

Osservazioni al Piano Operativo del Comune di Livorno

Con la presente nota l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno vuole trasmettere il proprio contributo in riferimento al Piano Operativo Comunale del Comune di Livorno (POC), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023, e più precisamente alle Norme Tecniche di Attuazione (documento QPN.01).

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo disegnano una città in cui gli interventi di nuovo consumo del suolo sono residuali, con grandi interventi già previsti nei piani esistenti o nuovi interventi di carattere pubblico, come il nuovo ospedale o gli interventi in sostituzione delle RSA esistenti ed edilizia scolastica alle pendici di Montenero.

In linea generale è stato quindi applicato il principio di non favorire il consumo di nuovo suolo, limitando ampiamente nuovi interventi di edificazione su suolo inedito.

Questo principio è condivisibile nell'attuale momento storico in cui ognuno, e in special modo gli attori della pianificazione territoriale, è chiamato a fornire il proprio contributo al fine di contrastare i cambiamenti climatici.

La riduzione del consumo di nuovo suolo e la de-impermeabilizzazione del territorio possono essere una necessaria e condivisa risposta in linea con gli obiettivi Europei dello Sviluppo Sostenibile (Agenda 2030).

La sfida che ci vedrà impegnati nei prossimi anni sarà dunque quella di intervenire sempre più frequentemente sul patrimonio immobiliare esistente, spesso caratterizzato da scarsa sicurezza sismica ed elevati consumi energetici, per rispondere alle richieste di ammodernamento degli edifici che ci vengono rivolte dalle committenze secondo i contemporanei gusti e necessità abitative e di utilizzo, le mutate esigenze di comfort, dotazioni impiantistiche, sicurezza sismica.

Riqualificare il patrimonio edilizio esistente rappresenta una sfida che cogliamo con favore.

Tuttavia le norme tecniche nazionali sulla sicurezza sismica ed il risparmio energetico, con l'obiettivo di conseguire risultati apprezzabili, portano ad interventi sempre più invasivi sugli edifici esistenti fino addirittura a portare alla valutazione della loro sostituzione.

Per raggiungere questi obiettivi occorrono normative urbanistiche ed edilizie che facilitino la possibilità di intervento sul patrimonio esistente, favorendo la realizzazione di interventi anche complessi o di sostituzione, che magari siano premianti in termini di piccoli aumenti di volumetria al fine di incentivare tale percorso, che risulta in ogni caso a beneficio della collettività con minore rischio sismico e minore consumo energetico.

Spesso inoltre consentire interventi più radicali permette l'utilizzo di soluzioni tecniche e realizzative più semplici ed efficaci sia nel raggiungimento di maggiori prestazioni dell'edificio, sia nella realizzazione delle lavorazioni, con minori costi realizzativi ed una più semplice gestione della sicurezza nei cantieri.

Occorre per questo un approccio multidisciplinare anche nella redazione di normative di pianificazione urbanistica, che non possono prescindere dalla visione complessiva, oltre che delle necessità della società e della politica di uso e sviluppo del territorio, anche delle normative tecniche che devono essere osservate nei procedimenti edilizi conseguenti.

I principi di sostenibilità ambientale che hanno ispirato la redazione del Piano Operativo Comunale, per garantire una completa sostenibilità devono inoltre essere connessi con i principi di sostenibilità sociale ed economica.

Il Piano Operativo, che mette in atto le strategie di sostenibilità ambientale, deve pertanto intersecarsi con lo sviluppo della sfera economica.

Nello specifico, per la tutela dell'attività edilizia e di tutte le attività strettamente connesse con essa che operano in un contesto profondamente mutato negli ultimi decenni, in quanto proiettato verso nuove sfide soprattutto in campo di tutela ambientale e sismica, è necessario che la pianificazione territoriale, attraverso il dettame delle norme che regolano lo sviluppo della città futura e che mettono in atto le potenzialità di sviluppo del territorio e del patrimonio edilizio comunale, si ponga gli obiettivi di semplificazione degli interventi e di chiarezza delle norme puntando anche verso la risoluzione di problematiche che non trovano soluzione da molto tempo.

Per raggiungere questi obiettivi è auspicabile che l'Amministrazione Comunale nei propri strumenti di pianificazione e sviluppo territoriale e quindi anche nel nuovo Piano Operativo Comunale preveda una maggiore fruibilità e un maggiore sfruttamento delle volumetrie e degli edifici esistenti permettendo al loro interno la possibilità di maggiori percentuali di addizione volumetrica, magari imponendo di operare su aree già impermeabilizzate o comunque senza ulteriore consumo di suolo, tutelando così la produttività del settore edile e la tutela ambientale.

