

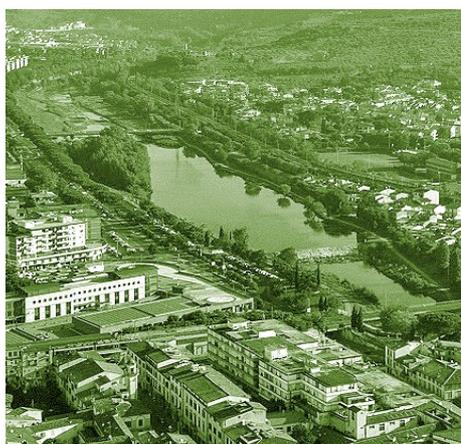
ELABORATO

A



## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

RELAZIONE



# GRUPPO DI LAVORO

## **Sindaco**

Matteo Biffoni

## **Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

## **Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

## **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Adozione Francesco Caporaso - Dirigente Servizio Urbanistica e Protezione civile

Approvazione Pamela Bracciotti - Dirigente Servizio Urbanistica e Protezione civile

## **Gruppo di Lavoro**

Servizio Urbanistica e Protezione Civile

Servizio Governo del Territorio

## **Aspetti giuridici**

Avv. Giacomo Muraca

# Indice generale

1. Le osservazioni alla variante.....	2
1.1 Lo sviluppo delle controdeduzioni.....	2
1.1.1 Osservazioni non pertinenti.....	3
1.1.2 Osservazioni non accolte o già soddisfatte.....	3
1.1.3 Osservazioni accolte.....	4

## 1. Le osservazioni alla variante

Le osservazioni, giunte all'Ufficio sia in forma cartacea che via PEC, sono state catalogate al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo. Sono arrivate complessivamente 40 osservazioni di cui la maggior parte da privati cittadini, 2 osservazioni sono state presentate da soggetti istituzionali (Regione Toscana, Provincia di Prato) e 5 da enti pubblici e privati (ordini professionali, associazioni). Anche la commissione edilizia comunale ha proposto il suo contributo, oltre agli uffici che hanno proposto alcune modifiche alle norme adottate per favorire ulteriori semplificazioni. Una sola osservazione è pervenuta fuori termine (31/05/2021)

### 1.1 Lo sviluppo delle controdeduzioni

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dall'amministrazione già illustrate nella relazione di accompagnamento alla variante, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Operativo e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014 e alle previsioni del sovraordinato Piano Strutturale.

Nel complesso, i criteri per la valutazione delle osservazioni e per la stesura delle controdeduzioni sono stati volti a:

- a) rendere più comprensibili le modifiche proposte ai fini dell'adeguamento ai nuovi interventi legislativi sopravvenuti che hanno reso necessaria la variante, (modifiche apportate alla L.R. 65/2014 dalla L.R. 69/2019 e DL 76/2020)
- b) favorire e rendere ulteriormente flessibile la possibilità di intervento e di adeguamento funzionale del patrimonio esistente
- c) favorire le condizioni per la concreta attuazione delle azioni di trasformazione e riconversione funzionale, nel rispetto delle norme e degli obiettivi del Piano con particolare riferimento alle strategie della forestazione urbana (Action plan della forestazione urbana, elaborato 01.1- Relazione Generale: strategie per la forestazione urbana).

Le osservazioni che sono state valutate meritevoli di accoglimento sono state complessivamente 11 (4 accoglibili e 7 parzialmente accoglibili); 10 osservazioni hanno avanzato richieste non pertinenti con le tematiche della variante; alcune osservazioni contenevano richieste in larga parte già soddisfatte o proponevano modifiche non accoglibili (1 già soddisfatta e 5 in parte già soddisfatte e in parte non accoglibili) e 13 osservazioni non sono state ritenute accoglibili perché in contrasto con norme sovraordinate alla pianificazione comunale o non aderenti agli obiettivi e alle strategie del Piano Operativo.

Si evidenzia che gli uffici comunali hanno proposto un'osservazione con lo scopo di emendare ulteriori incertezze interpretative e per attuare un migliore coordinamento tre prescrizioni normative e regolamentari degli strumenti comunali.

