già il DLgvo 115/2008 aveva definito attività libera l'installazione di pannelli fotovoltaici su tutta l'estensione della falda del tetto con la stessa inclinazione della falda.

A livello regionale la Toscana promuove:

- a) nei confronti degli enti pubblici titolari di immobili nel territorio regionale, la massima diffusione della installazione di impianti fotovoltaici con integrazione architettonica o parzialmente integrati.
- b) la diffusione di impianti fotovoltaici con integrazione architettonica o parzialmente integrati presso le strutture della media e grande distribuzione commerciale;
- c) la diffusione di impianti fotovoltaici presso i distretti industriali, nelle aree degli impianti di trattamento dei rifiuti, nelle aree degli impianti di trattamento delle acque, nei porti, negli interporti, ecc;
- d) la diffusione di impianti fotovoltaici presso insediamenti residenziali e produttivi nelle aree rurali, anche in sinergia con le linee di programmazione del Piano di Sviluppo Regionale e tenendo conto delle indicazioni per gli "incentivi";
- e) la diffusione di impianti fotovoltaici con integrazione architettonica o parzialmente integrati negli insediamenti residenziali urbani;
- f) la concessione di contributi in conto capitale per la rimozione delle coperture in amianto o eternit, da edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli, purché connessa alla installazione di coperture solari fotovoltaiche e/o termiche su almeno il 60% della superficie occupata dalla preesistente copertura.

L'attività di programmazione in campo energetico/territoriale svolta dai Comuni, nonché i loro piani di azione rivolti a favorire i processi di efficienza energetica e la installazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER), ai sensi dell'articolo 8 della LR 39/2005, deve risultare coerente con il PIER nonché con i piani energetici provinciali e con i relativi PTC di riferimento.

In merito alla localizzazione degli impianti, il PIER indica che particolare attenzione dovrà essere rivolta a quegli impianti che, per le loro dimensioni, occupano territorio e possono, una volta installati, *modificare il paesaggio*: ovvero se devono applicarsi limitazioni e salvaguardie queste devono essere indirizzate verso tali impianti. Viceversa, se gli impianti solari termici e fotovoltaici sono installati sulle coperture dei fabbricati, essi presentano problematiche trascurabili, specie se integrati in maniera totale.

Del resto la disciplina degli interventi di riqualificazione nei tessuti storici e nelle aree di tutela ambientale mediante l'installazione di impianti a FER è già stata fatta dall'amministrazione con l'aggiornamento del R.E. vigente e al quale si poteva attenersi, con l'obiettivo di aggiornamento della materia agli sviluppi legislativi più recenti.

La questione, quindi, verte su cosa si intende per occupazione di grandi quantità di suolo: a tal fine le norme regionali individuano delle potenze oltre le quali non è più sufficiente la DIA ma occorre l'autorizzazione unica provinciale e la VIA.

In sintesi, fatti salvi i vincoli di tutela, e tenuto conto dell'attività edilizia libera di cui all'art. 5 del D.L. 25 marzo 2010, il PIER e le normative vigenti consentono le installazioni di impianti solari in tutte le parti del territorio, mentre il Comune potrà individuare, nei propri strumenti ex articolo 52 LR 1/2005 e nei propri regolamenti edilizi, condizioni sulle modalità di realizzazione, al fine di assicurare maggiore tutela al patrimonio immobiliare e paesaggistico e rispettando, comunque, l'esigenza di ridurre gli oneri amministrativi a carico del cittadino.

Tale condizione, unitamente agli aspetti esposti, non sembrano essere adeguatamente affrontate, anche tenendo conto dell'art.97 che individua le aree tecniche per l'installazione di impianti tecnologici tra i quali quelli per FER, mentre è necessario distinguere tra le fonti rinnovabili quelle che hanno maggiore impatto ambientale rispetto a quelle che ne sono prive o quasi.

Sulla base di quanto sopra esposto si fanno le seguenti osservazioni.

### **modifiche al R.U. richieste**

Art. 23 Manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms) Comma 2

Occorre adeguare le categorie di intervento al DECRETO-LEGGE 25 marzo 2010, n. 40, art. 5 Attività edilizia libera.