Lo sfruttamento del patrimonio edilizio esistente risulta infatti decisivo per il raggiungimento di obiettivi di sviluppo sostenibile nel campo ambientale ed anche economico.

L'entrata in vigore, negli ultimi anni, di specifiche leggi recepite da numerose regioni (tra cui la Regione Toscana) che mirano allo sfruttamento del patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero abitativo dei sottotetti, e dei locali seminterrati come avviene già in molte regioni italiane, in deroga ai requisiti sanitari, dettando comunque specifici requisiti, è la prova della strada che è necessario intraprendere per raggiungere gli obiettivi posti negli ambiti mondiali ed europei in riferimento al contrasto ai cambiamenti climatici e alla tutela ambientale.

Infine, sottolineiamo che il contesto socio-economico in cui stiamo vivendo è attraversato da repentini mutamenti nello stile di vita come mai sono stati registrati in passato, che incidono nella domanda e nell'utilizzo del patrimonio edificato esistente: le attività commerciali al dettaglio ad esempio, soffrono spesso la concorrenza di grandi centri, ed entrambi sono colpiti dal commercio online.

Le attività alberghiere vedono una concorrenza negli affitti brevi e nelle case vacanze, favoriti da portali internet la cui offerta è sempre in aumento.

I nuclei familiari sono sempre meno numerosi, i cittadini manifestano sempre più interesse in tematiche di efficientamento energetico, sicurezza sismica e valutano sempre con maggior favore spazi e vita all'aperto come conseguenza della recente ondata pandemica.

Stiamo vivendo un'epoca di rapidi cambiamenti che riguarderanno anche la mobilità pubblica e privata, l'organizzazione del lavoro, la realizzazione di centri di produzione per energia sostenibile, i commerci e gli scambi locali ed internazionali, il turismo, l'economia

della città, ed ogni cambiamento deve essere colto come un'opportunità di miglioramento per l'uso e l'organizzazione del territorio.

Questi processi comportano un inevitabile mutamento nell'uso degli edifici, nell'organizzazione e nel disegno della città e dei suoi rapporti con l'esterno ed è per questo che è auspicabile un adeguamento delle soluzioni normative che consentano ai cittadini di adeguare con semplicità il proprio patrimonio edilizio alle mutate condizioni della società, anche in termini di destinazione d'uso, e di realizzare infrastrutture e dotazioni da parte delle Amministrazioni che la rendano adeguata e pronta a questi cambiamenti.

L'Urbanistica deve avere il coraggio di fornire queste risposte in modo autorevole, anche con scelte coraggiose, che interpretino al meglio la visione di una città proiettata verso il futuro, in gioco c'è lo sviluppo ed il benessere della città.

A tal proposito riteniamo che sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo non abbiano definito e inquadrato correttamente le prospettive di sviluppo della città e in particolare la tematica delle aree produttive industriali, artigianali e commerciali capaci di produrre lavoro.

Le valutazioni economiche riguardanti la città di Livorno ed i recenti studi prodotti a più riprese dall'IRPET hanno evidenziato un deficit occupazionale calcolabile in circa 10.000 unità.

La manovra urbanistica sia a livello di Piano Strutturale che di Piano Operativo non ha individuato se non in quota marginale e limitata (vedi Vallin Buio) strategie ed aree atte a garantire l'inserimento di attività economiche, in particolare per quelle manifatturiere.

Auspichiamo pertanto che nei modi e nei tempi che l'Amministrazione Comunale riterrà più opportuni si cerchi di aumentare la dotazione di aree produttive sul territorio con una strategia sinergica anche con gli altri Comuni dell'area costiera ed in particolare con quello di Collesalveti mediante la sottoscrizione anche di appositi protocolli d'intesa.

Gli studi e le analisi collegate alla crisi economica causata dal Covid hanno evidenziato, per l'Italia in particolare, che occorre incrementare l'attività manifatturiera per non dipendere strategicamente da paesi terzi per soddisfare i bisogni essenziali della nostra società.

Urbanisticamente questo assunto si traduce ovviamente in una ricerca e messa a disposizione di aree per l'industria sul territorio.

Analoghe considerazioni valgono per la strategia di autonomia energetica messa in chiara evidenza dai recenti eventi della guerra in Ucraina, elemento non soltanto giustificato in ordine ai cambiamenti ambientali e alle necessità di abbassare la produzione di CO2 che incrementa la temperatura del globo ma anche alla difficile situazione attuale.