Anche la commissione edilizia comunale, alla luce di alcuni interventi proposti e presentati alla commissione stessa, ha proposto una modifica alle norme dei tessuti TSR.1, che è stata inserita all'interno dell'osservazione d'ufficio.

### 1.1.1 Osservazioni non pertinenti

Alcune osservazioni proposte hanno avanzato richieste di modifica considerate non pertinenti secondo differenti ordini di considerazioni.

Un considerevole gruppo di osservazioni ha proposto la correzione di presunti errori materiali riscontrati sulle tavole della "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". In questi casi le richieste sono state ritenute non pertinenti comportando approfondimenti e valutazioni che esulano dalle tematiche della variante, che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici. E' stato specificato che tali richieste potranno essere prese in considerazione comunque nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

Alcune osservazioni sono state valutate non pertinenti perché hanno avanzato richieste di modifica afferenti alla disciplina del territorio rurale, non attuabili nell'ambito della variante che ha seguito il procedimento di variante semplificata previsto dall'art. 30 della l.r.65/2014, e , in quanto tale, limitata a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Alcune osservazioni, non avanzando proposte di modifica, ma chiedendo pareri e approfondimenti interpretativi, sono state considerate non pertinenti in quanto concernenti puntuali fattispecie che non possono prescindere dalla disamina del caso concreto da effettuarsi in sede di valutazione degli interventi edilizi che dovessero essere proposti oppure concernenti chiarimenti ritenuti non necessari alla luce del quadro di riferimento costituito dalle presenti di Piano e dalla normativa tecnica di riferimento (in primis L.R. 65/2014 e DPGR Regolamento parametri urbanistici unificati).

### 1.1.2 Osservazioni non accolte o già soddisfatte

Le osservazioni non accoglibili hanno fatto riferimento principalmente agli articoli riguardanti alcuni tessuti urbani storicizzati, oppure il reperimento di standard pubblici (art. 25) e privati (art. 47) o ancora la disciplina degli edifici di pregio del terzo grado di tutela E3.

Le modifiche richieste rispetto alla disciplina dell'edificato storicizzato di alcuni tessuti sono state valutate non accoglibili ravvedendo contrasti con gli obiettivi di tutela dei tessuti insediativi, esplicitati nell'elaborato 05- Conformazione al PIT-PPPR al paragrafo 1.4.

In particolare è stato richiesto di consentire l'edificazione di addizioni volumetriche sul fronte principale nei tessuti lineari oppure di consentire interventi di riconfigurazione planivolumetrica degli edifici storicizzati, proposte che confliggono con le strategie generali del Piano Operativo volte a conservare il sistema insediativo di lunga durata leggibile sia nella città densa che nei nuclei storici delle frazioni e dei borghi. Il Piano ha recepito tali elementi di invarianza storico-insediativa derivanti dal Piano Strutturale e ha provveduto alla sua revisione attraverso una nuova ricognizione dell'edificato storico, effettuata sulla base della foto aerea (volo GAI) del 1954; infatti la classificazione in "edificato storico/storicizzato" non costituisce una datazione ma rileva la presenza del sedime dell'edificio al 1954 rispetto allo sviluppo urbanistico della città.

Alcune osservazioni propongono modifiche all'art. 144 che disciplina gli edifici di pregio classificati al terzo grado di tutela E3, chiedendo di poter operare interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele nel caso di edifici in pessimo stato di conservazione che attualmente non garantiscono adeguate condizioni di sicurezza. La proposta non può essere accolta in quanto il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniali presenti sul territorio e persegue l'obiettivo di preservare la configurazione storicizzata dell'edificato antico e il mantenimento e

il recupero della configurazione originaria dei fabbricati. Tale esigenza peraltro non risulta incompatibile con l'adozione di soluzioni tecniche previste dall'art. 144, volte a consentire la sicurezza e salubrità dei fabbricati.

Alcune osservazioni hanno per tema il reperimento di standard pubblici previsto all'art.25 relativi agli interventi edilizi, proponendo modiche volte a esonerare dal reperimento degli stessi interventi edilizi anche molto significativi, ad esempio la ristrutturazione previa demolizione, oppure volte a diminuire la debenza di standard pubblici anche in casi in cui si aumenta il carico urbanistico.