Nella elencazione delle opere di manutenzione straordinaria non si elencano specificatamente le attività inerenti l'uso di fonti di energia rinnovabile, e questo può essere origine di confusione e difficoltà gestionali degli interventi. Nelle categorie di intervento si ritiene indispensabile aggiungere la seguente tipologia:

6.1 si considerano opere di manutenzione straordinaria comprese nell'attività edilizia libera l'installazione senza limiti di potenza di pannelli solari, fotovoltaici e termici (privi di serbatoio di accumulo esterno), a servizio diretto degli edifici, al di fuori delle zone di tutela e di vincolo paesaggistico, da eseguirsi nel rispetto delle prescrizioni del R.E.

Art. 30 - Disposizioni per il contenimento dei consumi energetici ed il benessere all'interno degli edifici esistenti

L'articolo riguarda l'adozione di accorgimenti per il risparmio energetico e la protezione acustica, ed in tal senso non può essere limitato a particolari zone del territorio. Sembra poi opportuno considerare insieme al benessere acustico anche le altre forme di benessere, igienico, illuminotecnico, ecc. richiamate nel R.Igiene e certamente non meno importanti. Le possibilità di intervento per la riqualificazione energetica ed igienica sono innumerevoli e non comportano necessariamente la modifica esteriore dei fabbricati, come ad esempio l'installazione di vetri termici ed acustici, e pertanto l'indicazione di tessuti territoriali origina confusione, facendo pensare che tali interventi siano possibili solo in predeterminate aree.

Si devono quindi modificare i commi 1 e 2 nel modo seguente:

6.2 Con riferimento alle norme inerenti le prestazioni energetiche ed il benessere termico, acustico ed igienico all'interno degli edifici esistenti, si rimanda a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento di Igiene;

6.3 Gli interventi dovranno tenere conto della salvaguardia dei caratteri paesistici, storici e architettonici degli edifici e dei luoghi.

Art. 41 - Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) Punto 11

Occorre recepire le disposizioni del D.lgs 115/08 che consente deroghe alle distanze ed alle altezze, per edifici nuovi o esistenti, per consentire la riqualificazione energetica ed il miglioramento delle prestazioni acustiche.

La riformulazione chiarisce che dette disposizioni, nello specifico, si applicano solo al nuovo volume costruito.

E' indispensabile riformulare il testo dell'art. 11 per una maggiore comprensione correttezza normativa:

6.4 Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intera unità immobiliare, sono consentiti incrementi di Su non superiori a 25 mq per alloggio alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime e fatte salve le deroghe a dette distanze di cui al D.lgs. 115/08 (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):

- localizzare con precisione gli incrementi volumetrici nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- per la nuova superficie costruita, rispettare le norme in materia di prestazioni energetiche ed igieniche e adeguare le urbanizzazioni primaria e secondaria ;

Art. 42 - Tessuti a destinazione artigianale e industriale (TP) comma 4

Il comma 4 contiene evidenti refusi e ripetizioni, inserendo peraltro un riferimento a luoghi inadatti dal punto di vista ambientale che potrebbe far pensare alla necessità di una ulteriore ridefinizione di aree all'interno dei TP.

Occorre riformulare il contenuto del comma 4 nel modo seguente

6.5 Al fine di aumentare la produzione di energia da fonti rinnovabili, ~~consentendo la realizzazione di impianti in luoghi inadatti dal punto di vista ambientale e la eccessiva parcellizzazione dei medesimi~~, in tali tessuti il Comune promuove, anche attraverso incentivi di bonus edificatorio, la formazione e la partecipazione a consorzi tra i proprietari. ~~finalizzati alla produzione di energia con~~ fonti rinnovabili.

Art. 49 - Aree commerciali esistenti (grandi, medie strutture di vendita) comma 2

L'enunciazione delle condizioni non appare chiara ed è necessario fare esplicito riferimento alla nuova superficie costruita per quanto attiene al rispetto delle norme in materia energetica e igienica, oltre che all'adeguamento alle urbanizzazioni.

L'inserimento prescrittivo di un limite minimo del 50% obbligatorio per l'uso di FER deve essere riferito chiaramente al nuovo intervento.