Anche a livello locale occorrono quindi manovre tese a ricavare energia dal settore eolico, dai sistemi fotovoltaici ma anche ricavando energia dall'ambiente marino tramite tecnologie ormai consolidate.

Oggettivamente al di là delle considerazioni di principio presenti nei documenti e anche nelle NTA pienamente condivisibili non individuiamo strategie concrete in questo campo.

Osserviamo altresì una sperequazione nell'ambito delle NTA in quanto si dedicano a livello normativo solo pochi articoli (dal 111 al 118) per attività economiche di cui solo gli articoli dal 111 al 114 per pure attività produttive in senso stretto rispetto, ad esempio, al rilievo dato alla disciplina del territorio rurale.

Nel merito non condividiamo che gli articoli siano stati suddivisi in base a criteri urbanistici e non funzionali; lo avremmo preferito anche perché questo corrisponderebbe a una precisa scelta di indirizzo di uso del territorio per aree portuali, industriali, artigianali, artigianali miste e attività produttive che per la loro caratteristica possono coesistere anche con altre destinazioni d'uso sul territorio.

A riguardo negli articoli si norma cosa non è ammesso e non cosa è ammesso: al di là di una considerazione tecnica e gestionale che dovranno gestire gli Uffici di Edilizia Privata anche questo non corrisponde a una scelta dell'Ente e quindi avremmo preferito un'indicazione sulle attività ammesse.

Concludiamo questa premessa auspicando che nelle forme e nei metodi che l'Amministrazione Comunale riterrà più opportuno si ponga rimedio all'oggettiva mancanza di aree per attività produttive.

Lo strumento urbanistico adottato, e in questo senso apprezziamo pienamente il lavoro svolto, è principalmente rivolto all'interno della città e ad un'attenta analisi dei servizi delle condizioni ambientali che però potrebbero trovare ostacoli se non supportati a livello economico dai necessari investimenti per lo sviluppo.

Registriamo quindi che alcune scelte poste alla base dei nuovi strumenti urbanistici non vanno verso le suddette auspiccate direzioni e portiamo il nostro contributo al fine di poterne migliorare alcuni aspetti con particolare riferimento al Piano Operativo Comunale.

Limitiamo tuttavia il nostro contributo ad aspetti di natura tecnica, scegliendo per opportunità di non contribuire a quelli che derivano da scelte dettate dalla politica di uso del territorio che potrebbero essere facilmente strumentalizzate nella discussione politica, da cui ci manteniamo estranei.

Elenchiamo perciò di seguito le osservazioni alle criticità emerse nel Piano Operativo con spirito di collaborazione, nell'interesse della città e del suo sviluppo.

1. Criterio per la classificazione degli immobili storici e storicizzati (art. 97 e 98 NTA)

La scelta di classificare il patrimonio esistente in base alla data di realizzazione, peraltro recente (1954), con limiti importanti alle tipologie di intervento previste per la maggior parte della classificazione del territorio comunale, limita la possibilità di intervenire in modo radicale per larga parte del patrimonio edilizio consentendo soltanto interventi compresi nella Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC ed escludendo gli interventi RF, RNF, Sostituzione.

La data scelta per differenziare gli immobili storici e storicizzati da quelli recenti non garantisce il valore storico testimoniale del bene e limita le entità degli interventi consentiti per la maggior parte del patrimonio edilizio esistente che invece avrebbe maggiori benefici derivanti da interventi più radicali.

E' auspicabile una ricognizione puntuale del patrimonio edilizio con maggiore differenziazione sia in termini di classificazione che di interventi ammessi, come già previsto negli strumenti urbanistici precedenti.

2. Ampliamenti AV.1 e AV.2 (art. 23 NTA)

Tali interventi dovrebbero essere esplicitamente consentiti anche in caso di contemporaneità di REC, RF e RNF e non solo come interventi autonomi ove previsti all'interno della classificazione del territorio comunale. Allo stato attuale non appare possibile intervenire con una RF o RNF contestuale ad un AV.1 o AV.2, ma sembra che sia possibile effettuare interventi separati: questo causa notevoli complicazioni nell'osservanza delle norme tecniche sulla sicurezza sismica ed efficientamento energetico che invece prevedono un intervento complessivo sull'edificio, rendendo spesso di difficile esecuzione, antieconomici e di lunga durata gli interventi multipli. Ciò comporta una probabile perdita di occasioni di recupero del patrimonio esistente con danni conseguenti alla collettività.

