



**Alla cortese attenzione  
del signor Sindaco del Comune di Lucca**

Prot. n. 260

**OGGETTO:** OSSERVAZIONE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C. N°103 DEL 26.10.2021 E PUBBLICATO SUL BURT N° 45 PARTE II DEL 10.11.2021 AI SENSI DELL'ART.19 COMMA 2 DELLA L.R.T. N°65/2014 E S.M.I

**OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**1) MORFOTIPI DEL PIT e DEL PS e ZONE URBANISTICHE DEL PO**

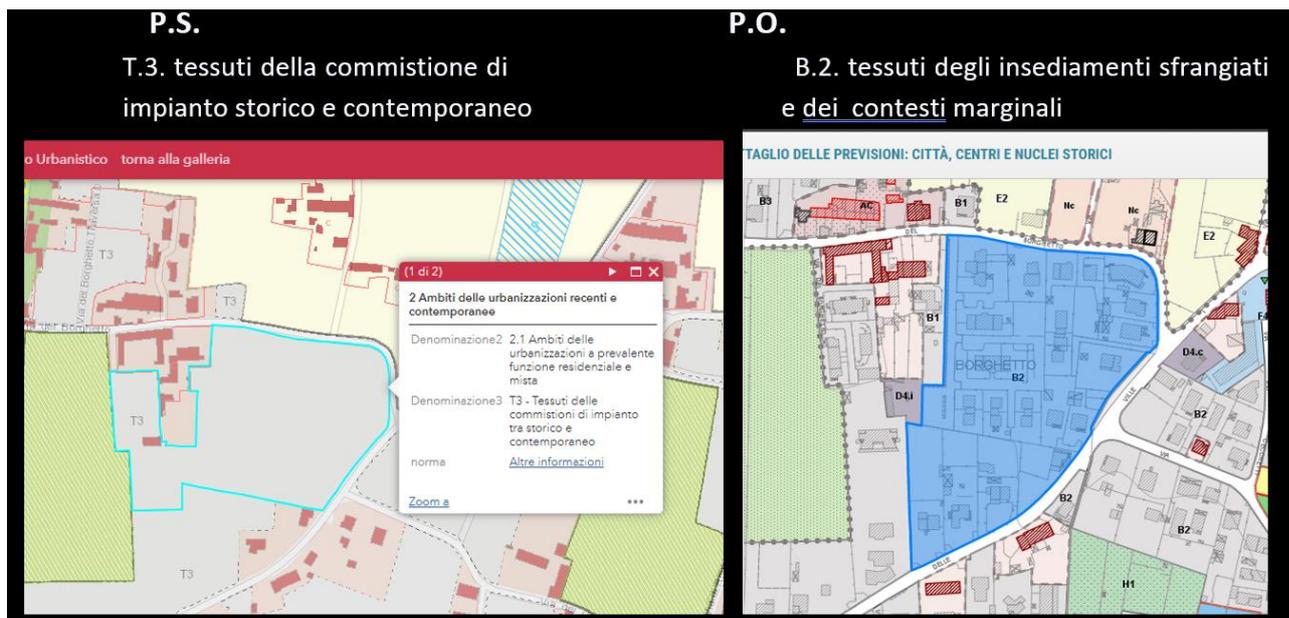
Dall'esame e dal raffronto delle cartografie del "QP.I - QP.II QUADRO GENERALE E DI DETTAGLIO DELLE PREVISIONI: CITTÀ, CENTRI E NUCLEI STORICI" e delle cartografie allegate al PS e più precisamente a quelle afferenti le tavole "QP 3 A, B e C - Strategia dello sviluppo del P.S. (dove sono indicati i rispettivi morfotipi del PS che hanno generato le varie zone urbanistiche del P.O.) e le tavole "QC\_IV\_S\_7 A -B-C - Morfotipi ai sensi del PIT (dove il PS riconosce sul territorio comunale i morfotipi prescritti dal PIT-PPR", sono state riscontrate a nostro parere le criticità che seguono:

- 1) Mancata corrispondenza tra i morfotipi individuati dal PS e le zone con relativa disciplina attuativa censite dal PO, in varie e numerose zone del territorio.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo di tutte le varie e numerose fattispecie riscontrate:

Nel confrontare la zona B2 "*Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali*", con la normativa e la cartografia del Piano Strutturale Vigente del Comune di Lucca, e precisamente con le tavole QP 3 A, B e C Strategia dello sviluppo del P.S. (dove sono indicati i rispettivi morfotipi residenziali che hanno generato le varie zone urbanistiche del P.O.), abbiamo notato svariate volte una diversa classificazione del morfotipo del P.S. rispetto alla relativa e specifica zona urbanistica poi indicata nel P.O.





Nell'esempio sopra riportato, dove abbiamo messo a confronto le tavole del PS con quelle del PO di una medesima porzione di territorio, la zona T3 "Tessuti delle commistioni tra storico e contemporaneo" del PS, non trova corrispondenza con la zona "B2 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali". Infatti non ci saremo aspettati di trovare nel PO la relativa previsione "B3 Tessuti delle commistioni tra storico e contemporaneo", in quanto:

- Nell'elaborato QP\_IV del PO, all'art 34 comma 1. "Definizione" testualmente si legge: "**Comprende gli immobili qualificati dal PS** come "Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive";
- Non solo, nell'elaborato "QP\_VI - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PIT/PPR ED ELEMENTI PER LA VERIFICA DI COERENZA E CONFORMITA' DEL PO", all' "art. 3 - Profili di coerenza interna, il PS vigente. (art. 18 comma 2 lett. b) della LR 65/14)" testualmente si legge:  
"Il quadro progettuale del PO, ma più in generale la forma del piano operativo stesso, sono redatti e strutturati sulla base della disciplina del PS. Il PO, in quanto strumento della pianificazione urbanistica attuativo ed operativo degli strumenti di pianificazione territoriale, declina le disposizioni della Strategia di sviluppo sostenibile e rispetta le disposizioni dello Statuto del territorio. Si dà conto della conformità delle previsioni dello strumento della pianificazione urbanistica in oggetto (PO) a quelle del PS, in relazione ai seguenti elementi:  
- Obiettivi di PS;  
- **Statuto del territorio (patrimonio territoriale e invarianti strutturali);**  
- **Straegia dello sviluppo sostenibile (UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali)"**
- Infine, sempre con riferimento all'elaborato "QP\_VI - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PIT/PPR ED ELEMENTI PER LA VERIFICA DI COERENZA E CONFORMITA' DEL PO", si riporta di seguito lo stralcio di della Scheda di Verifica di Conformità del P.O. al P.s., dal quale si evince chiaramente le dichiarazione di conformità tra PS e PO

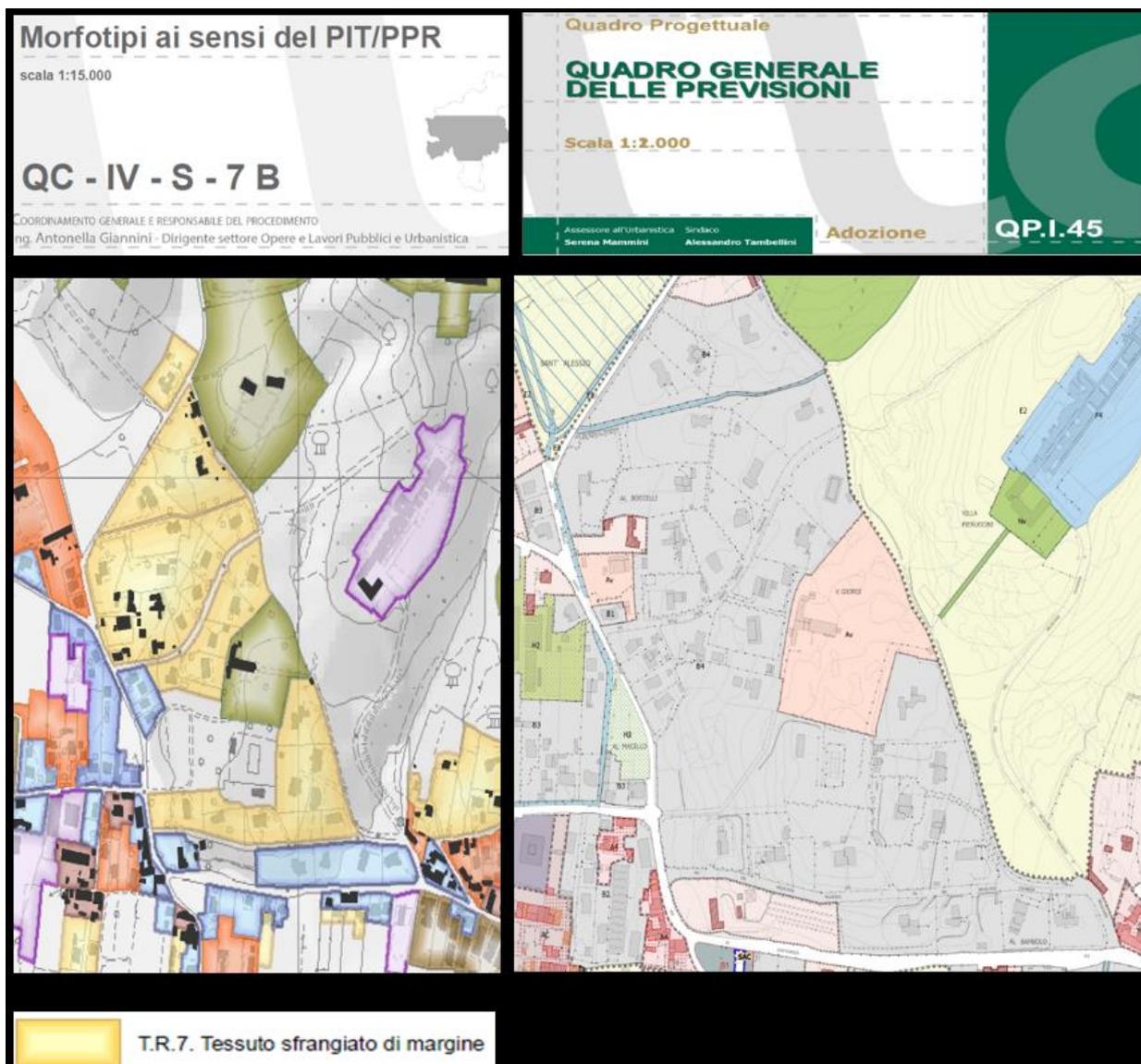
<p><b>"Strategia di sviluppo sostenibile" – Ambiti del territorio urbanizzato</b></p> <p><b>1. Ambiti degli insediamenti storici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1. Ambiti della Città antica e pianificata</li> <li>- 1.2. Ambiti dei Settori strategici della città antica definita dal perimetro delle Mura</li> <li>- 1.3. Ambiti dei Centri di antica formazione</li> <li>- 1.4. Ambiti degli Agglomerati di matrice storica</li> <li>- 1.5. Ambiti dei Presidi territoriali delle frazioni</li> </ul> <p><b>2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.1. Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista</li> <li>- 2.2. Ambiti delle Urbanizzazioni contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica</li> </ul> <p><b>3. Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1. Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di recupero e rigenerazione urbana</li> <li>- 3.2. Ambiti dequalificati o non utilizzati destinati a riqualificazione e valorizzazione urbana</li> <li>- 3.3. Ambiti dei Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali</li> <li>- 3.4. Ambiti dei Poli produttivi specializzati destinati ad azioni di valorizzazione e sviluppo</li> <li>- 3.5. Ambiti abbandonati o decontestualizzati destinati ad azioni di recupero e rinnovo urbano</li> </ul> <p>All'interno dei sopraelencati Ambiti del territorio urbanizzato sono individuati <b>gli Edifici puntuali di impianto storico; gli Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico; i Tipi insediativi di valore storico – documentale (corti, ville).</b></p> <p><b>"Strategia di sviluppo sostenibile" – Ambiti del territorio rurale</b></p> <p><b>4. Ambiti di valenza storica e interesse ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.1. Ambiti dei Giardini – parco urbani delle aree agricole intercluse</li> <li>- 4.2. Ambiti delle Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere</li> <li>- 4.3. Ambiti del Parco urbano delle Mura e del Condotto pubblico</li> </ul> <p><b>5. Ambiti delle aree agricole e forestali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.1. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole</li> <li>- 5.2. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente</li> </ul>	<p>Il quadro previsionale del PO si conforma pienamente all'articolazione degli ambiti del PS riportata nella colonna a fianco: ogni identificazione cartografica che caratterizza e sostanzia gli elaborati cartografici del PO afferenti sia al quadro conoscitivo che al quadro propositivo, si origina dalla declinazione di scala del PS, corrispondendo così alla migliore puntualizzazione degli ambiti definiti dallo strumento della pianificazione territoriale comunale. Si riporta quindi di seguito l'articolazione del quadro previsionale del PO:</p> <p>Disciplina della "Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato" (art. 22) si applica alle seguenti "Zone" individuate dal PO:</p> <p><b>Insediamenti storici (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Città antica entro il perimetro delle mura (A1)</li> <li>- Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2)</li> <li>- Centri di antica formazione (A3)</li> <li>- Agglomerati di matrice storica (A4)</li> <li>- Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)</li> <li>- Edificato puntuale di impianto storico (Ap)</li> <li>- Tipi insediativi di valore storico documentale - Ville (Av)</li> <li>- Opifici e manifatture di impianto storico e interesse testimoniale (Ao)</li> </ul> <p><b>Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)</li> <li>- Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)</li> <li>- Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)</li> <li>- Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)</li> </ul> <p><b>Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)</li> <li>- Tessuti a piattaforme produttive commerciali – direzionali (D2)</li> <li>- Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)</li> <li>- Insule ed insediamenti produttivi a carattere puntuale (D4)</li> <li>- Insule ed insediamenti turistico - ricettivi a carattere puntuale (D5)</li> </ul> <p><b>Contesti prevalentemente inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)</li> <li>- Aree di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti (H2)</li> <li>- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