Occorre quindi riformulare il contenuto del comma 2 nel modo seguente

6.6 Nel solo caso delle Medie Strutture sarà possibile l'ampliamento delle superfici di vendita assentite ( Sv) sino al limite dimensionale della categoria in cui ricadono, come indicate nell' allegato A: *"Indicazioni di Regolamento Urbanistico per la definizione delle superfici di vendita ammissibili, a condizione che:*

- vengano rispettati i parametri a parcheggio previsti e vengano risolti, prima dell'apertura al pubblico della nuova superficie, sulla base delle previsioni del presente RU, eventuali problemi di congestione indotti sulla mobilità urbana, previa la stipula di una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale
- sia verificata la corrispondenza con gli standard; e ~~siano adeguate le urbanizzazioni primarie e secondarie e le prestazioni energetiche degli edifici fino ad assicurare l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili per almeno~~ il ~~50%.~~ 50%.
- per la nuova superficie costruita, siano rispettate le norme in materia di prestazioni energetiche ed igieniche e adeguate le urbanizzazioni primaria e secondaria. Salvo impedimenti tecnici, il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere soddisfatto per almeno il 50% ricorrendo a fonti d'energia rinnovabile.

Art. 51 — Aree a destinazione turistico-ricettiva esistenti comma 2

La nuova edificazione deve comunque rispettare le prescrizioni di legge. Pertanto induce confusione condizionare l'intervento ad un miglioramento senza definirne l'entità in relazione alle disposizioni cogenti in materia. L'ulteriore aumento può invece essere premiato a condizione che si riducano sensibilmente i consumi energetici rispetto ai limiti di legge. Il 30% fa riferimento al D.L del 25 marzo 2010 n°40 che introduce incentivi per il raggiungimento di riduzioni dei limiti di legge di tale entità.

Occorre quindi riformulare il contenuto del comma 2 nel modo seguente

6.7 In queste zone, allo scopo di adeguare e potenziare le strutture turistico-ricettive ai requisiti prescritti dalla normativa regionale in materia, nel rispetto delle disposizioni relative all'edilizia storica, è possibile:

- riqualificare i fabbricati esistenti con interventi edilizi diretti fino alla sostituzione edilizia senza aumento di *Su*;
- incrementare "una tantum" la *Su* esistente, fino ad un massimo del 20%, a condizione che vengano ~~migliorate~~ rispettate le normative in materia di prestazioni energetiche delle superfici ~~strutture ricettive~~ ampliate; detti incrementi possono arrivare fino al 30% della *Su* nel caso di un miglioramento del 30% delle prestazioni energetiche ~~passive~~ prescritte dalle normative.

Art.70 - Prescrizioni generali commi 2, 3 e 4

Limitare la possibilità di installare impianti FER alle sole aziende agricole, è in contrasto sia con politica di indirizzo del PIER, sia nazionale. Elementi di salvaguardia del territorio, possono introdursi semplicemente richiamando i limiti di potenza impiantistica espressamente riportati nella legge Regionale per i quali è richiesta una autorizzazione unica provinciale. Ad ulteriore salvaguardia del

territorio, per tali impianti, si può richiedere una esplicita valutazione di impatto ambientale (VIA), anche se non sempre prevista dalle norme vigenti.

Occorre quindi riformulare il contenuto dei commi 2, 3 e 4 e correggerne la numerazione nel modo seguente:

6.8 ~~Le aziende agricole~~, Nelle aree agricole si possono realizzare impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e delle norme Regionali.

6.9 Tali impianti non dovranno comportare impermeabilizzazioni del suolo ulteriori rispetto all'esistente; qualora non si rispetti tale criterio gli stessi potranno essere localizzati esclusivamente nelle aree ~~aziendali~~ già impermeabilizzate quali coperture di fabbricati ~~aziendali~~, piazzali, aree occupate da impianti a vasetteria, serre, tettoie. Gli impianti solari termici e fotovoltaici, non comportano impermeabilizzazione del suolo.

6.10 La realizzazione dei seguenti impianti, nel rispetto delle normative in materia di tutela del paesaggio, è ammessa previa autorizzazione unica Provinciale con VIA:

- impianti fotovoltaici di potenza superiore a 1 MW;
- impianti a biomasse di potenza superiore a 0,5 MW termici e 200 kW elettrici;
- impianti eolici di potenza superiore a 100 kW;
- impianti di cogenerazione di potenza superiore a 1 MW elettrico.

Art. 84 - Aree agricole specializzate di pianura Interventi edilizi comma 5 L'aggettivo **collettivi** attribuito agli impianti per energie rinnovabili e di fitodepurazione non esplicita ma rende confuso l'ammissibilità dell'intervento; l'indicazione ulteriore che gli impianti devono essere collocati in località idonee è ridondante e può indurre confusione.