3. RF e RNF su immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) (Art. 108 NTA e altri)

All'interno della classificazione del territorio comunale sono presenti aree (ad esempio T4) sottoposte a tutela del Codice (anche se solo ai sensi di vincolo paesaggistico Parte III) in cui per edifici recenti sono consentiti interventi RF e RNF.

L'art. 134 c. 1 lett. I della L.R. 65/2014 e s.m.i. classifica però tali tipi di intervento per immobili sottoposti a vincolo del Codice come sostituzione edilizia, tipologia di intervento non previsto dal POC per quelle aree. In questo modo si limitano molto le tipologie di intervento per numerosi edifici esistenti, stante il grande numero di edifici situati in aree del territorio comunale sottoposte a vincolo del Codice, non consentendo tipologie di intervento più complesse ed auspicabili per l'osservanza delle norme tecniche sulla sicurezza sismica ed efficientamento energetico. Consentire interventi di sostituzione per quegli edifici sottoposti a vincolo del Codice significherebbe consentire gli interventi RF e RNF previsti dal POC per quelle aree. D'altra parte anche la conseguente limitazione ad interventi di tipo RF e RNF per edifici sottoposti a vincolo del Codice per la Parte II appare ingiustificata se generalizzata poiché tra tali edifici, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono compresi anche quelli appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro che siano opera di autore non vivente o la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, tutelati quindi unicamente in forza della data di realizzazione ma che potrebbero non presentare alcun interesse artistico e storico e per i quali è comunque subordinato qualsiasi tipo di intervento al parere della competente Soprintendenza che potrebbe invece esprimersi in modo favorevole ad interventi di RF o RNF dopo aver valutato l'effettivo valore storico-artistico dell'edificio.

4. T4 - Tessuti puntiformi (Art. 108 NTA)

Il comma 2, punto A, per gli edifici di recente formazione consente esclusivamente interventi di addizione volumetrica di questo tipo:

AV. 1 - “interventi di addizione volumetrica” da realizzare con le seguenti prescrizioni:

- consentita esclusivamente per edifici ad un piano
- destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata
- allineamento del fronte con gli edifici adiacenti
- limite di altezza in gronda non superiore a 7.5 m.
- all'intervento di addizione deve conseguire il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero fabbricato, con incremento di due classi energetiche rispetto a quella di partenza così come definite dalla vigente normativa di settore;

AV.2 - “interventi di addizione volumetrica” da realizzarsi esclusivamente nel resede non prospiciente la pubblica via, comprensivo di eventuale chiusura di logge, balconi, terrazze e/o porticati fino al limite del 20% della SE esistente riferita all'unità immobiliare interessata e comunque non oltre 25 mq.

I requisiti per l'applicazione di questi interventi limitano molto la fattibilità degli interventi stessi pertanto rischiano di vanificare lo sforzo dell'Amministrazione per concedere tali ampliamenti volumetrici.

Nel primo caso (AV.1):

1. l'addizione volumetrica che comporti il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero fabbricato con incremento di due classi energetiche rispetto a quella di partenza, si valuta come un requisito determinante per la realizzazione dell'intervento, in quanto il cui raggiungimento di tale obiettivo, sopra tutto per gli edifici datati, risulta spesso molto dispendioso e di difficile applicazione pratica per molti aspetti. Pertanto la concessione di una addizione volumetrica di modeste dimensioni non risulta economicamente incentivante per conseguenti costi e vincoli tecnici e tecnologici. Sarebbe opportuno limitare l'incremento della classe energetica a una oppure limitare il miglioramento delle prestazioni energetiche alla sola porzione di addizione.
2. Inoltre si fa presente che non risulta riportato il limite dimensionale di tale addizione volumetrica.