32

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PIT/PPR ED ELEMENTI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' DEL PO

- 2) La seconda criticità riscontrata su diverse zone del territorio, è quella afferente al mancato allineamento tra la disciplina degli interventi previsti per i vari Ambiti del PO e le prescrizioni impartite dai vari morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e dei i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (afferenti il rilevamento delle criticità e relativi obiettivi di qualità) del PIT/PPR. Come ad esempio si evince dall'esame e raffronto sottostanti estratti cartografici del QP\_I del PO con le tavole del QC\_IV\_S\_7 A -B-C - Morfotipi ai sensi del PIT contenute nel Piano Strutturale, l'ampia zona classificata nel PO quale "B4" (vedasi ampia zona velata di grigio) che per sua definizione (art 34 NTA) è "riconducibili ai morfotipi della campagna urbanizzata - TR11, degli agglomerati isolati extraurbani - TR12 del PIT/PPR" non trova ampia corrispondenza con la carta del PS "Morfotipi ai sensi del PIT/PPR", carta nella quale il PS ha riconosciuto ed individuato nel territorio del Comune di Lucca i vari morfotipi del PIT/PPR così come dallo stesso prescritto nella relativa normativa di attuazione.

Infatti come si evince dal relativo stralcio cartografico sottostante, per la Zona B4 a di PO a cui corrispondono i morfotipi regionali TR 11 e TR 12, il PS ha individuato, riconosciuto e perimetrato ampie zone di territorio riconducibili al Morfotipo TR 7 regionale.



Le incongruenze sopra riscontrate a nostro parere sono configurabili **quali mancata conformità del PO ai disposti del PS e del PIT/PRR**, in quanto:

- 1) Il P.S. alla tavola QP.5 "Disciplina generale di piano" e precisamente all' "Art. 16 - Strategia dello sviluppo sostenibile" prevede che *"Fermo restando quanto disposto al comma 5, la definizione e localizzazione cartografica dei contenuti della Strategia dello sviluppo sostenibile non ha valore conformativo e prescrittivo e le diverse articolazioni spaziali (Ambiti, Determinazioni spaziali, ecc.) costituiscono il quadro di riferimento e orientamento per la definizione e individuazione delle previsioni del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale che potranno pertanto avere diversa e **MOTIVATA** localizzazione, perimetrazione e sub-articolazione cartografica, secondo le indicazioni di legge."*;

- 2) Come si evince da quanto riportato al precedente punto 1), il PS permette al PO di modificare la localizzazione cartografica dei contenuti della Strategia dello sviluppo dello stesso PS, ma solo sulla base di **congrue MOTIVAZIONI**;
- 3) Dall'esame di tutti gli elaborati costituenti il PO adottato, non si è riscontrata la presenza dei giustificativi/motivazioni che hanno portato alla modifica della localizzazione e perimetrazione cartografica.

Per contro, nel PO adottato, e precisamente nella tavola "QP VI " SCHEDE DI VERIFICA" e precisamente RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PIT/PPR ED ELEMENTI PER LA VERIFICA DI COERENZA E CONFORMITA' DEL PO", all' "art. 3 -Profili di coerenza interna, il PS vigente. (art. 18 comma 2 lett. b) della LR 65/14)", viene resa dichiarazione attestante la "**conformità delle previsioni dello strumento della pianificazione urbanistica in oggetto (PO) a quelle del PS, in relazione ai seguenti elementi:**

- Obiettivi di PS;
- **Statuto del territorio (patrimonio territoriale e invariants strutturali);**
- **Strategia dello sviluppo sostenibile (Utue, AMBITI e determinazioni spaziali)"**

Per tutto quanto sopra esposto, salvo errori od omissioni, vista la mancanza delle citate "motivazioni" e vista la dichiarazione di conformità delle previsioni del PO alle Strategia dello sviluppo sostenibile del PS, si richiede la conformazione della localizzazione delle previsioni del PO con la localizzazione cartografica dei contenuti della Strategia dello sviluppo sostenibile del PS, per quelle zone di territorio dove tale conformità risulta essere mancante.

## **2) INCREMENTI DI S.E. ALL'INTERNO DELLA SAGOMA.**

Dall'esame delle norme del PO, si rileva che non sono stati qualificati gli interventi realizzati all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti che generano incrementi di superficie edificata ai sensi del DPRG 39R/2018.

Infatti laddove mediante l'esecuzione di interventi edilizi eseguiti all'interno della sagoma dei fabbricati, si venga a configurare un incremento di S.E. (come a titolo esemplificativo ma non esaustivo: la realizzazione di un solaio interpiano, la tamponatura di un porticato, la demolizione di una scala interna - classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale, al fine di creare due unità distinte ) , o della trasformazione di sottotetti con H <1,80, e più in generale, in conseguenza della trasformazione di Superfici Accessorie, così come definite dal DPRG 39R/2018, gli stessi non potranno essere eseguiti.

Essendo previsti dalla normativa del PO, solo incrementi volumetrici all'esterno della sagoma, di fatto la mancata previsione citata in epigrafe, fa sì che anche gli interventi di minimo "riuso", volti al raggiungimento dell'obiettivo "del consumo zero di nuovo territorio", non possano essere eseguiti.

Si evidenzia ulteriormente che, la mancata previsione degli incrementi di SE all'interno della sagoma, fa sì che anche l'esecuzione di semplici opere interne, potrebbe risultare non sanabile in via ordinaria, con il



conseguente insorgere di numerose sanatorie “amministrative” ai sensi dell’art 206 della LR 65/2014 e con creazione di fabbricati non conformi sotto il profilo edilizio e fortemente penalizzati.

Si chiede pertanto di prendere atto di tale incongruenza normativa e di modificare le norme del PO affinché consentano all’interno della sagoma dei fabbricati esistenti, incrementi di superficie edificata SE ai sensi del DPRG 39R/2018, quale ulteriore BONUS rispetto a quello già esistente per gli interventi fuori sagoma.

### **3) CARTOGRAFIA DA AGGIORNARE CON FABBRICATI CON PERMESSI EDILIZI RILASCIATI ED IN CORSO DI ATTUAZIONE.**

Nel PO viene dichiarato che la cartografia con cui è stato elaborato, è stata realizzata sulle basi cartografiche CTR in scala 1:2000 dell'anno 2010 e CTR in Scala 1:10000 dell'anno 2000. Tali basi cartografiche sono state aggiornate con i rilievi fotografici aerei dell'anno 2016 e cartografia catastale dell'anno 2019.

L'Amministrazione ha poi proceduto alla costituzione dell'impianto cartografico, del QC, QP, QG, QV.

Dall'esame della cartografia del PO, risultano spesso non rappresentati od erroneamente identificati, numerosi fabbricati già realizzati da tempo ed i cui titoli edilizi autorizzativi sono presenti nella banca dati dell'Amministrazione.

Tali incongruenze, qualora il cittadino non abbia provveduto a segnalarne in tempo la presenza, potrebbe comportare un erroneo inquadramento normativo rispetto al PEE e della relativa disciplina degli interventi. Tale mancanza può produrre effetti inibitori o non congrui al contesto storico/paesaggistico in cui sono inseriti.

Visto quanto sopra, si chiede di prendere atto e cognizione di tali numerose mancate ed erronee rappresentazioni nella cartografia del QG, QC, QV, QP, del PO, e di aggiornare le mappe cartografiche del PO all’effettivo stato attuale del territorio Lucchese.

### **4) INTERVENTI PERTINENZIALI E SUPERFICI ACCESSORIE.**

Si ravvisa una generale restrizione circa la possibilità di eseguire le Superfici Accessorie non costituenti aumenti della SE, così come normate ed individuate nel Regolamento regionale 39/R/2018.

Infatti nella normativa di piano vengono stabiliti i criteri per la realizzazione delle sole superfici e manufatti pertinenziali.

Si richiede pertanto di inserire specifica disciplina autorizzativa e abilitativa per l’esecuzione delle suddette Superfici Accessorie non costituenti aumenti della SE.





## **5) ADDIZIONI VOLUMETRICHE.**

La disciplina del PO prevede differenti misure dimensionali per le addizioni volumetriche ai fabbricati esistenti, che variano per i diversi Ambiti individuati, ed in taluni casi anche non previsti.

Sovente tali Ambiti non corrispondono ad ampie zone di territorio (paesi, frazioni, UTOE ecc), ma bensì sono stati individuati dal PO in maniera troppo puntuale, dando luogo ad una eccessiva differenziazione di tali bonus volumetrici.

Ciò comporta che in una medesima zona residenziale composta da poche decine di fabbricati, il PO prevede quantitativi volumetrici da eseguirsi in ampliamento agli edifici esistenti, variabili in molti casi per edifici tra loro confinanti o limitrofi che posseggono le medesime caratteristiche morfotipologiche e della medesima epoca di costruzione.

Inoltre le addizioni volumetriche previste dal PO, risultano di entità esigua ed eccessivamente limitanti, in funzione alle reali esigenze familiari ed abitative dei cittadini, ed in funzione del riuso e della riqualificazione dei fabbricati.

Infine, anche in considerazione ed in combinazione con le superfici minime previste all'art. 20 per i frazionamenti delle unità immobiliari esistenti, tali esegui bonus volumetrici rendono di fatto di difficile attuazione un intervento di ampliamento con contestuale frazionamento delle unità immobiliari.

Con tali esegui ampliamenti, se non adeguatamente incrementati, uniformati ed estesi ai vari Ambiti e zone del PO, la pubblica Amministrazione non riuscirà, a nostro parere, a raggiungere gli obiettivi prefissati dal PS e dal PO né a rispondere alle normali esigenze ed aspettative della cittadinanza.

Va poi considerato che gli esegui ampliamenti volumetrici previsti nell'attuale disciplina del PO, spesso di entità non superiore ai 15 – 20 mq, comportano di fatto un eccessivo costo realizzativo, in quanto l'incidenza dei costi professionali sono di fatto i medesimi per ampliamenti di mole superiore.

Infatti in via meramente esemplificativa e non esaustiva si rammenta che il cittadino, per realizzare tali ampliamenti, dovrà sostenere le spese professionali necessarie all'ottenimento del titolo abilitativo (afferenti indagini e perizie geologiche, rilievi e verifica della conformità urbanistica, progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impiantistica, di efficientamento energetico e acustico ecc) e per la direzione dei lavori e certificazioni finali (direzione lavori architettonica, strutturale, impiantistica, Coordinamento Sicurezza nei cantieri, redazioni certificazioni finali di conformità e agibilità, tipi mappali e accatastamenti, Attestazione Prestazione Energetica ecc). Tali costi professionali, se non "riparti" su congrue volumetrie, di fatto rendono tali interventi anti-economici, disincentivandone l'esecuzione, con il conseguenziale mancato raggiungimento degli obiettivi del PO e del PS.





Si richiede, per tutto quanto sopra evidenziato, di **uniformare ed aumentare la SE minima prevista quale incremento volumetrico una tantum fuori sagoma**, estendendola anche alle zone B4 (come per altro possibile dal morfotipo T4 del PS da cui deriva) ed ad altre zone e/o fabbricati meritevoli di tale ampliamento, nella misura come da proposizioni avanzate nelle osservazioni puntuali nel seguito descritte e argomentate.

