



Città
di Lucca

il Piano Operativo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento degli emendamenti come da D.C.C. n. 56/2024

Sindaco

Mario Pardini

Responsabile del Procedimento

Arch. Alessandro Marioni

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa Nicoletta Papanicolau

CONTRODEDUZIONI

APRILE 2024

ELABORATO I

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Il Percorso di comunicazione e facilitazione di presentazione delle osservazioni**
- 3. Le osservazioni presentate al Piano Operativo – analisi/sintesi/proposta di controdeduzione**
- 4. L’approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo adottato**
- 5. Il quadro generale delle osservazioni pervenute: metodologia adottata e dati di sintesi**
- 6. I criteri adottati per la predisposizione delle controdeduzioni e sintesi degli esiti – Le Linee Guida di indirizzo fornite dalla Giunta**
- 7. Il percorso di avvicinamento all’analisi e valutazione delle proposte di controdeduzione alle osservazioni da parte della Commissione Consiliare e gli ulteriori criteri per l’istruttoria delle controdeduzioni forniti dalla Giunta**
- 8. La restituzione del lavoro istruttorio condotto dall’ufficio per la rappresentazione delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni al PO adottato (per osservazioni e per punti)**
- 9. La rimodulazione e l’affinamento dei contenuti del Piano Operativo a seguito delle controdeduzioni**
 - 9.1 Superficie minima U.I. (unità immobiliari)**
 - 9.2 Addizione volumetrica**
 - 9.3 Residenza al piano terra**
 - 9.4 Coperture**
 - 8.5 Fronti**
 - 9.6 Categorie d’intervento**
 - 97 Semplificazione e Chiarimenti**
 - 9.8 Classificazione del patrimonio edilizio esistente e Spazi di valenza funzionale**
 - 9.9 Schede Norm**
 - 9.10 Le Ville**
 - 8.11 Modifiche zonizzazione**

1. Premessa

Con la deliberazione C.C. n. 103 del 26/10/2021 è stato adottato il Piano Operativo comunale ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 45 del 10/11/2021. Il termine “*ordinatorio*” di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni al Piano Operativo (PO), ai sensi dell’art.19 comma 6 della LR 65/2014, inizialmente previsto per il giorno 08/01/2022, è stato poi prorogato al giorno 07/02/2022 con la deliberazione C.C. n. 129 del 21/12/2021, il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 21/12/2021.

2. Il Percorso di comunicazione e facilitazione di presentazione delle osservazioni

A seguito dell’adozione dello strumento della pianificazione urbanistica, sono state promosse una serie di iniziative e di incontri informativi, rivolti agli ordini professionali, alle associazioni di categoria e alla cittadinanza, finalizzati all’illustrazione del Piano e ad accompagnare la fase di presentazione delle osservazioni.

In particolare, dal 12 novembre al 5 dicembre 2021, gli elaborati più rappresentativi e importanti del Piano Operativo sono stati esposti nel “foyer” Teatro del Giglio, dando vita ad una mostra che è stata inaugurata il giorno 12/11/2021 con uno specifico seminario di presentazione del Piano, aperta a tutta la cittadinanza e che è rimasta aperta tutti i giorni dalle ore 11:00 alle ore 18:00. Inoltre, al fine di supportare i visitatori durante la visita, il martedì pomeriggio, dalle ore 15:00 alle ore 18:00, ed il sabato mattina, dalle ore 11:00 alle ore 13:00, è stata garantita la presenza di un tecnico dell’ufficio di piano che ha lavorato alla redazione del nuovo strumento urbanistico per rispondere alle domande dei visitatori e semplificare, quando possibile, la presentazione delle eventuali osservazioni. Sono state inoltre organizzate delle specifiche visite guidate alla mostra, nei giorni del 13, 14, 29 e 30 novembre, alle ore 15.00 - 15.45 - 16.30 - 17.15, accogliendo per ogni fascia oraria gruppi di massimo 10 persone. In considerazione dell’interesse dimostrato dalle categorie professionali e dai cittadini la mostra è stata poi prorogata fino all’11 dicembre 2021.

Inoltre, fino al 07/02/2021, termine ultimo di presentazione delle osservazioni al Piano Operativo, al fine di facilitare la formulazione delle osservazioni da parte dei cittadini e tecnici incaricati, avvalendosi di una piattaforma on-line gratuita collegata al sito web comunale, è stato possibile prenotare un appuntamento con i tecnici dell'ufficio di piano tutti i martedì e giovedì dalle ore 09:30 alle ore 12:30, circa 6 appuntamenti al giorno per un totale complessivo di 160 appuntamenti.

Infine, immediatamente dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione il Piano Operativo è stato pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale nella sezione urbanistica (<https://comune.lucca.it/notizia/adozione-del-piano-operativo/>) e consultabile attraverso il portale interattivo tuttora attivo.

3. Le osservazioni presentate al Piano Operativo – analisi / sintesi / proposta di controdeduzione

Le osservazioni al Piano Operativo, pervenute entro il 07/02/2022, risultano n. **891**, di cui n. 2 successivamente annullate.

Scaduti i termini, fino al giorno 10/03/2024, data di inizio della fase di analisi delle proposte di controdeduzioni da parte della Commissione Consiliare Urbanistica Assetto del Territorio, sono ulteriormente pervenute n. **118** osservazioni, di cui:

- n. 26 integrazioni ad osservazioni già presentate;
- n. 92 nuove osservazioni, di cui n. 1 successivamente annullata

Dall'analisi complessiva delle osservazioni pervenute è possibile tuttavia evidenziare che un numero rilevante di osservazioni propone modifiche/rilievi riferiti a contenuti, temi ed elaborati del Piano Operativo diversificati che, richiedendo un esame puntuale e specifico, sono state pertanto sotto articolate in più punti da trattare ai fini delle relative controdeduzioni. Sulla base dell'istruttoria condotta dall'ufficio di piano sulla totalità delle osservazioni pervenute entro il 10/03/2024, restando in capo al Consiglio Comunale la decisione circa l'approvazione o meno delle relative controdeduzioni, il numero totale dei punti da controdedurre è pari a **1559**.

Si segnala inoltre che, nell'ambito del parallelo procedimento di VAS - Vinca che accompagna la formazione del PO, sono pervenuti **n. 7** contributi/osservazioni, che saranno trattati ed esaminati nel medesimo procedimento di cui alla LR 10/2010, da parte dei seguenti soggetti:

- **n. 1** Regione Toscana (Settore Via-VAS) relativamente al procedimento VAS;
- **n. 5** Osservazioni da parte di privati, relative al procedimento VAS;
- **n. 1** Regione Toscana (Settore Tutela della Natura e del Mare) relativamente al procedimento Vinca.

4. L'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo adottato

In considerazione dell'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e della Regione Toscana sottoscritto in data 17/05/2018 che disciplina il procedimento di adeguamento e conformazione degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica al PIT-PPR e che all'art. 6 regola lo svolgimento della conferenza paesaggistica stabilendo che *“in via ordinaria, la conferenza paesaggistica viene convocata dopoché l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione dello strumento da parte del Consiglio, A tal fine l'Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate <...>”* si è reso necessario procedere quindi all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Operativo adottato in via autonoma e preventiva rispetto all'approvazione definitiva del Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 comma 4 della LR 65/2014 e dell'art. 27 della LR 10/2010.