Nel secondo caso (AV.2):

1. l'addizione volumetrica è ammessa solo nel resede, escludendo di fatto la possibilità di permettere addizioni volumetriche sfruttando locali interni (quali cantine, garage, locali sgombero, sottotetti, interrati, ecc..) già realizzati all'interno dell'involucro edilizio e che attraverso la realizzazione di interventi edilizi possono raggiungere di agibilità. Pertanto si ritiene opportuno che l'addizione volumetrica non sia limitata al solo resede ma sia possibile all'interno dell'involucro edilizio esistente.
2. Il termine "resede" non risulta definito dalle NTA e da altra normativa di settore pertanto il riferimento a tale terminologia potrebbe comportare ambiguità nell'applicazione della norma.
3. La localizzazione dell'ampliamento (non prospiciente la via pubblica) risulta limitante, in quanto in molti casi può essere l'unica soluzione fattibile e qualora siano rispettate le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi, i vincoli esistenti e sia dato il parere favorevole della Soprintendenza nelle aree sottoposte a vincolo, non si comprende l'esclusione di tale localizzazione. Per cui si ritiene opportuno ammettere l'addizione senza vincoli di posizionamento rispetto alla via pubblica e rimandare agli eventuali e necessari pareri/nulla osta degli enti preposti.
4. Inoltre nell'obiettivo di incentivare l'utilizzo dell'edificato e dei volumi esistenti all'interno degli fabbricati si suggerisce di valutare la possibilità di un aumento della percentuale di superficie in addizione volumetrica o il limite massimo della stessa, portandolo possibilmente all'intera superficie compresa nell'involucro edilizio esistente pur con limitazioni al mantenimento del numero delle u.i.. I valori utilizzati nelle NTA adottate sono gli stessi concessi dal vigente RU del 1999.

Quanto sopra esposto vuol essere un suggerimento per cogliere con la pianificazione della futura città, l'occasione per affrontare e risolvere una situazione che da molti anni affligge il territorio comunale creando situazioni che in passato e ancora oggi generano serie problematiche edilizie che hanno portato motivo di scontro tra cittadini, problematiche per i tecnici nello svolgimento della propria professione e disagio anche alla stessa Amministrazione.

Con quanto sopra riportato si vede la possibilità di risolvere in questa occasione la problematica molto sentita dei locali seminterrati destinati ad uso di cantina/taverna o locali sgombero non rientranti nella SE, che a seguito di concessioni edilizie regolarmente rilasciate hanno portato a fenomeni di un uso improprio degli stessi.

La precedente pianificazione territoriale ha permesso la realizzazione di ampie superfici nei piani seminterrati destinate a cantine/taverne e di soffitte, spesso con caratteristiche molto simili ai vani ad uso abitabile per il rapporto aeroilluminante, l'articolazione dei vani e per le loro dimensioni, per cui la scarsa superficie dei vani

abitabili rispetto alle superfici non abitabili hanno portando ad un utilizzo non conforme degli stessi.

Poiché queste situazioni sono molto diffuse nell'edificato dell'intero territorio comunale, soprattutto quello di recente realizzazione, si ritiene opportuno di suggerire la valutazione di quanto sopra esposto per risolvere questa anomalia generata con una precedente pianificazione e che rischia di perseverare anche nella futura città, generando continui conflitti tra i cittadini ed ingente intervento degli organi di controllo che tuttavia non potranno garantire una verifica su tutto il territorio comunale.

La redazione del nuovo POC, getterà le fondamenta dell'immagine futura della città e del suo sviluppo, fornirà lo strumento necessario alla risoluzione di problematiche emerse nell'ampio periodo di attuazione del precedente strumento pianificatorio.

L'attuale normativa a livello regionale, ha recentemente ridefinito i parametri e le dotazioni per la realizzazione di questi vani al fine di scongiurare l'evolversi di situazioni che si sono sviluppate in passato a causa di una evidente carenza normativa.

Attualmente molte regioni (Sardegna, Lombardia, Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, ecc..) hanno recepito provvedimenti per la regolarizzazione dei locali seminterrati esistenti in analogia a quanto già accaduto in precedenza per il recupero abitativo dei sottotetti, dettando condizioni e deroghe idonee al loro utilizzo abitativo, tendenza in linea con gli attuali obiettivi di riduzione del consumo di suolo su tutto il territorio nazionale.

5. Mutamento di destinazione d'uso (art. 18 NTA)

In relazione all'art. 18 comma 5 delle NTA riteniamo estremamente limitativa la prescrizione imposta su tutto il territorio comunale di vietare il mutamento della destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere (TR1) alla data di adozione del POC per diversi motivi:

- la limitazione è generica e indistinta su tutto il territorio comunale, dettata senza tener conto, a nostro avviso, delle differenze esistenti tra diverse localizzazioni delle strutture ricettive che ne differenziano la domanda sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo nei confronti dei flussi turistici ed i relativi aspetti gestionali ed economici conseguenti.
- la limitazione non tiene conto in maniera puntuale delle diverse caratteristiche delle singole strutture sia sotto l'aspetto dimensionale, distributivo che di attuale utilizzo; alcuni edifici che storicamente avevano

destinazione turistico-ricettiva, per quanto vivamente osservato risultano attualmente inutilizzati e abbandonati.