## 6) FRAZIONAMENTI E SUPERIFICI MINIME

La disciplina del PO, prevede varie superfici minime per i frazionamenti delle unità diverse per i vari Ambiti, che di fatto vanno a creare una sperequazione e disparità in merito all'ammissibilità degli interventi suddetti. Così come formulato il PO, tale disparità trova di fatto applicazione per fabbricati che spesso risultano contigui e/o posti semplicemente l'uno di fronte all'altro separati soltanto da una viabilità pubblica.

Pur se conoscendo la genesi del Piano Operativo e della sua necessità di conformarsi ai dettami del PS, con particolare riferimento alla conformazione dei morfotipi regionali, si ritiene comunque che l'articolazione in oggetto possa essere formulata in maniera tale da garantire equità di intervento su immobili posti in molti casi a pochi metri l'uno dall'altro.

Va considerata poi la circostanza che l'introduzione di una nuova siffatta innovazione normativa renderà di fatto non sanabili molti interventi edilizi che, se pur realizzati senza giusto titolo edilizio od in difformità da esso, sono stati realizzati in conformità alla disciplina precedentemente vigente.

Si richiede la revisione della norma in maniera tale da uniformarla a quella prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, ossia prevedere per il solo centro storico la superficie minima di 50 mq per le unità derivate da frazionamenti; mentre, per i fabbricati posti al fuori del centro storico, uniformarsi alle disposizioni dettate dalla normativa statale DM 5/12/1975.

## 7) CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE DEI PIANI TERRA

Dall'esame della disciplina del PO, afferente i vari ambiti del territorio, risulta negata la possibilità di eseguire il cambio di destinazione d'uso dei Piani Terra, anche rialzati, degli edifici o complessi di edifici dalla categoria Commerciale, Direzionale e di Servizio a quella Residenziale.

Non si comprende la "filosofia" di una così drastica limitazione che di fatto va ad impedire tali mutamenti di destinazione d'uso verso la categoria Residenziale nella maggior parte del territorio del comune di Lucca, compreso il centro storico.

Vietare tali interventi, ai piani terreni dei fabbricati legittimamente esistenti, impedisce a molte persone, tra cui quelle anziane e con disabilità o difficoltà motorie, di realizzare all'interno di una loro proprietà una sistemazione abitativa più comoda e consona al proprio stato di salute.



Limitare poi in alcuni casi la residenza alle sole destinazioni accessorie, pertinenziali e complementari, genera un ulteriore vulnus negativo che sommato con quello in precedenza descritto, andrà ad incidere in modo estremamente sfavorevole sulla commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore commerciale, producendo una sorta di prelazione di fatto nei confronti dei proprietari degli appartamenti sovrastanti (solo i quali possono aver interesse a dotare la propria unità di pertinenze al piano terra) che si verrebbero a trovare in una posizione di forza nei confronti dei proprietari del piano terreno, con indubbio decremento del valore.

Il limitare delle destinazioni ammissibili agli edifici, tra l'altro non generalizzato ma solo ad una parte – seppur importante – della Città, provocherà una grave situazione di disparità della commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore che viene sensibilmente ridotto a vantaggio di altri immobili che invece possono godere di una maggiore gamma di possibilità funzionali con una oggettiva maggior appetibilità in sede di mercato.

Mantenere una siffatta norma avrebbe come conseguenza il fatto che una semplice scelta urbanistica imposta dall'Amministrazione causerà un danno economico ai proprietari a vantaggio di altri che non sono stati interessati da tale scelta urbanistica.

Laddove in presenza di fondi commerciali di attività dismesse, l'ammissibilità di riconversione degli stessi ad un uso residenziale, è forse l'unica risposta e strada percorribile, per il perseguimento dell'obiettivo primario di riuso e riqualificazione del PEE.

Per tutto quanto sopra esposto ed argomentato, tale scelta sembra essere in assoluta contrapposizione ed in controtendenza con gli obiettivi di riuso e riqualificazione del PEE ai quali il PO mira e si ispira.

**Si chiede per tanto che sia ammessa la destinazione residenziale ai piani terra (anche rialzato), seminterrato ed interrato, come meglio specificato e richiesto nelle osservazioni al PO puntualmente e singolarmente eseguite per ogni tipologia zona e/o edificio.**

## **8) SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Dall'esame delle norme del PO, si è rilevato che in molte zone, non è ammessa la Sostituzione Edilizia dei fabbricati legittimamente esistenti (così come prevista dall'art. 134 della l.r.t. 65/2014), e le poche volte in cui è prevista risulta vincolata ad un indice di copertura riferito alla superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Tale limitazione, a nostro parere, contrasta con gli obiettivi del P.S. E del P.O. in merito alla riqualificazione urbanistica, al riuso del territorio e del patrimonio edilizio.

Il patrimonio edilizio esistente della lucchesia è costituito da edifici (abitativi, commerciali, artigianali, ecc... ecc...) realizzati in epoche diverse ed edificati purtroppo molte volte senza una apparente logica "pianificatrice" che ha portato alla realizzazione degli stessi in maniera disarmonica rispetto alla zona dove sono stati inseriti e con una destinazione non consona con il contesto circostante.



Si chiede per tanto che sia ammessa ed estesa la “Sostituzione Edilizia” con ampliamento volumetrico a tutti i fabbricati legittimamente esistenti e senza limitazione nella loro ricostruzione a nessun un indice di copertura, con la sola eccezione a quelli di valore storico-architettonico.

## **9) DERUBRICAZIONE DELLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO DELLE AREE DEGRADATE**

Si ritiene che la formazione del PO, fosse il momento e l’opportunità per fare una vera semplificazione, come quella della “derubricazione” delle aree degradate dal vincolo paesaggistico e ambiente.

Tale introduzione normativa avrebbe semplificato l’iter procedurale e burocratico, riducendone i relativi costi a carico dei cittadini e dell’amministrazione, favorendo al contempo uno sviluppo equilibrato e rispettoso del territorio.

Per quanto sopra si chiede di intraprendere tale percorso previsto dal PIT/PPR, dalla LRT 65/2014 e dal Codice.

## **10) PROGETTI NORMA**

Dall'esame della disciplina normativa dei Progetti Norma prevista nel PO, risultano essere stati imposti vari e gravosi vincoli edificatori, con particolare riferimento all’obbligo di realizzare e cedere opere pubbliche (parcheggi, aree a verde, viabilità, ecc), nonché quella di cedere il 5% quale standard urbanistico a destinazione vincolata della SE edificata, il tutto a carico dell’attuatore.

Gli interventi di nuova costruzione, così formulati, risultano poco appetibili ed economicamente sconvenienti e mal sostenibili da parte futuri potenziali attori.

Tale circostanza potrebbe inficiare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PO e PS, il riuso e riqualificazione del tessuto urbanizzato e delle aree degradate, vista la possibilità concreta che tali interventi rimarranno potenzialmente inattuati.

Considerato che le aree a standard previste nelle Schede Norma sono spazi che potranno essere fruiti dalla comunità e che contribuiranno alla riqualificazione del tessuto territoriale in cui esse sono inserite, si richiede che siano riviste le misure e le prescrizioni per l’attuazione delle Scheda Norma che rimarranno a cura e spese dei soggetti attori.

## **11) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E GESTIONE, PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO**

A nostro parere, il piano operativo, non raggiunge l’obiettivo della semplificazione che sarebbe auspicabile perseguire. Di fatto è un documento lunghissimo, complesso e farraginoso, le cui norme rimandano e rinviando





ad altre norme in modo compulsivo, ripetuto, strabordante. Il palinsesto normativo derivante offre un quadro distante dalle reali esigenze di salvaguardia ambientale, territoriale, di tutela e del riuso del patrimonio edilizio esistente.

In ragione di ciò si ritiene necessario chiedere che siano significativamente semplificate la norme del PO e che sia resa possibile la consultazione, a mezzo GIS, anche di tutta la cartografia del Quadro Geologico QG e del Quadro Valutativo QV (non solo quella relativa al Quadro generale delle previsioni QP, alla Carta dei Battenti Tr 200, alla quella dei Vincoli ambientali e igienico sanitari, alla schedatura e classificazione del PEE di impianto storico).



## OSSERVAZIONI PUNTUALI AL QP IV NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

### Art. 2 generale (Introduzione nuovo comma)

A) Testo attuale della norma

Norma non presente, richiesta introduzione

B) Descrizione criticità riscontrate

Mancanza di una norma che stabilisca e “regoli” la prevalenza o meno delle norme e cartografie tecniche del PO rispetto a quelle regionali/nazionali o di Enti quali Autorità di Bacino ecc

C) Proposta di modifica

So ritiene opportuno proporre l'introduzione di un nuovo comma 6 che stabilisca quanto sopra

### Art. 3 comma 8

A) Testo attuale della norma

*“8. L'aggiornamento del Quadro conoscitivo (QC) e del Quadro geologico – tecnico (QG), purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina, nonché la correzione degli errori materiali non costituiscono variante al PO e in tal caso si procede con delibera del Consiglio Comunale che ne dà espressamente atto.”*

B) Descrizione criticità riscontrate

Non risulta sufficientemente chiaro se “la correzione degli errori materiali” possa estendersi al Quadro Progettuale (QP) e Quadro Valutativo (QV)

C) Proposta di modifica

Si ritiene opportuno proporre la modifica della norma in maniera tale che sia chiaramente specificato che la correzione degli errori materiali sia fattibile anche agli elementi del QP e del QV con esclusione delle NTA

### Art. 9 comma 6

A) Testo attuale della norma

*“6. In assenza di PA, PUC o titolo abilitativo diretto convenzionato, qualora il Comune, per motivi di interesse pubblico, intenda procedere alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti nell'elaborato QP. IV.b. “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”, paragrafo b) Caratteri generali e identificativi della previsione con valore prescrittivo, può procedere all'esproprio delle aree per l'esecuzione delle opere mediante intervento diretto di iniziativa pubblica. In questo caso i proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione delle opere pubbliche (con la relativa cessione o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori o di trasformazione, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse “Zone” nelle relative “Schede norma” di cui all'elaborato QP.IV.b. “Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”. In questo caso, ove non sia necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, l'intervento potrà essere effettuato mediante titoli abilitativi diretti, senza necessaria previa approvazione di un PA, di un*

*PUC o di un PdC convenzionato. In assenza di cessione bonaria l'esecutore dell'intervento dovrà corrispondere all'Amministrazione, a titolo di monetizzazione per gli standard non realizzati, ai sensi dell'art. 14 delle presenti NTGA, un importo non inferiore all'indennità di espropriazione corrisposta."*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ritiene che una siffatta norma non sia equa.

Infatti nel caso in cui il Comune intendesse procedere direttamente alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti, il proprietario dei beni che accetta la cessione bonaria delle aree in questione, automaticamente si vedrà incrementato il valore del lotto in quanto per effettuare gli interventi non sarà più necessario sostenere i costi relativi a:

- 1) Realizzazione delle opere per la formazione degli spazi pubblici;
- 2) Spese professionali legate alla redazione e presentazione di un PA, di un PUC o di un PdC convenzionato, spese ben inferiori rispetto a quelle previste per un PdC;
- 3) Tempistiche più brevi per il rilascio dei titoli autorizzativi (interventi diretti)

**C) Proposta di modifica**

Si ritiene opportuno proporre l'inserimento di una norma che non generi sperequazioni per la realizzazione delle medesime tipologie di interventi.

## **Art. 10 comma 1**

**A) Testo attuale della norma**

*"1. Le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all'art. 140 comma 1, della LR 65/2014 e all'art. 2 bis del TUED, sono applicabili relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia previsti nelle seguenti "zone", di cui al successivo art. 11 delle presenti norme: ..."*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

In data successiva a quella di adozione del PO, è stato modificato l'art. 140 della LRT 65/2014 (con LRT 47/2021). Oltre alle modifiche apportate allo stesso comma 1, è stato inserito il comma 1 bis) che meglio specifica la normativa statale di riferimento

**C) Proposta di modifica**

Si ritiene opportuno proporre la modifica della norma, integrandola con i riferimenti del vigente art. 140 comma 1bis) della LRT 65/2014.