L'inquadramento urbanistico può rendersi necessario solo nel caso che gli impianti non siano collocati sulla copertura del fabbricato o delle pertinenze quali garage, rimesse, box, ecc.. Occorre correggere il contenuto del comma 5 nel modo seguente:

6.11 La realizzazione di impianti ~~collettivi~~ per energie rinnovabili e sistemi di fitodepurazione nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, delle disposizioni del R.E. e delle norme regionali; tali impianti dovranno essere collocati ~~in località idonee~~ sulla base di schemi di inquadramento urbanistico qualora non siano posti sulla copertura dei fabbricati o sugli annessi pertinenziali.

Art. 85 - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica interventi edilizi comma 5

Occorre quindi inserire nel comma 5 quanto segue:

6.12 La realizzazione di impianti per energie rinnovabili e sistemi di fitodepurazione nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, delle disposizioni del R.E. e delle norme regionali; tali impianti dovranno essere collocati sulla base di schemi di inquadramento urbanistico qualora non siano posti sulla copertura dei fabbricati o sugli annessi pertinenziali.

Art. 86 - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna Interventi edilizi comma 4 Occorre correggere il contenuto del comma 4 nel modo seguente:

6.13 La realizzazione di impianti ~~collettivi~~ per energie rinnovabili e sistemi di fitodepurazione, ~~non connessi con le attività agricole ma ad uso di nuclei abitati esistenti~~, nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, del R.E. e delle

norme regionali; tali impianti dovranno essere collocati ~~posti in località idonee~~ sulla base di schemi di inquadramento urbanistico.

Art. 90 - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale Interventi edilizi

Il non consentire a priori la possibilità di installare impianti FER, ad esempio sugli annessi pertinenziali, appare eccessivamente restrittiva. E' utile pertanto consentire tale possibilità rimandandone l'applicazione al R.E. vigente, che disciplina gli interventi di riqualificazione nei tessuti storici e nelle aree di tutela ambientale, anche se deve essere aggiornato con le ultime disposizioni di legge.

Occorre modificare il contenuto del comma 5 nel modo seguente:

6.14 E' consentito il recupero dell'edilizia esistente con interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali. E' consentita l'installazione di impianti utilizzando FER nel rispetto delle disposizioni del R.E. e delle norme regionali.

Art. 91 - Aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli

Art. 92 - Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica

Non appare corretto non consentire a priori l'installazione di impianti FER su tali aree.

E' utile rimandare l'applicazione al R.E. vigente.

Occorre pertanto inserire quanto segue:

6.15 è consentita la realizzazione di impianti per energie rinnovabili nel rispetto delle disposizioni del R.E. e delle norme regionali; tali impianti dovranno essere collocati sulla base di schemi di inquadramento urbanistico qualora non siano posti sulla copertura dei fabbricati o sugli annessi pertinenziali esistenti. In ogni caso gli interventi non dovranno pregiudicare la realizzabilità delle opere idrauliche previste.

## **7. SERVIZI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO METROPOLITANO**

## OSSERVAZIONE 7.1- Ville Sbertoli, Villa di Montesecco, Area DANO, Area Sportiva zona Ovest

Relazione Generale  
Schede Norma ACT  
NTA

### TITOLO IV Parchi attrezzature e servizi di interesse collettivo

#### motivazioni a supporto delle modifiche richieste

L'analisi della dotazione della città di servizi ed attrezzature di livello metropolitano evidenzia che *"..risulta carente la dotazione di servizi pregiati, di livello metropolitano, in grado di ritagliare un ruolo a Pistoia nei confronti dell'asse forte Prato-Firenze.."* (R.G. punto 1.6.5.). A fronte di questo, nella volontà di rafforzare la presenza della città di Pistoia nell'area metropolitana con il progetto di ristrutturazione delle Aree ex-Breda, si ipotizza il ruolo di Pistoia *" nel campo delle attività ludico\sportive\ricreative, in particolare rivolte alle giovani generazioni.."*

Il progetto del R.U. individua la formazione di un polo di attrezzature ludiche e sportive nell'area ex Dano, la realizzazione di un "parco della musica" nella villa e parco di Montesecco (R.G. punto 2.1.4.a.), il recupero del complesso delle Ville Sbertoli secondo previsioni di riuso di tipo generale dettate dalle indicazioni del P.S. e dalle indicazioni emerse dal percorso partecipato (R.G. punto 2.1.7.d.).