- le piccole strutture in particolare, con la tendenza attuale del mercato, rischiano di non poter più sostenere i costi di gestione a fronte di un mutamento della concorrenza riscontrabile, sia nella crescita in atto dell'offerta turistica di operatori non professionali attraverso i B&B, sia nell'aumento dell'offerta professionale attraverso nuove strutture alberghiere, come quelle previste nel comparto di "Porta a Mare".

In definitiva, la prescrizione imposta dalla norma indifferenziata sia in relazione alle caratteristiche degli immobili sia in funzione della localizzazione, può creare enormi difficoltà alle attività meno concorrenziali ed in particolare alle strutture di minor dimensione per le quali non è possibile modificare l'organizzazione gestionale verso forme più consone alle loro caratteristiche quali B&B o mutamenti di destinazione diversi quali il residenziale o commerciale anche al fine di scongiurare l'eventuale abbandono e dismissione di immobili certamente in controtendenza in relazione ai moderni concetti di rigenerazione urbana.

Si registra in generale che non sono consentiti mutamenti di destinazione da non residenziale a residenziale e questo è in contrasto con la volontà di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Sarebbe auspicabile in ambiti residenziali o in edifici in cui erano già presenti tali destinazioni d'uso prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

6. Divieto di mutamento di destinazione d'uso ai piani terra a Residenziale (art. 99, 100, 101, 104, 161 NTA)

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione (documento QPN.01), si condivide la scelta dell'amministrazione di garantire e regolamentare la tutela del tessuto cittadino commerciale e direzionale, al fine di non creare quartieri dormitorio all'interno della città.

Negli Artt. 99 (Tessuti compatti di matrice preottocentesca (TS1)), 100 (Tessuti compatti di matrice preottocentesca sostituiti (TS2)), 101 (Tessuti lineari (TS3)), 104 (tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6)) considerato che l'elaborato degli insediamenti presenta molteplici aree TS1, TS2, TS3 e TS6. visto che negli ultimi anni l'indirizzo dell'amministrazione è stato quello di creare e realizzare nuovi centri commerciali e il dilagare dell'e-commerce, si ritiene che sia necessaria una revisione del divieto del mutamento di destinazione d'uso ai piano terra di edifici, con destinazione d'uso fondo commerciale o direzionale all'interno delle zone sopra indicate.

L'indicazione potrebbe essere mantenuta lungo le direttrici principali, ma si propone di regolamentare in maniera diversa le altre zone per eliminare il rischio di avere fondi commerciali e/o direzionali vuoti senza la possibilità di produrre reddito e provocando un degrado della stessa zona.

7. POC e Regolamento Edilizio (art 14. NTA)

Nelle NTA sono presenti norme e parametri che a nostro giudizio dovrebbero far parte del Regolamento Edilizio. Facciamo presente che la normativa edilizia è in continuo divenire e a livello procedimentale una modifica apportata al Regolamento Edilizio comporta soltanto una delibera di Consiglio Comunale; modificare norme di Piano Operativo invece comporta un procedimento che tra inizio del procedimento, adozione, osservazioni, controdeduzioni e approvazione definitiva comporta tempi tecnici di 6 mesi che in ordine al coinvolgimento del Consiglio Comunale diventano non inferiori all'anno.

Se il Piano Operativo fosse stato accompagnato per quanto necessario anche da un provvedimento di adeguamento del Regolamento Edilizio, che non risulta più aggiornato e presenta numerosi articoli abrogati e di rimando ad articoli di altre leggi rendendo la sua osservazione poco agevole, si sarebbero semplificate notevolmente le procedure anche per il futuro.

Auspichiamo che questo possa essere fatto anche in sede di approvazione definitiva.

8. Titolo I - Titolo V NTA

Ci permettiamo di far osservare che specie nei capi dal Titolo I al Titolo V sussistono norme e articoli che a nostro giudizio attengono a criteri e valutazioni perfettamente condivisibili, ma che potrebbero trovare spazio nelle relazioni generali e non tanto nelle NTA che devono regolare la disciplina del territorio.

Molte considerazioni oltretutto valgono a livello pubblico e quindi sono rivolte all'Ente che potrebbe normare il proprio funzionamento con regolamenti interni più snelli e più adattabili alle esigenze.