Tenuto conto degli ulteriori passaggi procedurali e valutativi a cui sarà sottoposto il procedimento di formazione del Piano Operativo (conclusione del procedimento VAS/VINCA, Conferenza paesaggistica per la conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT, parere istruttorio dell'Ufficio regionale del Genio Civile ecc.) dai quali deriverà la necessità di apporre modifiche e/o implementazioni alla relativa documentazione ed elaborati del P.O., in questa fase del procedimento, non si è proceduto all'aggiornamento degli elaborati del Piano in conseguenza dell'accoglimento (integrale o parziale) delle osservazioni pervenute al Piano adottato, e ci si è pertanto limitati a produrre la presente Relazione illustrativa (**Elaborato I**) corredata

dall'elaborato di sintesi e controdeduzione delle osservazioni considerate più rilevanti per le tematiche trattate e presentate dagli Enti e dagli Ordini professionali (**Elaborato Ia**), dall'elaborato di sintesi e controdeduzione dei singoli punti che compongono le osservazioni articolati in raggruppamenti tematici omogenei (**Elaborato 1b**) al fine di facilitarne la comprensione e l'analisi e garantire così un'omogeneità dei criteri di risposta nelle controdeduzioni oltre che dall'elenco delle osservazioni (**Elaborato Ic**) contenente tutte le indicazioni utili ai fini dell'espressione del voto da parte del Consiglio Comunale e contenente il riferimento al numero progressivo/ numero protocollo e data/ nominativo richiedente e qualifica/ UTOE/ numero punti dell'osservazione/ raggruppamento tematico di appartenenza/ esito istruttoria dell'ufficio di piano (accoglibile, non accoglibile, parzialmente accoglibile, non pertinente, non esaminabile)/ parere della Commissione Consiliare Urbanistica Assetto del territorio (favorevole, contrario)/ voto del Consiglio Comunale (favorevole, contrario), oltre infine alla raccolta delle osservazioni e relative controdeduzioni (**Elaborato Id**) contenente la sintesi e la proposta di controdeduzione di tutte le osservazioni (articolate per punti) in ordine progressivo e con estratto cartografico di riferimento.

Gli elaborati del Piano Operativo saranno pertanto aggiornati e modificati successivamente all'atto di approvazione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, riportante gli esiti delle controdeduzioni, nonché in recepimento degli esiti della Conferenza paesaggistica per la verifica di conformità al PIT con valenza di Piano Paesaggistico di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PIT-PPR, del parallelo processo valutativo di VAS/VINCA e dell'esito istruttoria dell'ufficio regionale del Genio Civile a seguito dell'avvenuto deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR 5/R/2020, ai fini della definitiva approvazione dello strumento urbanistico in Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 19, comma 4 della LR 65/2014 e dell'art. 27 della LR 10/2010.

5. Il quadro generale delle osservazioni pervenute: la metodologia adottata e i dati di sintesi

Le osservazioni pervenute sono state catalogate e processate, a cura dell'ufficio di piano, secondo la seguente metodologia:

- attribuzione della numerazione per numero progressivo di protocollo;

- schedatura di ciascuna osservazione, e relativi punti, in apposita scheda contenente la sintesi dell'osservazione e la proposta di controdeduzione formulata dall'ufficio di piano sulla base degli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale con deliberazione G.C. n. 71 del 03/04/2023, integrati con deliberazione G.C. n. 26 del 08/02/2024;
- preliminare suddivisione e articolazione delle osservazioni pervenute in funzione delle tematiche trattate, riferibili ai sottoelencati macro temi (all'interno dei quali sono stati enucleati alcuni sottotemi), specificando che le osservazioni avanzate da parte degli Enti e dagli Ordini professionali sono state enucleate in specifica categoria, indipendentemente dai temi trattati, considerato che in via generale le questioni/ricieste avanzate intercettano una pluralità di temi. Da tale lavoro di sistematizzazione è emerso che le istanze e le richieste di modifiche attengono principalmente ai seguenti temi:

- | | |
|---|-----|
| • Norme Tecniche di Attuazione (NTA) | 23% |
| • Modifica zonizzazione 1 (zone A-B-C-D-E) | 16% |
| • Schede Norma | 14% |
| • Modifica zonizzazione 2 (opere pubbliche – servizi) | 8% |
| • Classificazione del PEE del QC | 8% |
| • Correzione errori materiali | 5% |
| • Nuova edificazione | 4% |
| • Quadro Conoscitivo | 2% |
| • Quadro geologico-tecnico | 1% |
| • Altro | 5% |
| • Le restanti osservazioni (circa il 15%) sono invece riferibili agli Enti e agli Ordini professionali. | |

Si evidenzia che tra le osservazioni degli Enti e degli Ordini Professionali vi sono anche l'osservazione d'ufficio (n. 860), finalizzata ad un complessivo e sistematico affinamento e miglioramento della disciplina e dei contenuti tecnici-redazionali del Piano, anche in ragione dei refusi e delle incongruenze riscontrate, il contributo/osservazione della Regione Toscana (n. 186 e n. 915), della Provincia di Lucca (n. 758), del Comune di Capannori (n. 754 e n. 896), della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (n. 909) e dell'Autorità di Bacino Distrettuale (n. 21).

6. I criteri adottati per la predisposizione delle controdeduzioni e sintesi degli esiti – Le Linee Guida di indirizzo fornite dalla Giunta

Al fine di consentire all'ufficio di piano di procedere alla redazione della proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate al Piano Operativo e di uniformarne l'istruttoria, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di G.C. n. 71 del 03/04/2023, ha approvato il documento *Linee guida per l'istruttoria delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo adottato*, con il quale le molteplici e complesse tematiche trattate nelle osservazioni pervenute sono state suddivise in *temi* (n. 10) e vari *sottotemi* omogenei e per ciascuno di essi sono state individuate le principali *azioni* da perseguire, nel rispetto delle linee di indirizzo dell'avvio del procedimento del PO oltre che dalle ulteriori indicazioni formulate dall'Amministrazione.

Questo atto ha rappresentato un documento fondamentale per l'analisi delle osservazioni e la stesura della proposta di controdeduzione, in quanto ha fornito all'ufficio di piano le linee guida sulle quali impostare il proprio lavoro di analisi delle osservazioni e stesura della proposta di controdeduzione tenendo conto degli indirizzi forniti dalla nuova Amministrazione, in coerenza con gli obiettivi strategici definiti in sede di redazione del Piano Operativo e garantendo al tempo stesso uniformità di valutazione.