In realtà il Regolamento Urbanistico non sembra individuare previsioni tali da confermare le premesse.

Relativamente a previsioni e realizzazioni recenti di attrezzature di servizio, si rileva principalmente una valenza urbana -ed in alcuni casi di veri e propri standard urbanistici- e non una valenza metropolitana.

Per quanto attiene alle previsioni del R.U. si rileva la carenza di una progettualità compiuta, anche per destinazioni d'uso, che faccia intravedere l'effettiva volontà di perseguire un obiettivo tangibile.

Il complesso delle Ville Sbertoli, investito giustamente dell'onere di rappresentare la città in ambito metropolitano, è soggetto ad una accurata normativa di tutela del patrimonio edilizio storico e paesistico, ma non emergono previsioni di funzioni altrettanto puntuali da far intravedere una concreta azione di riuso del complesso. La funzione di centro congressi e/o auditorium che viene inserita quale ipotesi non prescrittiva, rischia di rappresentare un modo di intendere il progetto di recupero frammentato e disarticolato; inoltre tale funzione è già presente nel Piano di Recupero dell'Area ex Breda, nonché nelle stesse vicinanze del complesso, presso il Centro Congressi di Villa Cappugi.

Dal punto di vista turistico-ricettivo, collocare in questo contesto una funzione alberghiera di alto livello, sembrerebbe molto più appropriato che non l'ostello per giovani e una foresteria.

Per il recupero dell'area del Dano si legge *" ....Qui l'obiettivo del R.U. è quello di stabilire nuove relazioni con l'intorno in modo tale da creare nuovi spazi verdi attrezzati che circondano il P.I.P. Approvato."* (R.G. Punto 2.1.7.d). Ed ancora: *la " ...formazione di un polo di attrezzature ludiche, per l'entertainment e sportive, rivolto*

*soprattutto (ma non solo) al target dei giovani, in grado di rappresentare una nuova polarità di interesse territoriale.”* (R.G. punto 2.1.4.a.).

Si rileva una contraddizione tra quanto descritto nella Relazione Generale che individua l'area del Dano quale “polarità di interesse regionale”, e le previsioni della “Tavola P.e.01.a. Schema Direttore della Cintura Verde” dove la medesima area è classificata come attrezzatura di “*rango urbano/di quartiere*”.

Non risulta per tale area una scheda norma o altro elemento progettuale.

Il recupero del complesso della Villa di Montesecco, con destinazione a “*parco tematico dedicato alla musica*”, risulta essere la previsione del Piano più precisa per individuazione di destinazione d'uso e con più forte valenza di tipo extra-urbano. Un progetto che può trasmettere entusiasmo ad una piccola città di provincia, ma che per essere attuabile necessita di un adeguato piano economico che individui le modalità per reperire le necessarie risorse. Ricorrere ad un progetto di finanza comporta verificare la presenza di funzioni consone, eventualmente apportando modifiche al progetto senza snaturare la previsione progettuale di base.

Una proposta in tal senso è quella di prevedere in quest'area la struttura alberghiera che il R.U. contempla lungo la via Berni, in una area che appare non idonea ad assolvere l'obiettivo che lo stesso Piano si propone: “*...attrarre nuovi visitatori e...prolungare il loro soggiorno..*”(R.G.punto1.9.2.).

La funzione di albergo può divenire non solo parte integrante, ma anche parte propositiva del *parco tematico della musica* attraverso un rapporto di scambio complementare, per attrazione, per tematica, per funzione. L’“albergo a tema” è una realtà consolidata e funzionante.

La complessità del progetto esclude la destinazione dell'area anche ad attrezzature sportive, come il Piano prevede, che non hanno nessun rapporto con la funzione di “*parco tematico dedicato alla musica*”, che impoveriscono “l'idea forte” per disponibilità di area e coinvolgimento di energie, che diverrebbero fonte di disturbo acustico e più in generale disturbo ambientale. Uno standard di quartiere da ritrovare in altra sede.