## **Art. 13 comma 2**

**A) Testo attuale della norma**

*"2. Si definisce "Resede di pertinenza" indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, l'area delimitata da un limite massimo ricompreso in un raggio di 50 mt. dall'impronta a terra determinata dalle murature portanti esterne dell'edificio o complesso di edifici, con esclusione dei manufatti accessori e/o pertinenziali. Per gli "edifici specialistici con funzioni non agricole" e per gli "Insediamenti del territorio rurale" di cui al Titolo III capo IV, il resede di pertinenza corrisponde invece alla perimetrazione appositamente indicata nelle cartografie di PO (QP.I. Quadro generale delle previsioni (cartografie in scala 1:2.000)".*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si evidenzia la circostanza, e relativa criticità, che con riferimento agli "edifici specialistici con funzioni non agricole" e agli "Insediamenti del territorio rurale", gli stessi sono stati oggetto di interventi edilizi

di restauro e ristrutturazione che spesso hanno comportato la realizzazione di manufatti, opere ed impianti accessori e pertinenziali (quali locali impianti, serbatoi gas interrati e non, sistemi di depurazione reflui, pompe di calore, ecc) a corredo del fabbricato principale ed ad esso funzionalmente correlati, realizzati (come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico) nelle aree classificate “agricole” limitrofe ai fabbricati serviti.

Tali opere pertinenziali ad oggi esistenti, nelle cartografie del PO adottato spesso non ricadono nella perimetrazione della resede pertinenza così come attualmente definita nell’articolazione oggetto del presente osservazione, ma bensì ricadono all’interno delle aree rurali.

La normativa prevista nel PO afferente tali aree rurali non tiene conto della presenza di tali opere e pertanto non esiste nel PO nessuna norma che gestisca la manutenzione e/o trasformazioni di tali opere, come se tali opere non esistessero affatto e di fatto bloccando ingiustificatamente detti interventi di manutenzione e/o trasformazione.

**C) Proposta di modifica**

Alla stregua di quanto previsto nel comma 1 dello stesso art 13 (“*possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze purché funzionalmente correlate a titolo permanente all’edificio o complesso edilizio medesimo. Vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, costruzioni e annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell’edificio o complesso di edifici.*”), si ritiene opportuno inserire una norma che vada ad includere all’interno della resede di pertinenza, dette porzioni di terreno ricadente in aree rurali su cui insistono i manufatti, opere e impianti citati in epigrafe.

**Art. 13 comma “5”**

**A) Testo attuale della norma**

*“5. Ai fini del mutamento di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola ricadenti in territorio rurale, di cui al successivo art. 46, si definiscono altresì **“Aree agricole di pertinenza”** le superfici totali e i corrispondenti terreni o fondi agricolo – forestali, anche diversi e più estesi del “Resede di pertinenza”, attribuiti catastalmente ad un edificio o complesso di edifici non più utilizzati a fini agricoli - come risultanti da atto pubblico o atto d’obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell’edificio o complesso di edifici - per le quali sono obbligatoriamente da realizzare gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla LR 65/2014 e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale.”*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si fa presente che spesso tali manufatti ex rurali sono individuati catastalmente scervi dell’attribuzione della resede di pertinenza. Infatti spesso tali fabbricati sono individuati da una particella catastale distinta ed gli spazi esterni sono identificati da un’altra particella catastale.

Pertanto tale circostanza, così come ad oggi formulata l’articolazione, porterebbe ad escludere le aree esterne di detti fabbricati, così come individuate a livello catastale, dall’essere inserite totalmente nella così detta “resede di pertinenza”.

**C) Proposta di modifica**

Si propone di modificare la norma in maniera tale che siano inserite all’interno della c.d. “resede di pertinenza” anche tutte quelle aree eterne ai fabbricati che sono individuate catastalmente in maniera autonoma rispetto a quella dello stesso fabbricato

**Art. 13 comma 9**

A) Testo attuale della norma

*“9. Nei casi di “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” o “sostituzione edilizia”, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici è da calcolarsi a parità di “Volume totale o volumetria complessiva” legittima, come definiti dal Regolamento 39R/2018. Nei soli casi di “Ristrutturazione edilizia ricostruttiva” o “sostituzione edilizia” di edifici e manufatti a destinazione funzionale industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di “volume virtuale” come definito dallo stesso Regolamento 39R/2018.”*

B) Descrizione criticità riscontrate

Si ritiene che una siffatta norma vada a ledere in maniera assai significativa i diritti acquisiti legittimamente dai proprietari degli edifici o manufatti a destinazione funzionale industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso.

Infatti l’art 24 del Reg 39R/2014 prevede che il volume virtuale sia calcolato per tali edifici, moltiplicando la superficie coperta per un’altezza predefinita di ml 3.50.

Nel caso in cui si volesse procedere a detti interventi di demolizione e ricostruzione con conversione in residenziale di fabbricati e manufatti ad oggi esistenti che abbiano un’altezza reale superiore a quella di 3.50 sopra indicata (spesso i manufatti artigianali ed industriali arrivano facilmente ad avere un’altezza interna intorno ai ml 6.00, e comunque spesso variabile tra i 4.00 ml ed i 9.00 ml) si concretizzerebbe una significativa perdita della volumetria esistente legittimamente assentita con conseguenziale minor volumetria ricostruibile.

C) Proposta di modifica

Si propone di modificare la norma in maniera tale che la volumetria di detti fabbricati venga calcolata col sistema del “Volume totale” di cui all’art. 22 del citato regolamento regionale.

Si specifica che lo stesso art. 24 del Regolamento 39R/2014, al comma 6, stabilisce che “Il volume virtuale dell’edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica”, e che pertanto non pone nessun obbligo di applicazione dello stesso lasciando ampia facoltà ai Comuni di decidere nel merito.

## **Art. 16 comma 2**

A) Testo attuale della norma

*“2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina del presente capo ed in ragione del perseguimento di obiettivi specifici e disposizioni applicative del PS concernenti le attrezzature, i servizi, le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici, il PO suddivide formalmente la categoria funzionale principale denominata “Direzionale e di servizio”, di cui al comma 1, nelle seguenti sub-categorie funzionali:*

*e.a) direzionale;*

*e.b) di servizio;*

*cui corrispondono separate indicazioni secondo quanto disposto al successivo comma 4. Sono considerati mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall’una all’altra delle sub categorie funzionali sopra in elenco.”*

B) Descrizione criticità riscontrate

Tale norma risulta essere in aperto contrasto con l’art. 23 ter del Testo Unico dell’Edilizia Dpr 380/01 e dell’art. 99 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

L'art. 23 ter del DPR 380/01 stabilisce che, "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale omissiva".

In seguito la Regione Toscana, con l'art. 99 della LRT 65/2014 e s.m.i., ha stabilito che:

*"1. Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina di cui all'articolo 98, sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:*

- a) residenziale;*
- b) industriale e artigianale;*
- c) commerciale al dettaglio;*
- d) turistico-ricettiva;*
- e) direzionale e di servizio;*
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;*
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

*2. Fermo restando quanto previsto dal comma 3:*

- a) il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito; (360)*
- b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.*

*3. Gli strumenti di pianificazione (107) urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98 (362) possono:*

- a) stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;***
- b) Omissiva"*

Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, devono pertanto essere definiti con riferimento a dette categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, non essendo previste ulteriori declinazioni agli enti locali.

Ai sensi del citato comma 3 dell'art 99 della LRT 65/2014 gli strumenti della pianificazione urbanistica comunali possono eventualmente limitare i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio per la categoria "commerciale al dettaglio" possono essere limitati i cambi di destinazione d'uso da "esercizio di vicinato" a "bar, ristoranti, osterie ecc).

Contrariamente, l'attuale formulazione della norma, ha ulteriormente declinato la suddetta disciplina statale e regionale, andando in contrasto con essa.

Tale norma infatti, prevede un'ulteriore suddivisione della categoria "direzione e di servizio", definendo due distinte categorie funzionali (quella direzionale e quella di servizio), sancendo che il passaggio da l'una all'altra destinazione **costituisca un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** degli immobili. La conseguenza di una siffatta norma è quella di rendere ancora più onerosi gli interventi edilizi di riuso e recupero del patrimonio edilizio, andandone di fatto scoraggiare l'esecuzione, in quanto ogni qualvolta si configura un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di un immobile, il cittadino è chiamato a pagare significative somme a titolo di oneri e contributi concessori.

### **C) Proposta di modifica**

Si propone l'eliminazione di tale articolazione, in maniera tale che il passaggio dalla funzione direzione a quella di servizio, e viceversa, non si configuri quale mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con contestuale obbligo di corresponsione degli oneri concessori,

Si fa presente che l'eliminazione di tale articolazione non limiterebbe le scelte da parte del Comune di Lucca. Costituendo il PO anche un Piano delle Funzioni, lo stesso può infatti limitare il passaggio dalla



funzione direzionale a quella di servizio e viceversa, andando a specificare, come di fatto ha specificato, le funzioni ammissibili per ciascun fabbricato.

## **Art. 18 comma 1 e 2**

### A) Testo attuale della norma

*“1. La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare è quella stabilita ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001.*

*2. Sono da ritenersi compatibili con la “Categoria funzionale” ammessa dal PO per ogni singola “Zona”, in riferimento ad ogni singola unità immobiliare, le destinazioni d'uso strumentali e accessorie purché non eccedenti il 30% della Superficie Utile (SU) dello stesso edificio o unità immobiliare. Superfici strumentali e accessorie superiori a quelle precedentemente indicate sono ammesse sulla base di motivate ragioni e comunque non oltre 50% della superficie utile (SU) dell'edificio o unità immobiliare.*

### B) Descrizione criticità riscontrate

Mancato allineamento delle articolazioni alla LRT 65/2014 art. 99 comma 4 bis, così come introdotto dalla sopravvenuta LRT 47/2021.

Tale articolazione infatti prevede che *“Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da **interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa** oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere consentite dagli strumenti urbanistici comunali. (473)”*.

### C) Proposta di modifica

Si ritiene opportuno proporre la modifica di tali articolazioni in maniera tale da allinearsi, con i rispettivi riferimenti normativi, alle disposizioni regionali sopra citate.

## **Art. 20 intera articolazione**

### A) Testo attuale della norma

“Art. 20. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali.

Omiss”

### B) Descrizione criticità riscontrate

L'articolazione in esame, prevedendo superficie minime di frazionamento diverse per i vari Ambiti, di fatto va a creare una sperequazione e disparità per l'ammissibilità degli interventi di frazionamento legati alle diverse superfici minime delle unità immobiliari derivate.

Così come formulato il PO, tale disparità trova di fatto applicazione per fabbricati che spesso risultano contigui o posti semplicemente l'uno di fronte all'altro separati da una viabilità pubblica.

Pur se conoscendo la genesi del Piano Operativo e della sua necessità di conformarsi ai dettami del PS, con particolare riferimento per questione in esame all'individuazione cartografica dei morfotipi regionale, si ritiene comunque che l'articolazione in oggetto possa essere formulata in maniera tale da garantire equità di intervento su immobili posti in molti casi a pochi metri l'uno dall'altro.

Va poi considerata la circostanza che l'introduzione di una siffatta innovazione normativa renderà di fatto non sanabili molti interventi edilizi che, se pur realizzati senza giusto titolo edilizio od in difformità da esso, sono stati realizzati in conformità alla disciplina edilizia vigente.



*C) Proposta di modifica*

Modificare la norma in maniera tale da uniformarla a quella prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, ossia prevedere per il solo centro storico la superficie minima di 50 mq per le unità derivate da frazionamenti; mentre, per i fabbricati posti al fuori del centro storico, uniformarsi alle disposizioni dettate dalla normativa statale.

**Art. 21 generale**

*A) Testo attuale della norma*

Intera articolazione

*B) Descrizione criticità riscontrate*

Tra gli obiettivi principali del nuovo Piano Operativo vi sono quelli afferenti:

- 1) Lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti del Territorio urbanizzato mediante interventi di recupero e rigenerazione urbana delle aree degradate dequalificate, e di riqualifica e valorizzazione delle aree inutilizzate;
- 2) Lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole nel Territorio rurale, mediante la previsione di nuovi insediamenti produttivi o specialistici, di ampliamento di funzioni ed insediamenti produttivi o specialistici di recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate. Nell'attuale formulazione della norma in oggetto, al fine dell'attuazione degli obiettivi predetti, è previsto a carico dei cittadini un "onere aggiuntivo" concernente la realizzazione e cessione gratuita al Comune (quale standard urbanistico a destinazione vincolata) di quota parte della "superficie edificabile" (o edificata) residenziale, da destinarsi in via esclusiva all'edilizia residenziale sociale e pubblica.