I criteri generali per ciascuno dei n. 10 temi individuati dalle Linee Guida sono i seguenti:

Tema 1 : *Correzione errori materiali /refusi*

- *Semplificare la normativa del PO adottato per agevolare una lettura più scorrevole ed immediata, semplificando l'iter del procedimento e conseguentemente riducendone le relative tempistiche;*
- *Correggere i refusi;*
- *Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche;*
- *Nelle correzioni degli errori evitare di utilizzare terminologie che possono essere oggetto di interpretazioni errate o soggettive (es: "salvaguardia", "mantenimento", "adeguata distanza", "moderate caratteristiche", ecc.).*

Tema 2 : *Modifica zonizzazione I (Zone A – B -D- E)*

- *Evitare l'accoglimento di osservazioni per le quali è richiesta la Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R.n.65/2014);*

- *Verificare, secondo i valori paesaggistico / produttivo / ecologico propri del territorio rurale, l'accogliibilità delle osservazioni relative alla richiesta di previsioni che comportano impegni di suolo non edificato in territorio rurale;*
- *Verificare le osservazioni pervenute secondo il criterio di sostenibilità ambientale e sotto il profilo idrogeologico*

Tema 3 : Modifica zonizzazione 2 (opere pubbliche/servizi)

- *Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;*
- *Evitare l'accoglimento di osservazioni per le quali è richiesta la Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R.n.65/2014);*
- *Verificare gli standard urbanistici nei casi di osservazioni nelle quali si richiede la rimozione o la modifica delle zonizzazioni;*
- *Valutare caso per caso le osservazioni che riguardino funzioni pubbliche per le quali venga richiesto l'ampliamento in territorio rurale.*

Tema 4 : Classificazione del PEE del Quadro Progettuale

- *Valutare caso per caso la corretta classificazione del PEE storico per ogni osservazione, in relazione alla documentazione allegata sulla base del "catasto di impianto" del 1939, ecc.*

Tema 5 : Schede Norma

- *Verificare in caso di richiesta di aggiunta di una Scheda Norma per fini residenziali se questa risulta in contrasto con la LR 65/2014 (richiesta di nuova residenza in territorio rurale);*
- *Evitare l'accoglimento di osservazioni per le quali è richiesta la Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R.n. 65/2014);*
- *Migliorare la disciplina delle schede norma al fine di favorire ed incentivare il recupero del PEE in condizioni di degrado e dequalificato, anche mediante la rifunzionalizzazione del PEE con l'introduzione di nuove funzioni, nell'ottica di perseguire una maggiore flessibilità normativa;*
- *Verificare le schede norma per le quali è indicato come strumento e modalità di attuazione il "Piano Attuativo" nell'ottica di semplificare le procedure e di ridurre i tempi operativi;*
- *Per le schede-norma che sono state oggetto di osservazione gli standard possono essere rivisti in diminuzione, comunque nei limiti massimi affinché non si vada in contrasto con quanto disciplinato dal PS;*

- *Nell'ambito del dimensionamento massimo dei nuovi insediamenti, riferiti a previsioni di nuova edificazione, e delle nuove funzioni, riferite a previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, del Piano Strutturale, verificare la possibilità di rendere maggiormente flessibile la norma di cui al "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni", con la finalità di predisporre un impianto normativo che tenga conto delle dinamiche economiche e dei processi realizzativi.*

Tema 6 : Osservazioni presentate da Enti/Ordini/Uffici comunali/Associazioni/Gruppi consiliari/Soggetti pubblici o ad esse assimilabili

- *Valutare e controdedurre prioritariamente le osservazioni / contributi pervenuti, poiché l'eventuale loro accoglimento potrebbe comportare modifiche alle normative e/o alla cartografia, i cui effetti potrebbero riflettersi anche sulle altre osservazioni pervenute.*

Tema 7 : Quadro Conoscitivo

- *Valutare caso per caso la corretta classificazione del PEE storico per ogni osservazione, in relazione alla documentazione allegata sulla base del "catasto di impianto" del 1939,*

Tema 8 : Modifica delle NTA

- *Semplificare la normativa (semplificare il lessico, ridurre i rimandi, ecc..) per agevolare una lettura più scorrevole ed immediata, semplificando l'iter del procedimento e conseguentemente riducendone le relative tempistiche;*
- *Migliorare le norme affinché queste rispondano alla possibilità di riqualificazione funzionale, efficientamento energetico e adeguamento sismico dei fabbricati in ottemperanza delle normative vigenti in materia;*
- *Modificare indicando nell'articolato normativo le modalità di intervento previste dalla normativa nazionale e regionale, semplificando il più possibile le limitazioni e/o specificazioni riportate nelle norme, al fine di sostenere le scelte progettuali, che dovranno essere coerenti con le possibilità di intervento stabilite dalle norme stesse;*
- *Verificare l'accogliibilità delle osservazioni che trattano della richiesta di modifiche delle norme attinenti alle coperture e ai fronti in centro storico, al fine di consentire interventi di ripristino delle originarie configurazioni, e la realizzazione di interventi per l'efficientamento energetico;*

- *Verificare l'accogliabilità delle osservazioni che trattano il tema della modifica della funzione in residenziale al piano terra degli edifici la dove il PO adottato la vieta, identificando delle casistiche e dei criteri di ammissibilità;*
- *Favorire il recupero delle grandi volumetrie esistenti (anche in Centro Storico) sia mediante la modalità di attuazione del "Piano Attuativo", prevedendo in tal caso maggiore flessibilità di articolazione delle destinazioni d'uso, sia mediante intervento diretto applicando in tal caso le indicazioni previste;*
- *Valutare di introdurre nella norma la possibilità di dimostrare, anche successivamente all'approvazione del PO, se l'edificio, o parte di esso, è storico o meno, attraverso la produzione di un'adeguata documentazione (fotografica, documentale, progettuale, ecc..), al fine di determinare gli interventi ammissibili;*
- *Ammettere l'ampliamento delle attività produttive esistenti nei limiti di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per consentirne la continuità operativa;*
- *Valutare l'opportunità, in base alle osservazioni pervenute, di uniformare, per quanto possibile, le metrature minime delle Unità Immobiliari (UI) ai fini residenziali;*
- *Ammettere la funzione residenziale con PAPMAA, in accordo con i limiti di legge;*
- *Introdurre una disciplina "salvagente" per tutti quegli edifici/manufatti/fabbricati non riportati nelle cartografie del PO, al fine di definire, anche per essi, le specifiche categorie di intervento ammissibili;*
- *Consentire il "riordino" degli edifici secondari / manufatti / fabbricati minori, consentendo per questi anche la possibilità di modifica delle falde della copertura, con adeguata e motivata documentazione progettuale;*
- *Relativamente al tema delle piscine nelle ville si dovrà verificare l'impianto normativo tenendo conto dei seguenti aspetti:*
 - *stabilire in modo oggettivo cosa si intende per "modifiche morfologiche del terreno", determinando dei criteri e delle casistiche di ammissibilità circa la realizzazione delle stesse piscine nelle suddette aree;*
- *Introdurre una specifica disciplina per quegli edifici pertinenziali eventualmente presenti nelle aree delle ville privi di valore storico, la cui dimostrazione dovrà avvenire a seguito della presentazione di documentazione asseverata, documentazione storica e fotografica, al fine di determinare gli interventi ammissibili;*
- *Introdurre una specifica disciplina nelle aree delle ville per vani scala/superfazioni/fabbricati di recente costruzione incongrui, la cui dimostrazione dovrà avvenire a seguito della presentazione di documentazione asseverata, documentazione storica e fotografica, per i quali sia possibile stabilire ulteriori categorie di intervento, rispetto a quelle già previste per i fabbricati storici.*

Tema 9 : Quadro Geologico-Tecnico

- *Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche;*
- *Semplificare, là dove possibile, l'articolato normativo nei limiti ed in osservanza delle norme sovraordinate vigenti in materia.*