Ancora altre osservazioni richiedono anche che sia ampliata la possibilità di monetizzazione prevista dal Piano Operativo in ciò proponendo che si preveda il totale reperimento degli standard pubblici esclusivamente per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione e la possibilità di monetizzazione anche totale, previo assenso dell'amministrazione, per gli ulteriori interventi.

Tali proposte sono state valutate non accoglibili per diversi ordini di motivi.

Prima di tutto si evidenzia che l'articolazione degli interventi soggetti al reperimento di standard e parcheggi pertinenziali consegue dalla disamina delle necessità infrastrutturali delle aree in coerenza con la normativa sovraordinata e della più recente giurisprudenza in materia.

Il Piano Operativo inoltre, attraverso le valutazioni effettuate rispetto ai contesti urbanistici di riferimento operate anche alla luce della disciplina di Piano strutturale, ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard in ragione delle concrete necessità del territorio comunale, prevedendo ad esempio differenziate percentuali di monetizzazione in relazione alle differenti Utoe e ai differenti tessuti urbani. La proposta di implementazione degli interventi soggetti a possibilità di monetizzazione non risulta rispondente alle scelte pianificatorie effettuate in quanto ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano.

### 1.1.3 Osservazioni accolte

Le osservazioni accolte, in seguito alle dovute verifiche e riflessioni, hanno portato ad innovazioni che nel complesso migliorano ed aumentano le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, rimanendo comunque coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano contenuti nell'elaborato 05- Conformazione al PIT-PPR al paragrafo 1.4.

La maggior parte delle modifiche proposte effettuano un migliore coordinamento tra prescrizioni normative e regolamentari degli strumenti comunali o operano chiarimenti e semplificazioni lessicali al fine di una migliore comprensione delle norme stesse.

Di questa fattispecie sono infatti le modifiche proposte per l'art. 24 comma 11, recante la regolamentazione degli usi difformi presenti alla data di adozione del Piano Operativo negli ambiti individuati quali spazi, attrezzature e impianti di interesse generale, oppure la modifica proposta nell'osservazione promossa dall'ufficio relativamente all'art. 23 comma 1.7 al fine di esplicitare e garantire un miglior coordinamento rispetto alla definizione di "superficie permeabile" come disciplinata dall'art.25 del D.P.G.R. n.39/r/2018.

Alcune osservazioni ritenute accoglibili propongono un sostanziale allineamento alle disposizioni sovraordinate, come l'art. 338 del Testo unico Leggi Sanitarie. Infatti pur ritenendo che i richiami operati dall'art. 33 comma 2 delle Nta del Piano, risultassero già coerenti con la disposizione suddetta e con i principi individuati dall'ordinamento, si è considerata opportuna la modifica allo stesso art.33, anche al fine di operare una necessaria semplificazione, inserendo esclusivamente il richiamo alla suddetta disposizione del Testo Unico Leggi Sanitarie.

L'osservazione d'ufficio contiene per la maggior parte proposte di modifica volte a risolvere ulteriori ambiguità interpretative riscontrate nei primi anni di applicazione della nuova disciplina urbanistica comunale. Ad esempio relativamente all'intervento di chiusura di logge e porticati che il Piano Operativo intende ricomprendere tra gli interventi di Addizione Volumetrica, ma che nei casi in cui tali elementi costituiscano già sagoma e SE pare rientrare nella fattispecie di realizzazione di nuova SE interna alla sagoma, si è ritenuto di dovere esplicitare l'esclusione dell'intervento da tale fattispecie, assoggettandolo esclusivamente all'intervento di AV.2 e alle prescrizioni per esso previste nei tessuti di riferimento.

Ulteriori specifiche a chiarimento sono state introdotte in riferimento alla prescrizione secondo cui gli interventi di addizione volumetrica AV.2, *"qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate"*. Da tale definizione potevano di fatto essere realizzate addizioni volumetriche fuori sagoma su lastrici solari ma le stesse, secondo la volontà del pianificatore, erano invece riservate alla tipologia di intervento AV.3c e soltanto per i tessuti residenziali contemporanei TR.3 e TR.4 con prescrizioni molto puntuali in ordine all'inserimento nel contesto di riferimento e alla compatibilità con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente. Si è ritenuto pertanto di procedere alla modifica degli art.67-68-69-72-73-74 e art.144, in cui è previsto l'intervento Av.2, la ulteriore specifica *"È comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche su lastrici solari"*.