9. Frazionamenti (Art. 26 NTA)

L'obbligo nei frazionamenti di dotare di finestra i bagni e le cucine per le unità immobiliari derivanti dai frazionamenti in edifici esistenti comporta la non realizzabilità in molti casi di questa tipologia di intervento. In questo modo si limita infatti fortemente la possibilità di interventi all'interno di edifici spesso caratterizzati da ampie superfici interne non pienamente utilizzate, anche a causa di nuclei

familiari sempre meno numerosi, ma con prospetti difficilmente modificabili per motivi compositivi e realizzativi, o di rispetto di normative sismiche o autorizzative, con particolare riguardo agli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. o in zona A centro storico. E' auspicabile una valutazione differente di questo aspetto rimandando comunque ad apposito articolo del Regolamento Edilizio.

10. Colore e materiali piscine (Art. 30, 127 NTA)

Viene normato il colore delle vasche escludendo quello più comunemente utilizzato, ed anche i materiali delle pavimentazioni, sovrapponendosi alle competenze del Regolamento Edilizio e della Soprintendenza nelle aree e per gli immobili soggetti al suo controllo. In generale viste le limitate dimensioni e conseguentemente il modesto impatto di tali superfici, appare un eccessivo zelo di tutela ambientale.

11. Miglioramento delle prestazioni energetiche (art. 101, 102, 105, 108, 109, 110, 111 NTA)

Negli Artt.101 (Tessuti lineari TS3), 102 (Tessuti storici a bassa densità TS4), 105 Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto T1), 108 Tessuti puntiformi T4), 109 Tessuti sfrangiati di margine T5), 110 (Tessuti lineari T6), 111 Tessuti a tipologie miste a bassa-media saturazione (TM1) e medio-alta saturazione TM2), si prescrive che interventi di addizione comportino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero fabbricato rispetto alla situazione di partenza, indipendentemente dalla consistenza dell'addizione stessa.

Appare evidente che un intervento di addizione, quindi su una porzione limitata dell'edificio complessivo e che non comporta necessariamente modifiche sul sistema impiantistico esistente, non possa incrementare le prestazioni energetiche dell'intero complesso *edificio esistente-adduzione* in misura tale da consentire un salto di 2 classi energetiche.

Un tale miglioramento delle prestazioni energetiche appare plausibile nel momento in cui l'adduzione inizi ad essere di entità rilevante rispetto al manufatto esistente ed interessi anche il sistema impiantistico, altrimenti la prescrizione rischia di essere limitante se non proprio ostativa alla realizzazione.

12. Aree di Trasformazione e Completamento.

Alcune aree di trasformazione comprendono oltre ad intere particelle, piccole porzioni di altre. Non si registra quindi una suddivisione aderente tra le proprietà dei terreni e le previsioni urbanistiche, magari con piccole superfici di scarto. L'unione di

molte particelle con superfici molto eterogenee comporta presumibilmente la non attuazione di quanto previsto dalla norma perché un accordo tra proprietari di superfici con consistenze molto differenti è difficilmente raggiungibile.

13. Osservazione Attività Commerciali art. 17 NTA

Per quanto attiene le attività commerciali riteniamo che per una migliore gestione del comparto della media distribuzione, con riferimento ad esempio del centro storico, sarebbe auspicabile inserire una o più categorie intermedie tra l'esercizio di vicinato di 300 mq e la grande distribuzione, valutando anche la differenza tra alimentari e non alimentari.

Come operatori del settore a livello progettuale tra 350 mq e 2450 mq sussiste una differenza molto rilevante; queste modifiche potrebbero essere introdotte nell'art. 17 comma c.

14. Territorio rurale – Manufatti per l'agricoltura amatoriale (Art. 146 NTA)

All'interno del POC viene riservato ampio spazio al territorio rurale destinato all'imprenditoria agricola, sebbene il suo declino nel territorio comunale sia stato registrato nelle attività ricognitive per il Piano Strutturale e conti attualmente poche unità; registriamo dunque la volontà di invertire tale andamento e promuoverne lo sviluppo come scelta di politica di uso del suolo e sviluppo della città.

Ci soffermiamo di seguito invece sugli articoli che riguardano l'agricoltura amatoriale, di interesse per un numero importante di cittadini poiché per larga parte il territorio rurale si presenta come un insieme di appezzamenti di piccola e media estensione appartenenti a proprietari distinti.