Più precisamente i privati che vorranno effettuare tali interventi di riqualificazione sono obbligati a realizzare a proprie cure e spese e cedere a titolo gratuito al Comune una quota parte pari al 5% della "Superficie edificabile" (SE) residenziale.

Quanto sopra, in aggiunta agli ulteriori oneri, già di per se estremamente gravosi, posti a carico ai privati investitori, di cui all'art. 9 (standard urbanistici ed ulteriori misure) a cui si rimanda per relativa elencazione.

Si ritiene che tali imposizioni, visti gli elevati costi di realizzazione, vadano a ledere, intaccando sensibilmente o addirittura azzerare la quota di guadagno di un eventuale investitore, con la possibile conseguenza di scoraggiare l'esecuzione dei suddetti interventi di riqualificazione e rigenerazione che rappresentano uno degli obiettivi primari del nuovo Piano Operativo.

*C) Proposta di modifica*

Si propone una riformulazione dell'articolazione in oggetto che ponga in capo ai soggetti attuatori gli oneri per l'attuazione delle politiche di edilizia residenziale pubblica.

Si propone altresì che vengano individuate nel Piano Operativo specifiche aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata. Tali aree dovranno costituire soddisfacimento degli standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007 e dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014.

A titolo esemplificativo, si riporta di seguito quanto previsto nel recente Piano Operativo del Comune di Prato, dove l'attuazione delle "Politiche della Casa" sono lasciate in carico al Comune o ai soggetti attuatori che decidono specificatamente di investire in tale settore.

L'art 31 comma 3 delle relative NTA del Po del Comune di Prato, infatti così recita:

“3. Ai fini di incentivare le politiche abitative di edilizia sociale ed in aggiunta alle aree ed agli immobili di cui al precedente comma 2 sono individuate specifiche aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata. Queste aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell’art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007 e dell’art. 63 della L.R. n. 65/2014.

Le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede di cui all’elaborato 04.1 “NTA\_Aree di Trasformazione”, quali prestazioni imposte ai soggetti attuatori e costituiscono una specifica premialità rispetto agli indici edificatori applicati.”

### **Art. 24 comma 3**

#### **A) Testo attuale della norma**

“3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Negli interventi di “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, di “addizione volumetrica” e negli “interventi pertinenziali” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

Nei casi di “addizione volumetrica” l’altezza degli edifici non può superare mt. 12.50, ovvero quella dell’edificio esistente oggetto di ampliamento se più elevata.

Le “addizioni volumetriche” sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento.”

#### **B) Descrizione criticità riscontrate**

Tra gli interventi di Ristrutturazione Conservativa da effettuarsi all’interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando la né la sagoma né l’aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l’una al piano terra e l’altra al piano primo, quest’ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari.

Non essendo prevista una articolazione che prevede la possibilità di tali incrementi di SE all’interno della sagoma degli edifici, risultano di fatto inibiti tali interventi

#### **C) Proposta di modifica**

Si propone l’introduzione di un ulteriore capoverso dove si espliciti che gli ampliamenti di SE all’interno della sagoma degli edifici sia sempre consentita.

### **Art. 24 comma 2.2**

#### **A) Testo attuale della norma**

#### **2.2. Per l’Edificato di recente formazione (A2.b):**

- omiss

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, limitatamente ai soli casi di:

- interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;



- omiss
- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificata (edificabile) (Se) non superiore a mq. 25, per ogni UI esistente;
- omiss.

**B) Descrizione criticità riscontrate**

- 1) L’edificato di recente formazione, spesso risulta incongruo, per tipologia, materiali e composizione architettonica, al contesto di valenza storica in cui sono inseriti.

Limitare gli interventi alla demolizione con fedele ricostruzione di tali edifici ci pare un non senso, in quanto:

- Non da la facoltà ai progettisti di proporre soluzioni architettoniche che meglio si adeguano al contesto storico in cui sono inseriti tali edifici;
  - Non da ai progettisti la possibilità di utilizzare materiali innovativi o soluzioni che vanno incontro alle moderne e recenti disposizioni legislative ed indirizzi statali ed europei, che prevedono come obiettivi prioritari di valore comunitario, quelli di efficientamento energetico degli edifici.
- 2) L’aver impostato il limite massimo di incremento della Superficie edificata (edificabile) (Se) non superiore a mq. 25 per ogni UI esistente, di fatto non consente la progettazione di interventi di ampliamento di unità immobiliari che si sviluppano su più piani da terra a tetto, in coerenza con le tipologie architettoniche esistenti. Di fatto tale limite consente un ampliamento che si potrà sviluppare al solo piano terra (a meno di non creare due piccole stanze una sopra l’altra che non potranno essere utilizzate a soggiorno o camera matrimoniale e prive di integrazione dei servizi igienici, ripostigli, corridoi ecc per una loro congrua utilizzazione), e non sarà possibile proporre soluzioni armoniche all’edificato esistente di matrice storica dove per lo più risulta caratterizzato da corpi di fabbrica che si sviluppano su più piani.

Va poi inoltre considerato che un ampliamento di siffatte limitate dimensioni, comporta di fatto la sua antieconomicità in quanto le spese professionali (prove e relazioni geologiche e geotecniche, progettazione e DL architettonica, progettazione e DL strutturale, progettazione e DL impiantistica, progettazione e DL requisiti acustici passivi, progettazione e DL efficientamento energetico, progettazione e coordinamento in fase d’esecuzione della Sicurezza nei cantieri, progettazione e DL linee vita copertura, spese per collaudi finali di natura strutturale, acustica, efficientamento energetico, ecc, spese per variazioni catastali e certificazioni conformità ed agibilità finali) vanno ad incidere in maniera sostanziale sul costo totale dell’intervento, rendendolo di fatto antieconomico e scoraggiandone di fatto l’esecuzione.

Tale circostanza si ritiene che possa arrecare pregiudizio all’economia locale (mancato lavoro al settore edile) sia alle casse comunali per mancati introiti oneri concessori, che in ultimo anche al mancato raggiungimento degli obiettivi di riuso e riqualificazione previsti dallo stesso PO.

**C) Proposta di modifica**

- 1) Si propone di modificare la norma in maniera tale da consentire la demolizione e ricostruzione di tali edifici in maniera tale da consentirne l’integrazione, anche a livello architettonico, con gli altri edifici esistenti di matrice storica, consentendo al contempo l’utilizzo di materiali e tecnologie di recente concezione;
- 2) Si propone di portare il limite massimo di incremento della SE ad almeno mq 40 per ogni unità immobiliare





## Art. 25 comma1

### A) Testo attuale della norma

“omiss

*Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, sempre negli elaborati cartografici del quadro progettuale, gli:*

*- Spazi aperti di valenza funzionale,”*

### B) Descrizione criticità riscontrate

Il comma finisce con elencazione che pare risultare in parte mancante.

### C) Proposta di modifica

Completare il comma con eventuale elencazione completa.

## Art. 26 comma 2.2

### A) Testo attuale della norma

“2.2. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante:

- omiss

*- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente.*

*Omiss”*

### B) Descrizione criticità riscontrate

L'aver impostato il limite massimo di incremento della Superficie edificata (edificabile) (Se) non superiore a mq. 15 per ogni UI esistente, di fatto non consente la progettazione di interventi di ampliamento di unità immobiliari che consentano la realizzazione di un ulteriore spazio congruo all'abitazione. Infatti la SE comprende anche le murature/tamponamenti perimetrali fino ad uno spessore di cm. 30: ciò ne deriva che con una SE pari a 15 mq avremo in media una superficie utile della stanza di più di mq. 11, superficie che non consenti di destinare il locale a spazi principali quali soggiorno, camera doppia, camera matrimoniale, né, di fatto, sarà possibile adeguare i locali di servizio (es creare un ulteriore servizio igienico) alla nuova composizione dell'unità immobiliare che, presumibilmente, potrà ospitare un maggior numero di abitanti insediati.

Va poi inoltre considerato che un ampliamento di siffatte limitate dimensioni, comporta di fatto la sua antieconomicità in quanto le spese professionali (prove e relazioni geologiche e geotecniche, progettazione e DL architettonica, progettazione e DL strutturale, progettazione e DL impiantistica, progettazione e DL requisiti acustici passivi, progettazione e DL efficientamento energetico, progettazione e coordinamento in fase d'esecuzione della Sicurezza nei cantieri, progettazione e DL linee vita copertura, spese per collaudi finali di natura strutturale, acustica, efficientamento energetico, ecc, spese per variazioni catastali e certificazioni conformità ed agibilità finali) vanno ad incidere in maniera sostanziale sul costo totale dell'intervento, rendendolo di fatto antieconomico e scoraggiandone di fatto l'esecuzione.

Tale circostanza si ritiene che possa arrecare pregiudizio all'economia locale (mancato lavoro al settore edile) sia alle casse comunali per mancati introiti oneri concessori, che in ultimo anche al mancato raggiungimento degli obiettivi di riuso e riqualificazione previsti dallo stesso PO.

Tra gli interventi di Ristrutturazione Conservativa da effettuarsi all'interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando la né la sagoma né l'aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di



calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l'una al piano terra e l'altra al piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari. Altri esempi ancora più ricorrenti sono l'inserimento di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio, la realizzazione di una scala fissa per accedere ad una soffitta e la chiusura di un porticato esistente.

Il PO prevede che gli ampliamenti quali addizioni volumetriche uno tantum siano del tipo "fuori sagoma" e che pertanto tali interventi che comportano aumento di SE, parrebbero non consentiti.

**C) Proposta di modifica**

Si propone di portare il limite massimo di incremento della SE ad almeno mq 40 per ogni unità immobiliare.

Si propone altresì, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto al precedente, di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo inedificato né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edificio.

### **Art. 26 comma 2.3**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Nel comma in esame si riscontra la mancanza di una norma che preveda la possibilità di effettuare addizioni volumetriche "una tantum", così come previsto per le altre zone del medesimo ambito.

**C) Proposta di modifica**

Si propone l'inserimento di una norma che preveda la possibilità di effettuare ampliamenti "una tantum" alla stregua di quanto previsto a comma 2.2 e relativa osservazione presentata dallo scrivente Collegio.

### **Art. 26 comma 2.4**

**A) Testo attuale della norma**

**"2.4. Per l'Edificato di recente formazione o storico trasformato:**

- omiss

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", limitatamente agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti."

**B) Descrizione criticità riscontrate**

- 1) L'edificato di recente formazione o storico trasformato, spesso risulta incongruo, per tipologia, materiali e composizione architettonica, al contesto di valenza storica in cui sono inseriti. Limitare gli interventi alla demolizione con fedele ricostruzione di tali edifici ci pare un non senso, in quanto:
  - Non da la facoltà ai progettisti di proporre soluzioni architettoniche che meglio si adeguano al contesto storico in cui sono inseriti tali edifici;

- Non da ai progettisti la possibilità di utilizzare materiali innovativi o soluzioni che vanno incontro alle moderne e recenti disposizioni legislative ed indirizzi statali ed europei, che prevedono come obiettivi prioritari di valore comunitario, quelli di efficientamento energetico degli edifici.
- 2) Nel comma in esame si riscontra la mancanza di una norma che preveda la possibilità di effettuare addizioni volumetriche “una tantum”, così come previsto per le altre zone del medesimo ambito, vista anche la categoria di edificio in esame (recente formazione o storico trasformato), che risultano aver di fatto perso o mai avuto connotati di valenza storico-testimoniale.

**C) Proposta di modifica**

- 1) Si propone di modificare la norma in maniera tale da consentire la demolizione e ricostruzione di tali edifici in maniera tale da consentirne l'integrazione, anche a livello architettonico, con gli altri edifici esistenti di matrice storica, consentendo al contempo l'utilizzo di materiali e tecnologie di recente concezione;
- 2) Si propone l'inserimento di una norma che preveda la possibilità di effettuare ampliamenti “una tantum” alla stregua di quanto previsto a comma 2.2 e relativa osservazione presentata dallo scrivente Collegio.

## **Art. 26 comma 2.5**

**A) Testo attuale della norma**

*“2.5. Per l'Edificato recente e/o degradato o decontestualizzato:*

- *gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;*
- *la “manutenzione straordinaria”;*
- *il “restauro e di risanamento conservativo”;*
- *la “ristrutturazione edilizia conservativa”;*
- *gli “interventi pertinenziali”;*
- *la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”.*

Per i soli edifici aventi destinazione d'uso industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso sono vietati gli “interventi pertinenziali”. Per gli stessi edifici, nel solo caso di totale mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali, è ammessa altresì la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico non superiore al 15% di Superficie edificabile (o edificata) (Se) esistente.