Tema 10 : Nuova Edificazione

- *Evitare l'accoglimento di osservazioni per le quali è richiesta la Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. n. 65/2014);*
- *Verificare l'accogliibilità delle osservazioni relative alla richiesta di nuova edificazione in territorio urbanizzato, anche attraverso la predisposizione di una nuova Scheda Norma;*
- *Verificare, secondo i valori paesaggistico / produttivo / ecologico propri del territorio rurale, l'accogliibilità delle osservazioni relative alla richiesta di previsioni che comportano impegni di suolo non edificato in territorio rurale, ma rientranti nei casi di esclusione di cui all'art. 25 comma 2 della LR 65/2014;*
- *Verificare le osservazioni pervenute secondo il criterio di sostenibilità ambientale e sotto il profilo idrogeologico;*
- *Incentivare e promuovere il concetto del riuso del PEE al fine di contenere il consumo di suolo, rendendo maggiormente attrattiva la trasformazione dello stesso PEE.*

7. Il percorso di avvicinamento all'analisi e valutazione delle proposte di controdeduzione alle osservazione da parte della Commissione Consiliare e gli ulteriori criteri per l'istruttoria delle controdeduzioni forniti dalla Giunta

Dal mese di novembre 2023, con l'avvio del percorso di avvicinamento all'analisi e approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo adottato, svolto dalla Commissione Consiliare Urbanistica e Assetto del territorio, sono state effettuate n. 4 audizioni rivolte agli Ordini professionali:

- 27/11/2023 - Collegio dei Geometri;
- 01/12/2023 - Ordine degli Architetti;
- 18/12/2023 - Ordine degli Ingegneri;
- 18/12/2023 - Ordine dei Geologi.

Nel corso delle audizioni, tutti gli Ordini professionali, al di là delle specifiche particolarità tecniche differenziate, hanno sottolineato la necessità e l'urgenza di concludere nei tempi più rapidi possibile il procedimento di approvazione del Piano Operativo al fine di superare l'attuale periodo transitorio di duplice valenza sul territorio comunale del Regolamento Urbanistico vigente e del PO adottato e della conseguente limitata attuabilità del RU vigente relativa alle sole parti non in contrasto con il Piano Operativo adottato.

Su sollecitazione di alcuni membri della Commissione, inoltre, sono state effettuate anche n. 3 specifiche audizioni relazionate dal responsabile del procedimento del Piano Operativo e dirigente del Settore 10 Urbanistica, arch. Alessandro Marioni, di "focus" sul contesto normativo e pianificatorio relativo alla formazione degli strumenti urbanistici in Toscana e con particolare riferimento al Piano Operativo e in particolare:

- 22/01/2024 – Piano Operativo – Il contesto normativo regionale di riferimento per la redazione e approvazione degli strumenti urbanistici - La LR 65/2014 e i suoi principali regolamenti attuativi (63/R/2016, 32/R/2017, 39/R/2018);
- 29/01/2024 - Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e il procedimento di conformazione al PIT-PPR del Piano Operativo comunale;
- 05/02/2024 – Illustrazione del Piano Operativo adottato e delle sue articolazioni

Le evidenze rappresentate dagli Ordini e la disamina del procedimento effettuata nel corso delle audizioni in Commissione hanno portato l'Amministrazione Comunale ad integrare i criteri sopra esposti con la deliberazione G.C. n. 26 del 08/02/2024, con l'intento di garantire la massima coerenza del Piano Operativo con il PIT-PPR nella fase di controdeduzione delle osservazioni, anche al fine di favorire una più celere verifica di conformazione/adequamento al PIT-PPR da parte della Conferenza paesaggistica nella fase immediatamente successiva, che, in base alla disciplina ed agli accordi vigenti che regolano lo svolgimento della medesima, deve essere effettuata dopo che l'Amministrazione ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed espresso le determinazioni motivate conseguentemente adottate, ed il cui esito positivo è il presupposto per la conclusione della procedura di approvazione del Piano. Gli ulteriori criteri sono stati i seguenti:

- *Verificare, preliminarmente ad ogni altro aspetto, la conformità e la coerenza delle istanze con la normativa vigente, in particolare con la L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, con i suoi regolamenti attuativi e con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, e conseguentemente, in caso di esito negativo, procedere con il non accoglimento, totale o parziale, dell’osservazione;*
- *Individuare incentivi volumetrici per favorire gli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sul piano della sicurezza sismica degli edifici, anche in accoglimento della richiesta espressa dagli ordini professionali nelle proprie osservazioni al PO adottato, ribadita nel corso delle audizioni in Commissione Consiliare Urbanistica Assetto del Territorio;*
- *Predisporre uno strumento di lettura del Piano Operativo, schematico e orientativo, che sia utile a tutti i fruitori e che miri a semplificare la complessità dello strumento urbanistico e del suo utilizzo, anche in ordine alla classificazione dei fabbricati, favorendone la comprensione e conseguentemente la corretta applicazione;*
- *Non accogliere le osservazioni relative ad istanze e proposte che richiederebbero la riadozione, sia pure parziale, del PO;*
- *In caso di valutazione positiva e proposta di accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni, al fine di allineare le disposizioni del Piano Operativo con la modifica introdotta, procedere all’inserimento di misure, correttivi e modifiche o alla correzione di errori materiali e/o incongruenze alla disciplina di Piano, comprese le Schede Norma, anche con riferimento allo stato dei luoghi, che favoriscano l’attuazione degli interventi di trasformazione e siano idonee a meglio delinearne le modalità di attuazione.*

8. La restituzione del lavoro istruttorio condotto dall’ufficio per la rappresentazione delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni al PO adottato (per osservazioni e per punti)

Al fine di facilitare la comprensione e l’analisi di ogni singolo punto costituente le osservazioni presentate al P.O. adottato e garantire l’uniformità dell’istruttoria condotta ai fini della predisposizione della proposta di controdeduzione all’osservazione, le osservazioni formulate dagli

Enti e dagli Ordini professionali, che possono essere ritenute più rilevanti in considerazione delle tematiche trasversali e generali trattate, sono state rappresentate in n. 10 Allegati, denominati Allegato A (1-10) (**Elaborati Ia**), che riportano per ogni osservazione, oltre ai dati relativi al protocollo, nome del richiedente, il numero progressivo dell'osservazione, la sintesi dei punti che costituiscono l'osservazione ed infine la sintesi per esteso di ogni singolo punto descritto nell'osservazione e la relativa proposta di controdeduzione.

ALLEGATI-A (1-10) :

- A.01- Collegio dei Geometri;
- A.02- Ordine degli Architetti;
- A.03- Ordine degli Ingegneri;
- A.04- Ordine dei Geologi;
- A.05- Regione Toscana;
- A.06- Provincia di Lucca;
- A.07- Comune di Capannori;
- A.08- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- A.09- Autorità di Bacino;
- A.10- Strumenti Urbanistici- Ufficio di Piano.

Sono stati poi realizzati n. 16 fascicoli di raggruppamenti tematici (**Elaborati Ib**), che raccolgono e catalogano in modo omogeneo tutti i singoli punti presenti nella totalità delle osservazioni presentate al PO adottato, così da consentire e garantire l'uniformità dell'istruttoria condotta per la redazione della relativa proposta di controdeduzione.

Il primo fascicolo-raggruppamento, contenendo i temi generali e trasversali già analizzati puntualmente nelle osservazioni più rilevanti di cui agli Allegati (1-10) è formato da n. 9 sotto-raggruppamenti contenenti ognuno i punti afferenti alle osservazioni e la relativa controdeduzione.