La zona Ovest della città, incentrata sull'asse viario di Viale Adua, è da sempre congestionata dal traffico derivante in parte dall'intensa edificazione che è sorta a ridosso di tale viabilità, ed in parte a causa della concentrazione di funzioni pubbliche (scuole, INPS) e soprattutto di attività commerciali private (prime fra tutte la COOP, CONAD). Più volte si è cercato di attenuare la pressione del traffico derivante dalle suddette attività e residenze, cercando di spostare il traffico verso la tangenziale ovest tanto che, in attuazione del PS, il R.U. prevede di migliorare la viabilità mediante la realizzazione di una strada parallela posta tra la tangenziale ovest ed il Viale stesso, proseguendo Via Salvo d'Acquisto sino a Via Gora e da qui sino all'asse di Viale Europa. L'effetto di tale infrastruttura sarebbe sicuramente benefico se non si prevedessero altre funzioni di forte richiamo che appaiono a questo punto incongrue con le finalità sottintese alla realizzazione della nuova viabilità.

All'area sportiva esistente, messa in vendita dall'amministrazione, si affianca un'altra porzione di terreno privato al quale è attribuita la stessa destinazione, con la possibilità di realizzarvi *grandi attrezzature sportive di interesse territoriale* per la pratica sportiva, anche a livello agonistico, quali uno stadio, un palazzetto dello sport, centri sportivi polivalenti, piscina coperta, bar, ristorante, ecc. Appare evidente che una simile situazione non può non avere una ulteriore intensificazione del traffico di tutta la zona, e pertanto la realizzazione della nuova strada richiamerà

ben altro tipo di traffico rispetto a quello previsto di semplice alleggerimento e di più agevole raggiungimento dell'area sportiva esistente. In sintesi occorre evitare di realizzare ulteriori centri attrattori di traffico in un'area già intensamente congestionata.

Infine i parcheggi pubblici previsti risultano insufficienti alla luce delle suddette previsioni.

Si osserva quindi che, in generale, tali interventi dovrebbero essere subordinati a progetti unitari ed in particolare alla possibilità di realizzare parcheggi convenientemente dimensionati raggiungibili direttamente da una viabilità adeguata, senza incidere negativamente sulla vivibilità del quartiere.

Anche in considerazione della natura stessa degli interventi, della funzione *di cintura del verde*, originariamente attribuita dal PS alla zona in esame, si propone inoltre l'aumento della superficie permeabile dal 30 al 40%.

## **modifiche al R.U. richieste**

### 7.1 Modifiche relative agli argomenti trattati.

## **8. VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

## **OSSERVAZIONI DA 8.1 A 8.5 - Piano del Verde, attrezzature, piante ad assorbimento di CO<sub>2</sub> e pronto effetto**

### **NTA**

#### **Titolo I Disposizioni Generali**

#### **Capo III Categorie di Intervento Edilizio**

#### **Titolo II Disciplina del suolo edificato**

#### **Capo III Parcheggi e infrastrutture**

#### **Titolo IV Parchi, attrezzature e servizi di interesse collettivo**

### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

Appare necessario integrare le norme del R.U. con un piano di settore, che riordini tutta la materia, anche in considerazione del fatto che la città si candida da tempo quale capitale del "verde".

Nel viale alberato, nella sistemazione a verde degli spazi urbani possiamo trovare l'aiuto affinché il disordine funzionale ed edilizio, la frammentazione in episodi di uno stesso ambito urbano, possano convivere in modo decoroso, passando da una condizione di più elementi compiuti e terminati ad elementi sottmessi ad una configurazione di insieme. Basti pensare al v.le Adua dove il costruito che vi prospetta ricomprende quanto di più diverso e inavvertito si possa immaginare, ma ancora oggi le sue alberature permettono una invitante percorrenza.

E' evidente il senso di "non finito" ed in certi casi di degrado che si manifesta nei parcheggi esistenti, piazzali più o meno bituminati, dove i pochi alberelli presenti anziché rappresentare l'elemento che catalizza l'attenzione, divengono essi stessi parte integrante della funzione che genera degrado.