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Tra gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa da effettuarsi all'interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando né la sagoma né l'aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l'una al piano terra e l'altra al piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari. Altri esempi ancora più ricorrenti sono l'inserimento di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio, la realizzazione di una scala fissa per accedere ad una soffitta e la chiusura di un porticato esistente.

Il PO prevede che gli ampliamenti quali addizioni volumetriche uno tantum siano del tipo “fuori sagoma” e che pertanto tali interventi che comportano aumento di SE, parrebbero non consentiti.

C) Proposta di modifica

Si propone l’inserimento di una ulteriore disposizione che preveda incrementi volumetrici all’interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo inedito né tantomeno l’effettiva volumetria geometrica dell’edificio.

## Art. 26 comma 2.6

A) Testo attuale della norma

**“2.6. Per l’Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono, ancora identificabile almeno dalla presenza dell’impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.**

L’intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti – edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l’impronta delle murature a terra e per l’altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l’altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l’altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell’edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell’esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.

In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell’edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l’estratto del catasto ottocentesco, di quello d’impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica “d’epoca” e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d’uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 6.”

B) Descrizione criticità riscontrate

La norma in esame tratta consente di fatto la possibilità di ricostruire edifici completamente o per la maggior parte diruti.

Non essendoci quindi sostanzialmente alcunché di “storico” da salvaguardare se non la tipologia edilizia del fabbricato diruto, tra l’altro riscontrabile da documentazione dell’epoca, e considerando le vigenti disposizioni in materia antisismica, efficientamento energetico e acustico ecc, non si comprende la necessità di dover ricostruire di fatto la volumetria dell’edificio con le prescrizioni dettate dalla c.d. “fedele ricostruzione”, che mal si sposa con le più moderne, efficienti e sicure tecnologie costruttive. Inoltre la norma prevede il mantenimento della configurazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, fattispecie che comporterebbe di fatto la mancata possibilità in un unico intervento di andare a ricostruire l’edificio senza l’inserimento delle necessarie modifiche da apportare per garantire il rispetto delle vigenti normative in materia igienico sanitaria, sicurezza, efficientamento energetico, acustico ecc.

**C) Proposta di modifica**

Si riterrebbe pertanto più opportuno prevedere una norma che consenta la ricostruzione del fabbricato, a parità di SE, con ampia facoltà di scelta dei materiali e tecnologie da impiegare, anche su diverso sedime, il tutto nel rispetto e per un migliore inserimento nel tessuto storico dove tali edifici sono collegati.

**Art. 26 comma 2.7**

**A) Testo attuale della norma**

*“2.7. Per gli edifici eventualmente non classificati, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all’interno della “Zona” oggetto delle presenti norme - le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:*

- *gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;*
- *la “manutenzione straordinaria”;*
- *il “restauro e di risanamento conservativo”;*
- *la “ristrutturazione edilizia conservativa”.*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ritiene che un’eventuale mancata classificazione di tali edifici non classificati, sia di fatto imputabile alla base cartografica (CTR 2010) con cui è stato redatto il PO, a cui non è seguito un puntuale aggiornamento con gli interventi edilizi, legittimamente autorizzati, realizzati nello scorso decennio. Tali edifici sono pertanto da ritenersi di fatto realizzati o modificati (con eventuali ampliamenti) in epoca assai recente e che pertanto possono e devono essere consentiti interventi fino alla demolizione e ricostruzione “non fedele” anche su diverso sedime, con possibilità essere altresì ampliati con bonus volumetrici una tantum”.

**C) Proposta di modifica**

Si propone una integrale revisione della norma, in maniera che consenta:

- 1) Di effettuare anche di ristrutturazione ricostruttiva, sostituzione edilizia, le addizioni volumetrico con ampliamenti “una tantum” e le opere pertinenziali, per tutti quei fabbricati dove si dimostri l’evidenza della loro recente costruzione o modifica;
- 2) Di consentire gli interventi “oltre” la ristrutturazione edilizia conservativa per le tipologie edilizie di cui ai commi precedenti, per gli edifici di natura e valenza storica o testimoniale, che saranno individuati e descritti in relazione tecnica asseverata dai professionisti incaricati la progettazione degli interventi, nella loro veste di persone esercenti un pubblico servizio.

## **Art. 26 comma 6**

### A) Testo attuale della norma

*“6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:*

- a) residenziale;*
- c) commerciale al dettaglio;*
- e) direzionale e di servizio.*

*Le funzioni di cui ai punti c) ed e) sono ammissibili, fatto salvo l'esistente, solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla strada pubblica.*

*Nel solo caso dell'“Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante” il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 e delle prescrizioni di cui al precedente comma.”*

### B) Descrizione criticità riscontrate

Non risulta ben chiaro cosa deve intendere per “accesso diretto dalla strada pubblica”: se si deve intendere che la porta di accesso dell'unità immobiliare si debba “aprire” direttamente sulla strada pubblica o se fra la porta di ingresso e la strada possa essere presente una resede privata più o meno ampia.

### C) Proposta di modifica

**Si propone di apportare modifica alla norma specificando meglio il concetto di “accesso dalla strada pubblica”.**

## **Art. 26 comma 7**

### A) Testo attuale della norma

7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rifacimento della copertura deve avvenire nel rispetto di quanto previsto al comma 2.8, pertanto non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti e dell'oggetto di gronda rispetto all'esistente; deve altresì comportare il mantenimento del manto di copertura tradizionale (coppi e tegole) o il suo ripristino. E' comunque ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti o necessari all'efficientamento energetico, purché non modifichino gli spessori originari delle gronde.
- L'inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienicosanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3.
- Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 si prescrive inoltre quanto segue:
  - la modifica e la realizzazione di aperture esterne devono avvenire nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici dell'agglomerato di impianto storico e degli edifici di impianto storico esistenti, come meglio e più approfonditamente specificato nel RE;
  - la realizzazione di nuove aperture, deve avvenire nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo di impianto storico;
  - in applicazione degli interventi ammessi di cui al precedente comma 2, la variazione della giacitura dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria;
  - Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici “di tipo rurale”

(fienili, stalle e rimessaggi prevalentemente ricadenti nell'edificato di cui al comma 2, punto 2.2), con particolare riferimento alle "mandolate" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

- Nell'ambito degli interventi pertinenziali di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli "spazi aperti di valenza funzionale", secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE.

- Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli spazi aperti di valenza funzionale e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli spazi aperti di valenza funzionale a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all'utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde esistenti e non ricomprese negli spazi di valenza funzionale sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici come indicato nel RE.

- Non è altresì ammesso alterare, modificare, cancellare ed eliminare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché alterare i piani di campagna esistenti, fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica.

**B) Descrizione criticità riscontrate**

1) Primo punto dell'elenco. La norma così come è scritta di fatto, non permette l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali o isolamento efficientamento energetico, in quanto l'utilizzo di tali materiali è subordinato al rispetto degli spessori originari delle gronde, mentre in realtà ci sono degli "accorgimenti" indispensabili che non sarebbero più così realizzabili, come ad esempio un soletta strutturale di 5 cm, la cui estensione è indispensabile anche sullo scempiato di mezzane delle gronde frontali e laterali per dare continuità strutturale ad un tetto con orditura lignea in travicelli e mezzane (per altro tale concetto è già espresso e fatto proprio dalle Norme per la Città, i centri e nuclei storici, capo III – Indicazioni e prescrizioni di dettaglio, all'art. 20 comma 2. c), Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione, quindi se ne chiede la ripetizione anche per tale categoria di edifici.

Tale criticità si riscontra altresì per gli interventi di efficientamento energetico ed acustico della copertura, obbligatori in caso di loro ristrutturazione totale.

Per quanto sopra, si ritiene che tale norma vada contro la normativa sovraordinata che invece tende e spesso obbliga ad effettuare interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza, igienico-sanitarie e di efficientamento energetico degli edifici.

Inoltre l'articolazione prevede l'obbligo del rispetto dell'inclinazione dei solai di copertura esistenti. Tradizionalmente l'inclinazione dei "nostri tetti" varia tra il 25 ed il 30%, ossia rispetta l'inclinazione ottimale per la messa in opera di un manto di copertura del tipo "coppi ed

embrici". Non sempre però, in occasione di interventi di epoca recente, questo rapporto è stato rispettato, anche virtù dell'utilizzo di manti di copertura di diversa concezione e sicuramenti non consoni all'ambito di valenza storico-testimoniale e caratterizzante, in cui sono inseriti gli edifici.

Per quanto sopra si ritiene che debba essere prevista la possibilità di modificare l'inclinazione dei solai di copertura con l'obiettivo di ricostituire tipologie costruttive dei solai e dei manti di copertura tipici della nostra realtà-

- 2) Punto 6 dell'elenco. La norma così come è scritta, vuol tutelare a prescindere, tutte le "parti storiche di natura agricola o produttiva" dei fabbricati ricadenti nel comma 2.2-**Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante**, ma non prende in considerazione la possibilità che talvolta, tali fabbricati ancorché siano stati originariamente di natura agricola (una stalla, un fienile, etc) e di origine storica (cioè costruiti tra il 1860 ed 1930), siano stati comunque diffusamente e significativamente alterati rispetto all'impianto tipologico ed architettonico originario, a seguito dei vari interventi edilizi che si sono susseguiti nel tempo (ad es. ampliamenti, condoni, ristrutturazioni con sostituzione della tipologia della struttura della copertura, con cambio di destinazione in abitazione, con tamponatura e/o eliminazione delle mandolate, etc).

Per quanto sopra sussiste la concreta possibilità che la prescrizione di rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici "di tipo rurale" potrebbe:

- inibire interventi di recupero delle tipologie architettoniche e costruttive caratterizzanti gli edifici rurali storici, di quegli edifici trasformati in epoca recente con interventi non congrui al contesto;
- inibire interventi di efficientamento energetico, igienico sanitario e tecnologico di quei fabbricati che hanno ormai perso, in maniera più o meno importante, i caratteri di storicità;
- Inibire in tutti i casi a prescindere per tutti gli edifici ricadenti in tale accezione, interventi di miglioramento sismico, di efficientamento energetico, acustico ecc.

**C) Proposta di modifica**

- 1) Si propone una revisione della norma che consenta la modifica dello spessore delle gronde e dell'inclinazione dei solai di copertura, per le motivazioni sopraindicate.
- 2) Si propone una revisione della norma, che consenta l'esecuzione di interventi sugli edifici volti al loro miglioramento o adeguamento alla normativa antisismica, al loro efficientamento energetico ed acustico, ed al recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e originari.

## **Art. 27 - generale**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Abbiamo riscontrato criticità di carattere generale circa l'individuazione della perimetrazione delle Corti. In particolar modo sull'identificazione dei vari fabbricati e sulle aie a comune, oggi da Voi classificate "spazi aperte di valenza funzionale", dovuta essenzialmente alla mancata corrispondenza tra gli elaborati di piano e le mappe catastali sia storiche che attuali e dovuto presumibilmente ad un'errata interpretazione dello stato attuale del patrimonio edilizio esistente.

Tale circostanza è possibile evincerla anche dalla lettura del Quadro Conoscitivo con particolare riferimento alla schedatura delle Corti che risulta spesso non coincidente con le classificazioni previsionali del P.O.

**C) Proposta di modifica**

Si richiede che sia rivista la perimetrazione e la classificazione delle Corti sulla base di quanto sopra riscontrato e fatto emergere.

### **Art. 27 comma 5**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Vedasi punto osservazione di cui all'art 26 comma 6

**C) Proposta di modifica**

Vedasi punto osservazione di cui all'art 26 comma 6

### **Art. 28 comma 2**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

1) Si ritiene che tale articolazione sia mancante degli interventi pertinenziali. Infatti non pare logico che in tale articolazione la pubblica amministrazione del Comune di Lucca non ha inserito la possibilità di realizzare gli interventi pertinenziali, così come previsto dalla legge regionale e nazionale, ma abbia consentito la realizzazione di piscine ed impianti pertinenziale privato che sicuramente risulteranno di maggior impatto.

**C) Proposta di modifica**

1) In analogia e visti le altre articolazioni delle norme che lo consentono, si richiede che sia modificata la norma in maniera tale da consentire sempre gli interventi pertinenziali.