RAGGRUPPAMENTI Tematici (1 - 16)

- 1 Già affrontate negli allegati precedenti:
 - 1_A – Superficie minima unità immobiliari
 - 1_B – Addizione volumetrica
 - 1_C – Residenza al piano terra
 - 1_D – Coperture
 - 1_E – Fronti
 - 1_F – Categorie d'intervento

- 1_G – Lotto urbanistico, resede di pertinenza
- 1_H – Semplificazioni, chiarimenti e ulteriori disposizioni
- 1_I – Mutamento della destinazione agricola degli edifici
- 2 Attrezzature – reti e opere pubbliche
- 3 Copianificazione
- 4 Nuova edificazione T.U. (territorio urbanizzato) – T.R. (territorio rurale)
- 5 Modifica zona da territorio urbanizzato a territorio rurale e viceversa
- 6 Quadro geologico
- 7 Errori materiali
- 8 Non Esaminabili
- 9 Classificazione del patrimonio edilizio esistente e spazi di valenza funzionale
- 10 Modifiche quadro conoscitivo
- 11 Schede norma
- 12 Ville
- 13 Categorie funzionali
- 14 Modifiche normative residuali
- 15 Modifiche zonizzazioni
- 16 Altro

E' stato poi prodotto uno specifico documento denominato “elenco delle osservazioni” (**Elaborato Ic**) contenente il riferimento al numero progressivo/ numero protocollo e data/ nominativo richiedente e qualifica/ UTOE/ numero punti dell’osservazione/ raggruppamento tematico di appartenenza/ esito istruttoria dell’ufficio di piano (accoglibile, non accoglibile, parzialmente accoglibile, non pertinente, non esaminabile)/ parere della commissione consiliare urbanistica e assetto del territorio (favorevole, contrario)/ voto del Consiglio Comunale (favorevole, contrario), ed infine un ultimo documento denominato “raccolta delle osservazioni e relative controdeduzioni” (**Elaborato Id**) contenente la sintesi e la proposta di controdeduzione di tutte le osservazioni (articolate per punti) in ordine progressivo e con estratto cartografico di riferimento.

Sulla base dei criteri generali sopra richiamati nonché a seguito dei necessari approfondimenti, e valutando complessivamente, nel corso dell’istruttoria, le potenziali ricadute, interazioni e implicazioni che l’accoglimento/non accoglimento delle osservazioni può determinare su altre di simile contenuto, sono state pertanto formulate le proposte di controdeduzione con il seguente esito finale (con riferimento alle osservazioni e ai punti trattati nelle osservazioni):

- **Totale 983 OSSERVAZIONI, di cui:**
 - n. 891 da privati (compresi istituti religiosi e partiti politici)
 - n. 31 da Enti e Aziende pubbliche

- n. 54 da Associazioni, Enti morali e Gruppi di cittadini
 - n. 5 da Ordini professionali e Categorie
- **Totale 983 OSSERVAZIONI, di cui:**
 - n. 185 accoglibili (pari al 18,8%)
 - n. ~~298~~ **299** parzialmente accoglibili (pari al 30,3%)
 - n. ~~485~~ **484** non accoglibili (pari al 49,3%)
 - n. 8 non pertinenti (pari al 0,8%)
 - n. 4 non esaminabili (pari al 0,4%)
 - **Totale 1559 PUNTI, di cui:**
 - n. ~~383~~ **384** accoglibili (pari al 24,57%)
 - n. 328 parzialmente accoglibili (pari al 21,04%)
 - n. ~~803~~ **802** non accoglibili (pari al 51,51%)
 - n. 33 non pertinenti (pari al 2,12%)
 - n. 12 non esaminabili (pari al 0,77%)

Nota esplicativa:

Accoglibili	Osservazioni contenenti richieste pienamente soddisfatte (comprendono quelle che richiedono modifiche al Piano Operativo e le richieste già soddisfatte e presenti nel P.O. adottato).
Non Accoglibili	Osservazioni non accolte nella loro interezza.
Non Pertinenti	Osservazioni non rientranti nell'ambito dei contenuti propri del Piano Operativo.
Non Esaminabile	Osservazioni che attengono ai contenuti propri del documento VAS (si rimanda, quindi, al parere motivato dell'Autorità competente – NUCV) e osservazioni in cui non è presente o non è assolutamente chiara la richiesta.

9. La rimodulazione e l'affinamento dei contenuti del Piano Operativo a seguito delle controdeduzioni

Nella presente sezione si descrivono, in sintesi, i principali e più significativi riflessi sui contenuti e sulla disciplina del Piano Operativo conseguenti al parziale/integrale accoglimento delle osservazioni, con riferimento ai diversi macro-temi considerati. Si deve comunque evidenziare che, in questa fase, nel complesso, non vengono apportate modifiche rilevanti e sostanziali rispetto all'impianto e all'impostazione di fondo del Piano Operativo adottato e che i correttivi e le implementazioni introdotte producono un generale affinamento e/o miglioramento della disciplina del Piano, sia per quanto attiene le regole che presiedono alla gestione degli insediamenti esistenti e quelle del territorio rurale, sia per quanto concerne gli interventi e le azioni di trasformazione che quelli di completamento degli assetti insediativi. Molti dei correttivi conseguenti all'accoglimento (parziale o integrale) delle osservazioni, compresa l'osservazione dell'ufficio e quella della Regione Toscana, che intervengono in modo sistematico sui contenuti del piano, sono infatti tesi ad affinare i dispositivi attuativi e le condizioni per facilitare le azioni di trasformazione previste dal Piano e renderlo maggiormente coerente con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR.

Ai principali correttivi e rimodulazioni, che vengono descritti in sintesi nel presente paragrafo, si aggiungono poi le numerose segnalazioni e correttivi dovuti a refusi, errori materiali e incongruenze riscontrate negli elaborati cartografici della disciplina dei suoli e degli insediamenti per i quali si rimanda alla lettura delle osservazioni e relative controdeduzioni.

9.1 – Superficie minima U.I. (unità immobiliari)

Fermi restando gli obiettivi specifici e le ulteriori disposizioni applicative del Piano Strutturale (PS) vigente, che il Piano Operativo (PO) è tenuto a declinare ed attuare, in particolare il “perseguimento di un'elevata qualità degli standard abitativi residenziale”, in accoglimento delle osservazioni pervenute si propone di modificare l'art. 20 dell'elaborato QP. IV e l'art. 4 dell'elaborato QP.IVa secondo i seguenti criteri:

- riducendo la dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali per talune zone sia del Territorio urbanizzato (TU) che rurale (TR);
- uniformando le UI in considerazione delle indicazioni di cui alle Linee guida per la fase istruttoria approvate con Deliberazione di Giunta n. 71 del 03/04/2023;
- indicando un minimo di 40 mq per l'edificato dei contesti insediativi storici dove la U.I. minima richiama l'art.3 del D.M. 5 luglio 1975 (non inferiori a mq 28 se per una persona,

e a mq 38, se per due persone) al fine di perseguire un'elevata qualità degli standard abitativi residenziali anche nel recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

9.2 – Addizione volumetrica

In accoglimento delle osservazioni riguardanti le richieste di addizione volumetrica presentate dagli ordini professionali e dai cittadini e in virtù delle indicazioni di cui alle Linee guida per la fase istruttoria approvate con Deliberazione di Giunta n. 71 del 03/04/2023 nonché delle integrazioni alle stesse approvate con Deliberazione di Giunta n. 26 dell'08/02/2024, si propone:

- contenuti aumenti delle addizioni volumetriche previste dal PO proposte in termini %, ai fini di garantire una adeguata sostenibilità paesaggistica;
- per i tessuti storici della città pianificata oltre il perimetro delle mura e per gli edifici caratterizzanti delle corti e degli agglomerati di matrice storica, l'introduzione in termini percentuali dell'addizione già prevista, andandola ad aumentare e fissando al contempo un tetto massimo alla stessa;
- l'inserimento di specifici incentivi volumetrici per favorire gli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sul piano della sicurezza sismica degli edifici. Tale incentivo è previsto in alternativa rispetto all'addizione già prevista in sede di adozione la quale rimarrà invariata se non con l'inserimento di un tetto massimo qualora l'edificio sia composto da più di due unità immobiliari (UI). In tal caso l'addizione verrà assegnata ad ogni U.I. presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le U.I. medesime.