Nella osservazione d'ufficio si evidenzia un contributo proposto dalla CETU, commissione edilizia comunale, che avendo esaminato proposte progettuali per interventi nel tessuto TSR.1 che prevedono la demolizione e ricostruzione fedele, anche con mantenimento della geometria della copertura e della composizione architettonica fronte via, suggerisce di analizzare la possibilità di ammettere ricostruzioni non fedeli da valutare in relazione ai contesti di riferimento.

Avendo rilevato che il tessuto in oggetto non contempla ipotesi di demolizione con ricostruzione non fedele neppure per l'edificato di recente formazione, come invece è previsto per tutti i tessuti storicizzati residenziali, e ritenendo quanto proposto comunque coerente con le strategie del Piano e rispondente agli obiettivi del tessuto TSR1, si è accolto il suggerimento e previsto di inserire l'intervento di RNF per l'edificato di recente formazione.

Numerose osservazioni hanno avuto per oggetto richieste di modifica all'art. 25 della Nta, in relazione al reperimento degli standard urbanistici. In particolare la Provincia di Prato ha proposto l'esenzione dal reperimento di standard per gli edifici scolastici. Tale richiesta è stata ritenuta accoglibile stante l'oggettiva necessità di nuovi edifici scolastici sul territorio e tenuto conto della peculiare disciplina in materia, che già prevede la realizzazione di spazi a parcheggio e di servizio all'interno dell'area scolastica stessa .

Altre modifiche all'art. 25 derivano dalle valutazioni effettuate all'interno dell'osservazione d'ufficio in merito alla debenza degli standard per gli interventi comportanti incremento di carico urbanistico. Ai sensi dell'art. 41 dpgr 39/R/2018, recepito dall'art. 42 del Rec comunale, l'aumento di carico urbanistico può verificarsi anche senza mutamento della destinazione d'uso, ad esempio quando si determini aumento del numero delle unità immobiliari, o nel caso in cui il cambio d'uso comporti l'individuazione dei parcheggi stanziali e/o di relazione.

Al fine di favorire gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, e in coerenza con la normativa sovraordinata e con la più recente giurisprudenza in materia, si è ritenuto di accogliere la proposta di far ricadere gli interventi di RIC con aumento di carico urbanistico tra gli interventi per i quali è previsto il reperimento del 50% degli standard richiesti (comma 4 dello stesso art. 25).

Si esplicita inoltre che tale riduzione concorre con le riduzioni già previste dal DM.1444/1968 nel caso di interventi realizzati nelle zone A e B del Piano Operativo.

In seguito ad una specifica osservazione è stato valutato positivamente che l'esenzione dal reperimento degli standard prevista al comma 5 bis dello stesso articolo 25 per gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni "D2 - attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose" e "D3 - Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive", sia estesa agli interventi di "Se" fino 300 mq in luogo di 250 mq, ritenendo la stessa coerente con gli obiettivi di Piano Operativo e non evidenziandosi contrasti con la normativa e la giurisprudenza in materia.

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

Sempre attraverso una riflessione promossa dall'ufficio, al fine di garantire il necessario coordinamento con l'ordinamento normativo in materia di dotazioni a parcheggio privato, nonché con le disposizioni del Regolamento edilizio, si è accolta la modifica proposta per l'art. 47 e l'art. 55, inerenti i parcheggi privati, che prevede di ricondurre alla sola ipotesi di Ristrutturazione edilizia Conservativa i casi in cui l'aumento di carico urbanistico è determinante ai fini del reperimento della dotazione, ritenendo comunque necessario in ogni caso il reperimento della dotazione a parcheggio nelle ipotesi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e non fedele.

Firmato da:

**pamela bracciotti**

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 1094356566875464097

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 01/06/2021 al 01/06/2024