### **Art. 28 comma 3**

**A) Testo attuale della norma**

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli "interventi pertinenziali" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Riteniamo che le opere pertinenziali non debbano rientrare nei parametri urbanistici riferiti agli indici edificatori, proprio per la loro natura di pertinenza

**C) Proposta di modifica**

Si richiede pertanto l'eliminazione dell'articolazione in oggetto

## Art. 28 comma 6

### A) Testo attuale della norma

“Omiss

- nell'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, rispetto delle strutture e dei materiali corrispondenti all'impianto storico, nonché del disegno dei prospetti principali. “

### B) Descrizione criticità riscontrate

Riteniamo che tale prescrizione non sia di fatto perseguibile in quanto sia gli impianti tecnologici che igienico sanitari per loro natura e normativa vigente specifica di settore, non possa essere realizzati così come venivano realizzati in epoche passate.

### C) Proposta di modifica

Si richiede di modificare l'articolazione in maniera tale da consentire l'installazione degli impianti tecnologici ed idrico sanitari realizzati con tecnologie e materiali di moderna concezione.

## Art. 28 generale

### A) Testo attuale della norma

omiss

### B) Descrizione criticità riscontrate

Si ravvisa a nostro parere la mancanza di una norma che preveda la possibilità di modificare le coperture incongrue realizzate in epoche recenti, in maniera da prevedere la realizzazione di interventi che portino alla conformazione delle coperture con gli aspetti tipologici dell'edificato puntuale di impianto storico.

### C) Proposta di modifica

Si richiede la modifica della norma in maniera tale da consentire quanto sopra citato.

## Art. 29 generale

### A) Testo attuale della norma

Omiss

### B) Descrizione criticità riscontrate

La dizione al punto 2 dell'art.29, recitante “*Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:*”, risulta essere ridondante(in quanto non si ravvisa il motivo di indicare una cosa ovvia, quale è la possibilità di eseguire le opere rientranti nell'attività di edilizia libera e fuorviante, perché così come indicata potrebbe portare a ricomprendere, in una visione più restrittiva, tra le categorie di intervento, anche l'attività di edilizia libera, con la conseguenza che poi con il combinato disposto con il successivo punto **5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi**, potrebbe essere necessario, per eseguire anche le più semplici opere di ordinaria manutenzione liberamente eseguibili(ad es la ritinteggiature delle finestre o delle persiane del medesimo colore preesistente, etc), l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200 con rappresentazioni planimetriche, prospettiche, ecc, che di fatto diventerebbe un'enorme onere aggiuntivo per il cittadino.

Inoltre, al punto 2, si fa più volte riferimento a quanto ulteriormente specificato dal RE ma ad oggi non esiste tale REGOLAMENTO EDILIZIO, per cui tale dizione è assolutamente fuorviante e la norma è inapplicabile, per cui va rimossa tale precisazione in tutti gli articoli ove essa appare.

E' opportuno inoltre prevedere la possibilità di ammettere, la "ristrutturazione edilizia conservativa", limitatamente ai fabbricati non vincolati direttamente (ex L 1089/39) ed alle sole porzioni di edificio accessorie della villa(cioè non nobili, quali ad esempio i piani un tempo destinati alla servitù, od al rimessaggio delle provviste, quali i piani seminterrati, interrati, le soffitte), a seguito del parere della Commissione Ambientale Comunale, laddove sia dimostrata l'assenza di eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio, e sia dimostrata altresì la salvaguardia degli elementi strutturali ed architettonici di valore ed impianto storico della porzione principale di valore storico – architettonico, della porzione "nobile" della villa, cioè della porzione di edificio di valore storico, documentale, con presenza di decorazioni di pregio, etc.

Infine, è opportuno prevedere, limitatamente ai soli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse *storico documentale*", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, sono altresì ammesse dal PO, gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari e manufatti di tipo superfetativo, incongrui rispetto al tipo insediativo in oggetto e quindi privi di ogni caratterizzazione storica, e la loro ricostruzione, anche l'accorpamento tra loro, fermo restando l'impossibilità di ricostruirli in aderenza agli edifici classificati come "*i principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico e i manufatti e le strutture minori di interesse storico*" e a "*gli altri manufatti e le strutture minori*".

### C) Proposta di modifica

#### **Art. 29. Tipi insediativi di valore storico - documentale – ville (Av)**

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, Le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa", limitatamente alle sole porzioni accessorie de "*i principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico*" qualora non vincolati ai sensi dell'art. 10 della parte II del Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio DLGS 42/2004, quali i piani seminterrati, interrati, le soffitte, a seguito del parere della Commissione Ambientale Comunale, laddove sia dimostrata l'assenza di eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio, e sia dimostrata altresì la salvaguardia degli elementi strutturali ed architettonici di valore ed impianto storico della porzione principale di valore storico – architettonico;

Limitatamente ai soli "edifici, gli annessi e manufatti pertinenziali di interesse *storico documentale*", oltre alle categorie di intervento precedentemente elencate, sono altresì ammesse dal PO:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla:
  - sola demolizione di volumi secondari e manufatti di tipo superfetativo, incongrui rispetto al tipo insediativo in oggetto e quindi privi di ogni caratterizzazione storica, come indicato nelle schede di cui all'elaborato QC.III.6, e la loro ricostruzione, anche con accorpamento tra loro, in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento, senza accorpamento e/o costruzione in aderenza agli edifici classificati come "*i principali edifici o complesso di edifici di valore storico - architettonico e i manufatti e le strutture minori di interesse storico*" e a "*gli altri manufatti e le*

strutture minori” di cui restano pertinenza, secondo quanto indicato al successivo comma 6 ed ulteriormente specificato dal RE;

- realizzazione di manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, secondo quanto indicato al successivo comma 5 ed ulteriormente specificato dal RE; omissis

**5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Per gli interventi edilizi, riferiti sia all'intero complesso che a parti di esso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200, con l'individuazione:

- dell'insieme degli spazi aperti e liberi, nonché dei manufatti e degli edifici che costituiscono l'insediamento in approfondimento della scheda esistente di cui all'elaborato QC.III.6, con particolare riferimento al sedime edificato, cortili, giardini, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettifili alberati, elementi di arredo, ecc.;

- delle permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico, degli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento afferenti al connettivo agricolo della scheda di cui all'elaborato QC.III.6 *“Tipi insediativi di valore storico – documentale, ville”*.

*Schedatura di dettaglio;*

- degli elementi orografici e morfologici del terreno, nonché i piani di campagna esistenti;

- dello stato di conservazione delle parti strutturali degli edifici indicando quelle che non sono più recuperabili;

- della configurazione dei prospetti degli edifici soggetti all'intervento distinguendone le parti i caratteri e gli elementi architettonici costitutivi degli assetti storici esistenti;

- della persistenza di elementi decorativi e architettonici di pregio e di valore storico architettonico.

La documentazione a corredo di ogni intervento di cui al precedente elenco deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico delle parti interessate dagli interventi come approfondimento di quanto disponibile nella scheda di quadro conoscitivo sopra richiamata, come guida per meglio orientare gli interventi ammessi di cui al comma 2 e come riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi punti.

- Per gli edifici classificati come *“i principali edifici o complesso di edifici di valore storico – architettonico”* e *“i manufatti e le strutture minori di interesse storico”*, di cui al comma 1 del presente articolo si prescrive quanto segue:

- Gli interventi edilizi, devono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali ed architettonici di valore ed impianto storico; il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici e manufatti.

- Gli interventi che interessino elementi strutturali devono comportare la salvaguardia delle murature esterne ed interne, dei solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali.

- Non sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature portanti esterne, tranne che nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo o igienico sanitario.

Parimenti, nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare minime bucatature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

- L'apertura di qualsivoglia bucatatura nelle murature interne non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio.

- Nel caso di interventi su parti strutturali non più recuperabili, si dovrà prevalentemente fare ricorso all'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari, anche sotto il profilo statico. Le eventuali sostituzioni saranno comunque accompagnate da specifiche schede che ne documentino le originarie posizioni, configurazioni e forme.

- Gli interventi sugli elementi distributivi esistenti devono garantire la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici con particolare riguardo agli

spazi principali caratterizzanti il tipo edilizio di che trattasi ai diversi piani e ai collegamenti verticali e orizzontali.

- Le opere rese necessarie nell'ambito degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" e parimenti l'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, nonché uscite di sicurezza saranno ammessi solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
- Gli interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici devono salvaguardare i materiali originari impiegati, la forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi compositivi esistenti, dei conci murari, mensole, fori, anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici.
- il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni originari e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle storiche, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

## **Art. 29 generale**

### **A) Testo attuale della norma**

omiss

### **B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ritiene che tale articolazione sia mancante degli interventi pertinenziali. Infatti non pare logico che in tale articolazione la pubblica amministrazione del Comune di Lucca non abbia inserito la possibilità di realizzare gli interventi pertinenziali, così come previsto dalla legge regionale e nazionale, ma abbia consentito la realizzazione di piscine ed impianti pertinenziale privato che sicuramente risulteranno di maggior impatto.

### **D) Proposta di modifica**

In analogia e visti le altre articolazioni delle norme che lo consentono, si richiede che sia modificata l'articolazione in maniera tale da consentire sempre gli interventi pertinenziali.

## **Art. 30 generale**

### **A) Testo attuale della norma**

Omiss

### **B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ravvisa la criticità che per gli edifici di recente formazione o privi di interesse storico, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, gli indici di copertura non superiore al 50% della superficie fondiari, si ritiene incongruo con le effettive superfici legittimamente esistenti che nel caso in esame spesso risultano già superiori a detto limite.

Per tanto tipologia di intervento potrebbe risultare non appetibili con conseguenziale mancato raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale del PEE

### **C) Proposta di modifica**

Si propone di modificare la norma in maniera tale da garantire che per detti interventi non sia diminuita la superficie coperta e la volumetria legittimamente esistenti.

## **CAPO - II Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali e/o miste (B) – Art 31-32-33-34**

### A) Testo attuale della norma

omiss

### B) Descrizione criticità riscontrate

- 1) Le articolazioni del Capo II prevedono differenti quantitativi per ampliamenti volumetrici, che variano da 0 a 40 mq per i vari ambiti individuati.

Tali ambiti non corrispondono ad ampie zone di territorio (paesi, UtOE, ecc) ma bensì sono stati individuati dal PO in maniera troppo puntuale che ha dato luogo ad una eccessiva differenziazione di tali ampliamenti. Ad esempio in una medesima zona residenziale composta da poche decine di fabbricati, il PO operativo prevede diversi metraggi di ampliamento per edifici confinanti o limitrofi che posseggono le medesime caratteristiche morfotipologiche ed medesima epoca di costruzione.

Inoltre le addizioni volumetriche previste dal PO risultano eccessivamente limitanti in relazione alle esigenze familiari-abitative delle cittadini ed in funzione anche del riuso stesso dei fabbricati. La combinazione con l'entità delle superfici minime previste all'art. 20 per i frazionamenti delle stesse, rende di fatto di difficile attuazione un intervento di ampliamento con contestuale frazionamento delle unità immobiliari.

Si è riscontrata poi l'assenza della possibilità di effettuare l'intervento di Sostituzione Edilizia, così come da meglio definita nell'art. 134 della LRT 65/2014. Tale circostanza a nostro avviso contrasta con gli obiettivi primari del PO, di riuso e riqualificazione del PEE.

- 2) Tra gli interventi di Ristrutturazione Conservativa da effettuarsi all'interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando né la sagoma né l'aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l'una al piano terra e l'altra al piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari. Altri esempi ancora più ricorrenti sono l'inserimento di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio, la realizzazione di una scala fissa per accedere ad una soffitta e la chiusura di un porticato esistente.

Il PO prevede che gli ampliamenti quali addizioni volumetriche uno tantum siano del tipo "fuori sagoma" e che pertanto tali interventi che comportano aumento di SE, parrebbero non consentiti.

- 3) Con riferimento alla premialità prevista dalla norma di ampliare del 15% la SC dei fabbricati o UI con destinazione Commerciale al Dettaglio o Turistico-ricettiva vincolata al mantenimento di 10 anni della destinazione funzionale mediante atto d'obbligo, a nostro avviso, visto le dinamiche economiche e sociali in continua e repentina evoluzione, dettate non per ultima dall'evoluzione dei mercati in conseguenza della pandemia in essere, risulta costituire una prescrizione ed ostacolo dello sviluppo di queste attività e "contenitori" dove esse sono inserite.