### **modifiche al R.U. richieste**

- 8.1 Modifiche all'art. 5 delle NTA. Oltre al piano turistico e a quello delle politiche di promozione dell'edilizia sociale, si evidenzia l'assenza di un piano di settore del "Verde" che riordini tutta la materia (uso, gestione, sviluppo, ecc.) che abbia una prospettiva strategica di miglioramento delle condizioni del verde pubblico e dell'insieme delle azioni ecologico/paesaggistiche che non si ritrova nelle strategie del R.U.
- 8.2 Modifiche all'art. 81 comma 3 delle NTA. Suscita forti dubbi di legittimità l'imposizione della cessione gratuita delle aree interposte fra strada e recinzione, tanto più con l'obbligo di una apposita convenzione. Si chiede pertanto l'eliminazione di tali vincoli.
- 8.3 Modifiche all'art. 81 comma 7 delle NTA. La norma prevede un locale tecnico di dimensioni 2X2. Considerando che le dimensioni dei locali sono determinate dalle dimensioni degli elementi tecnici, si chiede di cassare il comma, o in alternativa modificare la norma con: il locale tecnico corrisponde alle dimensioni degli elementi tecnici utili al funzionamento e manutenzione della piscina.
- 8.4 Modifiche all'art. 98 comma 5 delle NTA. Si recita che nelle nuove aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale e ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>. Si fa presente che le specie ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub> possono creare contraddizioni con l'obbligo di usare specie tipiche del paesaggio locale, infatti gran parte delle specie ad alto

assorbimento di CO<sub>2</sub> non sono tipiche dei nostri paesaggi ed alcune sono infestanti o alloctone.

- 8.5 Modifiche all'art. 98 comma 7 delle NTA. Non si capisce il senso scientifico e tecnico della imposizione generalizzata di piante "a pronto effetto": infatti a causa dei costi molto elevati di installazione e gestione di tali piante (per pronto effetto si intende una pianta di dimensioni tali da risultare, per la propria specie, di forma ed effetto di pianta già adulta), è realistico prevedere che tale decisione sia assunta di volta in volta, in funzione dei luoghi e delle esigenze. Stessa osservazione vale per l'imposizione di insediare un albero ad alto fusto ogni 50 mq di superficie. Infatti, con alcune piante, questo può comportare una inadeguata distanza (per esempio la Tilia cordata ha necessità di almeno 100 mq di terreno per individuo).

## **9. BARRIERE ARCHITETTONICHE**

## OSSERVAZIONE 9.1 - *programma di intervento*

### EA (Elaborazioni Allegate)

#### Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

#### **motivazioni a supporto delle modifiche richieste**

La Legge Regionale 1/2005 evidenzia in diversi articoli (art. 1 , art. 37 e art. 55) il requisito dell'accessibilità urbana ed architettonica come elemento per la qualità e la sostenibilità edilizie.

In particolare l'art. 55 c.4, lett. f, stabilisce l'obbligo per i comuni di individuare all'interno del Regolamento Urbanistico "*il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la **determinazione degli interventi necessari al loro superamento**, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città*".

Detto ciò appare evidente che nel documento redatto all'interno del R.U. (tavola EA.a) sia stata realizzata soltanto la prima parte del dettato del suddetto articolo, riguardante il censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche suddiviso per categorie di edifici e spazi pubblici e analizzato in base al grado di accessibilità (accessibile, accessibilità condizionata, visitabile, parzialmente accessibile, non accessibile). La seconda parte infatti, che riguarda **l'individuazione degli interventi di adeguamento**, risulta soltanto accennata limitandosi a valutare se la struttura o lo spazio pubblico sia adeguabile o non adeguabile ed il tipo di intervento necessario (modesto, rilevante, consistente) senza entrare nel merito del progetto dell'intervento stesso, con una analisi dei costi e benefici indispensabile per stabilire le priorità degli interventi e per individuare le risorse necessarie alla loro realizzazione all'interno di un **programma pluriennale degli investimenti**.

Approfondire il progetto degli interventi infatti è importante non solo per individuare ed eliminare gli ostacoli e le effettive barriere presenti, anche in base alle diverse disabilità motorie o sensoriali.

Ad esempio lungo un percorso urbano individuare ed aggiungere elementi di arredo (illuminazione, fontanelle, panchine di sosta all'ombra per la socializzazione) o di viabilità pedonale/ciclabile che contribuiscono a quella "*adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città*" auspicato dalla Legge Regionale. Ciò rende la città accessibile a tutti, senza distinzioni di età, cultura, abilità fisiche o sensoriali, momentanee o permanenti. Ed è proprio questo aspetto che permetterebbe di superare il concetto di Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A. appunto) per arrivare alla realizzazione di Piani per l'Accessibilità.

#### **modifiche al R.U. richieste**

9.1 Modifiche relative agli argomenti trattati.