9.3 - Residenza al piano terra

Ritenendo condivisibile la problematica relativa al recupero dei piani terra ai fini residenziali sia degli immobili ricadenti nel centro storico e negli isolati della città pianificata oltre il perimetro delle mura, sia nei tessuti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee (Tessuti B), in accoglimento delle osservazioni pervenute e in considerazione delle indicazioni di cui alle Linee guida per la fase istruttoria approvate con Deliberazione di Giunta n. 71 del 03/04/2023 si propone di modificare gli elaborati QP. IV e QP.IVa secondo i seguenti criteri:

- Città antica entro il perimetro delle mura (A1): Il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari poste al piano terra e rialzato dei Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e degli Edifici con Tipologie caratterizzanti, attualmente non ammesso dal PO adottato, sarà consentito in presenza di:

- un accesso da una loggia, da un cortile o comunque un accesso non diretto su spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - altezza di imposta delle finestre prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico non inferiore a quanto indicato nel RE. Al piano interrato e seminterrato la categoria funzionale “residenziale” rimane ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari alla residenza.
 - Nelle schiere dell'anfiteatro, case torri e nelle Grandi fabbriche e complessi architettonici rilevanti (Gf) la residenza ai piani terra, rialzati e interrati non era ammessa dal PO adottato e viene confermata tale
- Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2): Il mutamento di destinazione d'uso in “residenziale” di Unità Immobiliari a destinazione “commerciale al dettaglio” e/o “direzionale e di servizio” poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici, attualmente non ammesso dal PO adottato, sarà consentito in presenza di spazi privati o condominiali/ comuni di accesso (come ad esempio giardini, logge, androni ecc) ovvero in assenza di accessi diretti dallo spazio pubblico o ad uso pubblico al fine di impedire la visibilità da tali spazi.
 - Tessuti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee B1, B2, B3 e B4: Il mutamento di destinazione d'uso in “residenziale” di Unità Immobiliari a destinazione “commerciale al dettaglio” e/o “direzionale e di servizio” poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici attualmente non ammesso dal PO adottato, sarà consentito in presenza di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Per il tessuto B4 viene confermato il PO adottato che già ammetteva la destinazione d'uso residenziale anche ai piani terra.

9.4 - Coperture

In relazione alle richieste relative alla modifica delle coperture per l'Edificato di recente formazione o storico trasformato, e ulteriori modifiche finalizzate all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico degli edifici, si propone la modifica della normativa richiamata e di quella ad essa assimilata in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive (art. 26 comma 7, art. 27 comma 6, art. 26 comma 2.8, art. 27 comma 2.2) anche in accoglimento di altre osservazioni. Specificatamente gli interventi vietati verranno rimodulati al fine di consentire la modifica della tipologia di copertura per il PEE classificato come "Edificato di recente formazione o storico trasformato" o "Edificato recente e/o degradato o decontestualizzato", della copertura consentendo le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti

energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, purché non comportino alterazioni sostanziali degli spessori originari delle gronde, fatte salve modeste modifiche, ritenute necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie.

9.5 - Fronti

- Ritenuta condivisibile la problematica relativa alla riapertura delle aperture originariamente esistenti per i fronti (prospetti) comunque classificati, nell'ambito degli elaborati di Quadro Progettuale della "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)" di cui all'art. 19 dell'elaborato QP.IVa, in presenza di testimonianze evidenti della configurazione preesistente, si propone la modifica delle disposizioni di cui al comma 2 lettera a) del succitato art. 19, ammettendo la modifica delle aperture esistenti su fronti (prospetti) comunque classificati, finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti previa presentazione di un'ideonea e asseverata documentazione di approfondimento circa le configurazioni originarie del fronte, volta a fornire adeguate informazioni di orientamento nella valutazione dell'intervento.
- Vista la richiesta inerente la modifica delle disposizioni ed indicazioni di dettaglio di cui all'art. 19 dell'elaborato QP.IVa, al fine di consentire la realizzazione/installazione di manufatti tecnici o tecnologici, e/o l'installazione degli impianti, anche destinati all'efficientamento energetico degli edifici, si propone una revisione del succitato art. 19, al fine di consentirne l'installazione, seppure con alcune limitazioni, nei "fronti di valore architettonico" e nei "fronti di interesse architettonico". Altresì al fine di favorire l'installazione di impianti e manufatti tecnologici e tecnici e l'alloggiamento di ascensori e montacarichi negli spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico, si propone inoltre una revisione e relativa modifica delle disposizioni di cui all'art. 21 dell'elaborato QP.IVa, ammettendo l'alloggiamento e l'ubicazione di questi anche negli spazi classificati come "cortili chiusi".

9.6 – Categorie d'intervento

- Al fine di facilitare la lettura e l'utilizzo delle norme tecniche il paragrafo denominato "Categorie d'Intervento" presente per ogni zona del Piano Operativo, è stato complessivamente rivisto, evidenziando all'art. 13 comma 8 le categorie d'intervento ammesse in tutti i tessuti del Piano Operativo, ovvero:
 - attività edilizia libera

- interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”
- la “manutenzione straordinaria”

Oltre a queste due categorie, il Piano introduce in tutti i tessuti e casistiche di edifici anche la categoria del “restauro e risanamento conservativo”.