Si premette che la conduzione di un fondo da parte di un soggetto necessita di attrezzature che ne consentano la coltivazione, ne permettano una funzione di presidio mediante la tutela dell'area, con riferimento al taglio di vegetazione con conseguente riduzione del rischio di incendi, ed un mantenimento del decoro dell'area, evitando l'abbandono dello stesso all'incuria.

Per questi motivi l'annesso agricolo a scopo amatoriale ricade nelle possibilità previste dalla stessa Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i. come ricovero attrezzi funzionali alla conduzione del fondo da parte di soggetti privati, diversi dall'imprenditore agricolo, e che svolgono tale attività con carattere amatoriale e quindi non professionale.

Purtroppo osserviamo che i criteri per il dimensionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale non appaiono sufficienti a garantire la prosecuzione di tali attività.

Le attrezzature rappresentano infatti un costo per il cittadino e non possono essere lasciate alle intemperie o in balia di possibili furti a danno dei proprietari, un ricovero delle stesse rappresenta una esigenza di carattere funzionale.

Invece notiamo che per fondi di relative limitate dimensioni non è consentita l'edificazione di alcun tipo di fabbricato, con il pericolo che ampie porzioni di territorio rurale adesso mantenute per usi ricreativi ma comunque di presidio del territorio rimangano abbandonate o ancora interessate da pratiche di abusivismo certamente da condannare.

Tuttavia è incentivata la realizzazione di forme associative tra cittadini, sebbene non sia specificata la forma di associazionismo prevista, ed addirittura si nega ad esempio la possibilità da parte di un singolo soggetto di poter richiedere l'autorizzazione all'installazione di un manufatto anche se proprietario di un lotto di estensione superiore a quello di proprietari in forma associata, a cui invece è consentita tale possibilità.

Sottolineiamo però che la conduzione in forma associata di fondi non risulta sempre agevole ed è spesso causa di contenziosi tra cittadini; ad esempio si osserva che la derivante ubicazione del manufatto, che certamente dovrà essere accessibile da parte di ciascun associato, comporterà la realizzazione di obblighi e servitù tra i proprietari privati, da parte di un fondo servente a favore degli altri dominanti o addirittura a vincoli contrattuali tali da generare una comproprietà dei lotti stessi. Difficile immaginare le conseguenze qualora un associato decida di sciogliere questo vincolo a danno degli altri soggetti. Nel POC non sono inoltre previsti limiti alle forme associative, ma si sottolinea che quelle di dimensioni ampie hanno caratteristiche molto simili a quelle imprenditoriali agricole, che esulano da detto articolo e vengono trattate da apposite regolamentazioni di settore.

Inoltre osserviamo che la conduzione di un fondo non può essere ricondotta solo a distinzione tra aree in collina e in pianura, ma bensì debba essere rapportata all'estensione del lotto e alle coltivazioni in essere ovunque siano ubicate. L'art. 146 opera invece una distinzione tra due macro zone E2 E3 e E4 E5 meramente formale senza tenere conto delle reali necessità dettate dalla conduzione di un fondo agricolo che invece dipendono dall'estensione dello stesso e dalla tipologia di colture in essere.

Risulta importante dunque valutare dei cambiamenti all'art. 146 che considerino maggiormente le reali funzioni dei lotti, le estensioni dei fondi agricoli e le reali necessità di conduzione dettate da parametri reali di conduzione, estendendo la

possibilità di realizzazione dei manufatti anche in forma individuale, a favore di una regolarizzazione e di un riordino del territorio evitando crescite di fenomeni di abusivismo, dettate dalle singole esigenze.

Potrebbe essere valutata la realizzazione di piccoli annessi, normati con elaborati da parte dell'amministrazione in modo da rendere omogenei tali interventi, vigilando attentamente sulla loro realizzazione, per qualsiasi superficie del fondo e non solo come previsto nel POC per ampie superfici o unicamente in forma associata, soluzione che appare di difficile realizzazione. D'altra parte la possibilità di realizzazione degli annessi dovrebbe soddisfare non solo la norma urbanistico-edilizia ma anche la altre di settore, con particolare riferimento al sistema fondale: si sottolinea che le soluzioni proposte nel recente passato prevedevano la possibilità di realizzare piccoli annessi con struttura temporanea, ma gli stessi non potevano essere facilmente realizzati a causa del sistema fondale, necessario per rispettare la normativa antisismica, ma con caratteristiche ritenute non idonee perché strutture non temporanee.

Sicuri di una attenta valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di quanto sopra proposto, si porgono distinti saluti.

✓
Il Presidente
Dott. Ing. Francesco Pistone