- La categoria d'intervento della “sostituzione edilizia” è stata ammessa anche nei seguenti casi:
 - Nel Territorio Urbanizzato è stata ammessa anche per gli edifici di recente formazione appartenenti al tessuto A2a e A2b, nei tessuti B1, D1, D4i, D4c, D5;
 - Nel Territorio Rurale è stata ammessa anche per gli “edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a destinazione Commerciale al dettaglio e/o Direzionale di servizio;
 - Per “l'Edificato di recente formazione e/o degradato o decontestualizzato” ricadente all'interno degli Agglomerati di matrice storica (A4) o all'interno delle Corti di impianto storico (Ac), quindi appartenenti al Territorio Urbanizzato, nonché ricadenti nelle Corti (Nc) del Territorio Rurale è stata ammessa la sostituzione edilizia limitatamente alla possibilità di modifica dei soli prospetti.
- La realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa in tutte le “Aree agricole e forestali” del PO adottato, ad eccezione delle Aree prevalentemente forestali e delle Aree umide fluviali e perfluviali in cui è necessario garantire il rispetto dei dinamismi naturali. Per i manufatti aziendali agricoli, alla luce delle novità introdotte dal Regolamento n. 63/R/2016 di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, si propone la modifica dell'art. 47 comma 5 al fine di individuare correttamente le tipologie di manufatti per cui non deve essere presentato il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), tra i quali vengono annoverate:
 - le serre sia temporanee che per periodi superiori a due anni (art. 1 e 2 del Reg. 63/R/2016)
 - le serre fisse di cui all'art.3 del Reg. 63/R/2016.
 rimandando ai rispettivi articoli del regolamento regionale per il loro dimensionamento.
- La realizzazione di residenze rurali agricole, ammesse dal PO adottato soltanto all'interno delle Aree prevalentemente agricole della collina, verrà adesso consentita anche nelle Aree prevalentemente agricole della piana, ciò in coerenza con le disposizioni di cui al PS vigente, che prescrive che nuovi edifici ad uso abitativo, commisurati alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, siano ammessi esclusivamente nelle aree da

destinare a "funzioni prevalentemente agricole" della piana e della collina qualora necessari all'imprenditore agricolo a titolo professionale.

9.7 - Semplificazione e Chiarimenti

- Relativamente alla richiesta di possibilità di installazione di impianti tecnologici nella città antica entro le mura, si propone la revisione del comma 2 lett.d) dell'art. 19 dell'elaborato QP.IVa al fine di consentirne l'installazione, seppure con alcune limitazioni, nei "fronti di valore architettonico" e nei "fronti di interesse architettonico", oltre che nei "fronti di valore non rilevante", nonché dell'art. 21 al fine di favorire l'installazione di impianti e manufatti tecnologici e tecnici e l'alloggiamento di ascensori e montacarichi negli spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico.
- Le categorie di intervento ammesse, nonché le relative prescrizioni di dettaglio della "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)", sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta dal PS agli "Ambiti della città antica e pianificata", secondo cui costituiscono obiettivi specifici, da declinare ed attuare nel PO, "la conservazione e valorizzazione dei valori identitari" e "la tutela e valorizzazione della Città". Pertanto che le "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio", di cui al Capo III dell'elaborato QP.IVa, elaborate sulla base delle specifiche indagini, dei rilievi e delle analisi di dettaglio contenute nel Quadro Conoscitivo (elaborati QC.III.1.1.a e QC.III.1.1.b), costituiscono una disciplina di dettaglio finalizzata al mantenimento delle caratteristiche tipologiche, della composizione formale e architettonica originaria, nonché al perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione, recupero e valorizzazione della Città antica entro le mura, Tuttavia nell'ottica di una semplificazione dell'articolato normativo, si propone la modifica degli artt. 19-20-21 al fine di consentire lievi modifiche in ordine agli interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico, all'installazione/modifica di impianti tecnologici, al ripristino delle originarie configurazioni ecc.

9.8 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e Spazi di valenza funzionale

- Il PO, nel caso di insediamenti nei quali siano ancora riconoscibili le caratteristiche dell'impianto originario, compresa la presenza di beni e manufatti minori di interesse storico-testimoniale (pozzi, forni etc.), considera l'organizzazione degli spazi di valenza funzionali e dei sistemi di accessibilità come un valore da conservare, ancorchè di proprietà privata, unitamente alle tipologie tradizionali ed ai rapporti tra pertinenze e spazi aperti, salvaguardando così il sistema insediativo storico indipendentemente dalla titolarità dei

beni. Nei casi in cui non siano invece più riconoscibili le caratteristiche dell'impianto originario, laddove l'organizzazione degli spazi aperti e dei sistemi di accessibilità siano compromessi da delimitazioni fisiche legittime, pur comunque riconoscendo come un valore da conservare le tipologie tradizionali ed i rapporti tra spazi aperti e pertinenze, si procede alla deperimetrazione dell'area classificata nel PO adottato come "Spazi di valenza funzionale".

- Si ritiene accoglibile la richiesta di modifica della classificazione morfotipologica del Patrimonio edilizio esistente (PEE) da storico a recente/diversa classificazione storica/diversa classificazione recente, in caso di :
 - documentazione grafica, fotografica e documentale allegata all'osservazione o rinvenibile dalla scheda di dettaglio di Quadro Conoscitivo, che dimostri l'assenza di caratteristiche morfotipologiche di valore, e pertanto si riconosce la natura recente dell'immobile e/o che dimostri che l'immobile presenta caratteristiche morfotipologiche riconducibili ad una diversa classificazione;
 - l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi, come ad esempio demolizione e ricostruzione su altro sedime, tali da comportare una sostanziale modifica dell'immobile e/o la perdita dei caratteri e del valore storico – architettonico originario;
- Relativamente agli edifici non rappresentati nella cartografia del Piano, si provvede ad aggiornare la base cartografica ed a classificare gli immobili in base alle caratteristiche morfotipologiche di appartenenza., su puntuale segnalazione degli osservanti, valutati gli elementi conoscitivi prodotti (documentazione fotografica e documentale).
- Si propone la modifica normativa degli artt. 24 comma 2.1, 26 comma 2.7, 27 comma 2.1, 45 (ex 44) comma 1, 58 comma 1, al fine di classificare il PEE non rappresentato nelle cartografie di piano. Con tale modifica, qualora venga comprovato attraverso un'ideale documentazione asseverata (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che edifici "eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una determinata classificazione morfo-tipologica, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche, sono quelle dell'edificato ad esso riconducibile.
- In considerazione che nella sub-categoria dell'Edificato di impianto storico A2.a è rappresentato, negli elaborati di Quadro Progettuale, sia il Patrimonio Edilizio Esistente classificato come "di impianto storico" sia quello "di recente formazione", rilevata l'assenza di una disciplina relativa a quest'ultima fattispecie, si propone di disciplinare i secondi alla stregua dell' "Edificato di recente formazione (A2.b)", se pur con alcune limitazioni

(accorpamento in un unico corpo di fabbrica in caso di sostituzione edilizia, da realizzarsi in soluzione autonoma), in ragione degli analoghi caratteri morfotipologici.

9.9 - Schede Norma

Le molte osservazioni che hanno riguardato il tema delle Schede Norma, pervenute sia dagli ordini professionali che dai singoli cittadini, tenuto conto delle indicazioni di cui alle Linee guida per la fase istruttoria approvate con Deliberazione di Giunta n. 71 del 03/04/2023, nonché delle integrazioni alle stesse approvate con Deliberazione di Giunta n. 26 dell'08/02/2024, sono state valutate secondo criteri sia generali che specifici che hanno portato ad una revisione delle Schede nel modo seguente:

- La richiesta di eliminazione di una scheda norma è stata valutata positivamente solo nel caso in cui tutti i soggetti proprietari coinvolti dalla trasformazione prevista dalla scheda stessa ne abbiano fatto richiesta e nel caso di schede relative alle opere pubbliche, soltanto nel caso in cui sia venuto meno l'interesse da parte dell'Amministrazione.
- L'inserimento di una nuova scheda norma è stato valutato secondo i seguenti principi :
 - se non in contrasto con la L.R. 65/2014 (escludendo quindi le richieste di nuova edificazione ai fini residenziali fuori dal perimetro del territorio urbanizzato);
 - se non in contrasto con il Piano Strutturale vigente;
 - se non necessaria la Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R.65/2014 (ad esempio nel caso, pur trattandosi di nuovi impegni di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, di ampliamenti di attività produttive esistenti, al fine di consentire la continuità operativa delle stesse);
 - se nella richiesta vi erano elementi sufficienti a determinare il contenuto dei parametri dimensionali della previsione;
 - la rilevanza sotto il profilo degli interessi pubblici e generali conseguenti alla realizzazione di opere pubbliche, attrezzature e servizi territoriali, considerando che le previsioni di trasformazione del Piano Operativo sono in particolare finalizzate alla riqualificazione insediativa e territoriale, nonché al potenziamento e/o adeguamento di servizi e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- La modifica di una scheda norma è stato valutato considerando molteplici aspetti legati principalmente a:
 - Perimetrazione: le richieste sono state accolte se riguardanti schede non oggetto di Conferenza di Copianificazione, se richiesto da tutti i soggetti coinvolti e se in linea con i principi della scheda stessa

- Parametri e flessibilità delle funzioni ammesse: le richieste sono state accolte compatibilmente con la natura della scheda stessa e soprattutto compatibilmente con il dimensionamento che il Piano Strutturale ha previsto per il primo Piano Operativo all'interno di ogni singola UTOE relativamente ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni. Maggiore flessibilità è stata data alle schede del territorio rurale non oggetto di copianificazione e per le quali il PS non prevedeva alcun dimensionamento.
- Cessione spazi pubblici: la riduzione in merito alla cessione degli spazi pubblici o alla eventuale rimodulazione degli stessi è stata accolta nel rispetto di quanto previsto dal PS ovvero che almeno la metà della superficie territoriale complessivamente prevista per la nuova edificazione (nuovi insediamenti) o per il recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere tendenzialmente riservata alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico.
- In taluni casi e in particolare per l'UTOE 1 e l'UTOE 6, verificato il rispetto dell'obiettivo del PS relativamente agli standard urbanistici da reperire, e ferma restando la quantità complessiva da cedere, è stata data la possibilità in sede di strumentazione attuativa di invertire la tipologia di spazio pubblico da realizzare, ad esempio il verde con i parcheggi.
- Per una facilitazione di lettura delle schede norma, all'interno di ognuna di esse è stata maggiormente dettagliata la sezione dedicata ai "Beni paesaggistici" interessati, pertanto in presenza di vincolo paesaggistico, art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) o 142 (aree tutelate per legge) del D.Lgs 42/2004, laddove il PO adottato si limitava ad indicarne semplicemente la presenza, è stato inserito:
 - l'indicazione dello specifico vincolo interessato con precisazione del Decreto Ministeriale, se riferito all'art.136 del Codice, o il riferimento alla lettera se riguardante l'art.142 dello stesso;
 - l'estratto cartografico del vincolo (fonte Regione Toscana Geoscopio) in modo da vedere se tutta l'area della scheda è interessata dal vincolo o soltanto una parte di essa;
 - l'estratto delle prescrizioni più pertinenti legate alla trasformazione prevista dalla scheda
- Al fine di rendere più immediata la lettura di ogni scheda viene inserita una ulteriore sezione f) denominata "Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione" dove sono riportate le categorie di intervento ammesse nel caso di mancata attivazione della previsione stessa, indicazioni che il PO adottato riportava soltanto all'interno delle NTGA al Titolo VII Capo II e III.

9.10 – Le Ville

- In riferimento alla possibilità di costruzione di una piscina, si propone la modifica del comma 2 dell'art. 29, consentendone la realizzazione, qualora nella scheda di dettaglio della Villa non siano state individuate aree qualificate come “aree del connettivo agricolo” oppure le stesse abbiano dimensioni troppo ridotte allo scopo, anche in altri spazi aperti differentemente classificati, previa predisposizione di apposita documentazione a corredo dell'intervento, finalizzata a dimostrare, in particolare, il corretto inserimento paesaggistico e la salvaguardia dei giardini storici e dei coni visivi da e verso la villa. Si propone inoltre, ad ulteriore tutela del tipo insediativo di valore storico – documentale e degli spazi esterni pertinenti, di introdurre, al medesimo comma, la limitazione ad una sola piscina per ciascun complesso insediativo identificato nel PO come “Tipi insediativi di valore storico – documentale – Ville”, indipendentemente dal numero delle UI presenti.
- Allo scopo di assicurare il perseguimento di specifici obiettivi di recupero, mantenimento e consolidamento delle funzioni agricole da parte dell'imprenditore agricolo, si propone la modifica dell'art. 61 delle NTGA elaborato QP.IV introducendo ulteriori disposizioni attuative e di gestione (comma 5), che consentano la predisposizione di Programmi Aziendali (PAPMAA) con valore di Piano Attuativo (P.A.), ammettendo gli interventi e le opere disciplinate dagli artt. 72 e 73 della L.R. 65/2014, che in virtù dell'estensione dei fondi dell'azienda agricola, possono essere realizzati anche al di fuori della perimetrazione di "Zona". Il P.A. dovrà comunque dare dimostrazione dell'impossibilità di eseguire tali interventi fuori dalla perimetrazione della Villa e dovrà contenere un ulteriore dettaglio di indagine e approfondimento della singola scheda di Quadro Conoscitivo di cui all'elaborato QC.III.6. Potrà tuttavia, integrare e puntualizzare, modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse e le disposizioni di dettaglio di cui all'art. 29. Rimane in ogni caso prioritario salvaguardare le componenti del Patrimonio Teritoriale ritenute qualificative dal PS e pertanto l'eventuale localizzazione di nuovi edifici o annessi non deve precludere la fruizione paesistica percettiva delle aree interessate.

9.11 - Modifiche zonizzazione

Nel caso di richieste di modifiche della perimetrazione della zona identificata "Aree prevalentemente forestali (E1)", le stesse sono state valutate:

- in caso di area non soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co.1 lett. g) “Territori coperti da foreste e da boschi” del D.Lgs 42/2000 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) le stesse sono state ritenute ACCOGLIBILI, qualora la

documentazione prodotta a sostegno della richiesta sia in grado di dimostrare l'effettiva natura delle aree agricole da ricondursi ad altre classificazioni.

- In caso di area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2000 NON ACCOGLIBILE per le motivazioni di seguito elencate:
 - l'area in oggetto risulta correttamente individuata, in quanto, come specificato all'art. 48 delle Norme Tecniche di gestione e attuazione del piano (elaborato QP IV), tale classificazione prevede al suo interno una prevalenza di boschi, ma non una esclusiva presenza di copertura forestale;
 - il vincolo paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g), in virtù dell'art. 5 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR vigente, assume valore meramente ricognitivo e che, pertanto, l'accertamento della effettiva presenza del vincolo può essere effettuata in qualsiasi momento, facendo riferimento a quanto indicato nell'Elaborato 7B del PIT/PPR stesso.
- Nei casi in cui la documentazione presentata attesta una forte dinamica di abbandono degli originari paesaggi agrari, si è ritenuto utile segnalare all'osservante le recenti innovazioni normative in merito alla trasformazione dei boschi previste dal comma 1 bis dell'art. 42 della Legge 39/2000 (Legge forestale) e dell'art. 80 bis del DPGR 48R/2003 (Regolamento forestale) e le recenti modifiche all'art. 149 comma 1 lett. c) del Codice in corso di approvazione.