- 4) Si ravvisa la criticità che per gli edifici ricadenti in tali articolazioni in oggetto, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e nelle addizioni volumetriche, l'indice di copertura non superiore al 60% della superficie fondiaria, risulta incongruo con le effettive superfici legittimamente esistenti che nel caso in esame spesso risultano già superiori a detto limite ed anche in funzione della natura dell'addizione volumetrica una tantum che non si configura indicizzabile, per disposizioni normative di rango superiore.
- 5) Si richiama poi l'attenzione alle criticità afferenti le dimensioni minime delle u.i. in caso di frazionamento, così come meglio esposte alla relativa osservazione di cui all'art. 20;
- 6) In merito alla mancata possibilità di mutare la destinazione d'uso da commerciale e/o direzionale in residenziale delle unità immobiliari poste al piano terra degli edifici ricompresi nelle articolazioni in oggetto, pur condividendo la scelta di incentivare le piccole attività commerciali, questa limitazione si ritiene che non debba essere imposta in maniera "tout court" dalla pubblica amministrazione in maniera estesa a tutto il territorio. Si ritiene inoltre che tale prescrizione contrasti con gli obiettivi di riuso e riqualificazione del PEE andando di fatto in contrasto con le mutevoli condizioni di mercato ed esigenze abitative.

**C) Proposta di modifica**

Per quanto sopra espresso, si ritiene opportuno modificare tale impianto normativa in maniera tale da:

- 1) Uniformare ed aumentare la SE prevista quale incremento volumetrico una tantum fuori sagoma, estendendola anche alle zone B4 (come per altro possibile dal morfotipo T4 del PS da cui deriva). Per tanto si propone di fissare detta incremento volumetrico fuori sagoma in maniera uniforme a tutti gli ambiti nella misura del 40% della SE esistente con un minimo sempre consentito di 80 mq. Per ogni u.i. esistente.  
Si propone altresì, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto al precedente, di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo inedito né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edificio.
- 2) Inserire la Sostituzione Edilizia con ampliamento volumetrico tra gli interventi ammissibili.
- 3) Si propone di aumentare fino alla misura massima del 40% il parametro afferente la superficie coperta massima realizzabile mediante ampliamento una tantum, senza il vincolo decennale al mantenimento dell'attività esistente.
- 4) Si propone di consentire gli interventi ammessi senza la verifica dell'indice di copertura in quanto edifici legittimamente già esistenti ed in quanto l'incremento volumetrico previsto del tipo una tantum per sua natura non può essere indicizzato.
- 5) Si propone di uniformare le dimensioni minime delle unità immobiliari oggetto di frazionamento ai disposti del DM 5/12/1975 dove non sono previste prescrizioni di natura minima dimensionale degli alloggi (se non per i mono e bi-locali);
- 6) Si propone di modificare la disciplina in maniera tale da consentire sempre i cambi di destinazione d'uso dei piani terra in residenziale.

**Capo IV - Contesti inediti o non trasformati in territorio urbanizzato (H) – art. 40**

- 41 - 42

A) Testo norma

Omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Nelle aree normate nelle articolazioni in oggetto, spesso sono presenti fabbricati per i quali le categorie di interventi sono ammesse fino alla Ristrutturazione conservativa. Si precisa che dette aree sono ricomprese nel territorio urbanizzato, in quanto residuali delle precedenti edificazioni, che di loro natura si ritiene debbano essere inserite in aree residenziali.

c) Proposta di modifica

Si ritiene sia necessario equiparare gli interventi previsti nei fabbricati ricadenti in dette aree, agli interventi previsti nel Capo II del Titolo II.

## **Art. 45 generale**

A) Testo attuale della norma

Omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

- 1) Dall'esame della disciplina degli interventi prevista per l'edificato storico già di utilizzo residenziale, non risulta possibile effettuare interventi né di ampliamento volumetrico un tantum, né interventi pertinenziali che prevedano la realizzazione di manufatti di corredo e miglior utilizzazione ai fabbricati principali.

Visto l'obiettivo sancito dalla norma di "promuovere il presidio del territorio rurale", anche allo scopo di incentivare gli investimenti volti al recupero e ristrutturazione dei fabbricati ed al loro effettivo utilizzo ai fini abitativi, circostanza che contribuisce consequenzialmente al mantenimento in buono stato di conservazione del territorio rurale circostante, ed al fine di consentire una migliore fruizione e godimento degli stessi, si ritiene opportuno prevedere la possibilità di eseguire addizioni volumetriche realizzate con materiali e tecniche costruttive rispettose dei caratteri morfologici delle parti di valore storico-documentale.

Detti ampliamenti volumetrici sono già previsti nella medesima articolazione e quindi nel solito ambito territoriale e per la medesima classificazione storico-documentale, ma limitata agli interventi volti alla trasformazione in abitazione dei fabbricati agricoli;

I manufatti quali porticati, pergolati, rimesse pe ripostigli pertinenziali, limonaie e simili a corredo delle abitazioni poste in territorio rurale, sono storicamente tipici del costruire e del vivere lucchese;

Le eventuali addizioni volumetriche ai fabbricati residenziale e/o la realizzazione di manufatti pertinenziali, non andrebbero di fatto a incidere in maniera significati ma solo blandamente, sul contesto rurale in cui i fabbricati sono inseriti, visto che sarebbero comunque condizionati sia al rispetto delle disposizioni tecnico-costruttive previste dalla specifica disciplina del PO, che al congruo inserimento nel contesto paesaggistico validato per gran parte del territorio lucchese dal Ministero per i Beni e le Attività Cultura vista la presenza dei relativi vincoli.

- 2) Altra criticità rilevata è in merito alle disposizioni afferenti gli ampliamenti e/o i cambio di destinazione d'uso in residenziale, che prevedono tali interventi mediante PdC Convenzionato. Tale circostanza risulta comportare un ulteriore aggravio per i cittadini nonché per l'Amministrazione, allungando senza motivo l'iter procedurale di una pratica ed i relativi costi in carico alle parti.

La normativa regionale prevede infatti l'alternativa al PdC Convenzionato, la stipula di un semplice atto d'obbligo unilaterale di allegare un PdC ordinario.

C) Proposta di modifica

Si richiede che sia modificata la disciplina afferente gli interventi edilizi per la tipologia dei fabbricati in esame, volta a:

- 1) Prevedere un incremento volumetrico una tantum fuori sagoma nella misura del 30% della SE esistente con un minimo sempre consentito di 60 mq per ogni u.i. esistente.

Si propone altresì, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto al precedente, di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo ineditato né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edificio.

Consentire la realizzazione dei manufatti ed opere pertinenziali e superfici accessorie previste dalle legge regionale in materia.

Si ritiene che le proposte di cui sopra siano estese anche agli Edifici di recente formazione a destinazione residenziale.

- 2) Che gli interventi di ampliamento volumetrico e/o cambio di destinazione d'uso in residenziale, sia ammissibili con PdC ordinario con allegato atto d'obbligo unilaterale.

## Art. 45 comma 2.1.7

A) Testo attuale della norma

*"Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni non qualificabili ai sensi di legge (diverse da residenziale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, commerciale all'ingrosso, direzionale di servizio, agricola), fatta salva l'attività edilizia libera, sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria". Per questa categoria di edifici non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello esistente legittimato da titolo abilitativo."*

B) Descrizione criticità riscontrate

Laddove gli edifici sono Edifici Sparsi e/o di recente formazione a dest. diverse dalle precedenti o con dest. non qualificate ai sensi di legge, nati spesso in forza di condoni edilizi (quali ripostigli, magazzini, locali di sgombero, etc), privi di alcuna peculiarità, nell'ottica del "riuso" e "del consumo zero di nuovo territorio", della riqualificazione del PEE (soprattutto sotto il profilo ambientale), non si comprende come sia possibile, che per gli stessi, siano ammessi i soli interventi di attività edilizia libera e di manutenzione straordinaria, e non siano previsti interventi più ampi e mirati alla riqualificazione ambientale degli stessi, come la ristrutturazione ricostruttiva e la sostituzione edilizia, l'accorpamento tra loro ed il cambio di destinazione in residenziale.

C) Proposta di modifica

Si propone per tanto di inserire tale possibilità nelle NTA del P.O., il tutto al fine di consentire al cittadino, l'esecuzione di quelle opere la cui realizzazione avverrebbe senza consumo di territorio, ma che di fatto farebbe sì che il PEE venga realmente riqualificato e non abbandonato al processo di degrado, e che invece così come è attualmente scritta la norma, gli sono purtroppo negate.

## Art. 46 comma 7

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Così come formulata la norma pare prevedere l'impossibilità di creare accessi carrabili e pedonabili dalla pubblica viabilità, all'esterno della resede di pertinenza e comunque per un tracciato del suddetto accesso non superiore ai 60 ml di sviluppo.

Tale circostanza nei casi in cui l'edificio si trovi ad una distanza dalla pubblica viabilità superiore a quella sopra citata e lo stesso fabbricato risulti ad oggi sprovvisto di un accesso, comporterebbe di fatto l'impossibilità di creare un nuovo accesso dalla pubblica viabilità. Tale criticità di fatto porterebbe a scoraggiare l'esecuzione degli interventi di recupero del PEE con il conseguente abbandono dello stesso e la mancata riqualificazione paesaggistica.

**C) Proposta di modifica**

Si propone di consentire, ove mancanti, la creazione di nuovi accessi carrabili e pedonali dalla pubblica viabilità senza limitazioni in merito allo sviluppo lineare o alla pendenza massima del tracciato, anche al di fuori della resede di pertinenza.

### **Art. 47 comma 3.2**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ritiene che per gli interventi previsti dalla norma, il limite di SE di 110 mq sia fortemente limitativo rispetto alle caratteristiche degli abitazioni rurali esistenti e per le necessità abitative di ampie dimensioni che consentono l'integrazione dell'attività agricola vera e propria con quella agrituristica.

**C) Proposta di modifica**

Si propone di portare il limite di SE da mq 110 a mq 250.

### **Art. 47 comma 6.2**

**A) Testo attuale della norma**

omiss

**B) Descrizione criticità riscontrate**

- 1) Dalla lettura della norma si rileva che per poter realizzare in manufatti per attività agricola amatoriale, sui lotti di superficie superiore a 3000 mq debba essere necessariamente dimostrato lo svolgimento dell'attività agricola in essere, da ciò se ne deduce che di fatto non sarà possibile iniziare una nuova attività agricola amatoriale in quanto necessariamente collegate allo svolgimento dell'attività stessa.
- 2) Si ritiene che consentire la realizzazione dei manufatti per attività agricola amatoriale di soli 10 mq 10 di SE per i fondi di estensione inferiore a 3000 mq, risulti inadeguata all'attività stessa in quanto superficie non idonea per ricoverare i mezzi e le attrezzature necessarie per la coltivazione.

**C) Proposta di modifica**

- 1) Si propone l'eliminazione di tale prescrizione.
- 2) Si ritiene in analogia a quanto dimensionato correttamente per i fondi di estensione superiore a 3000 mq, di portare detto limite di 10 mq di SE a 30 mq di SE.

## Capo II - Aree agricole e forestali (E) - art 48 -49 -50 – 51 – 52 – 53 - 54

A) Testo attuale della norma

Norme afferenti la Disciplina della Funzioni delle varie articolazione del Capo II

B) Descrizione criticità riscontrate

Tale disciplina prevede che il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia".

Pur se condividendo la scelta di non consentire contestuali addizioni volumetriche si ritiene che non consentire l'intervento di sostituzione edilizia, laddove l'intervento riguardi al demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime in zona soggetta ai vincoli del Codice, possa comportare una mancata riqualificazione del PEE e del paesaggio, in quanto non sarà possibile intervenire su detti edifici di tipologia e contestualizzazione incongrua rispetto al territorio in cui sono inseriti.

C) Proposta di modifica

Si propone che per suddetta disciplina in esame siano consentiti anche gli interventi di Sostituzione Edilizia senza ampliamenti volumetrici.

## Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale (P) – art 55 – 56 -57

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Si ritiene che per gli edifici di recente formazione ricadenti in questi zone, limitare ai soli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, senza quindi ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia con addizioni volumetriche, non consente di fatto il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del territorio. Infatti sovente detti fabbricati di recente formazione hanno caratteristiche morfotipologiche incongrue rispetto al contesto in cui sono inseriti.

C) Proposta di modifica

Si propone che siano ammessi gli interventi di Sostituzione Edilizia con addizione volumetriche, anche al fine di incentivare gli interventi di riuso e riqualificazione del PEE

### Art. 60 comma 2.1

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Si ritiene che tale articolazione sia mancante degli interventi pertinenziali. Infatti non pare logico che in tale articolazione la pubblica amministrazione del Comune di Lucca non abbia inserito la possibilità di realizzare gli interventi pertinenziali, così come previsto dalla legge regionale e nazionale, ma abbia consentito la realizzazione di piscine ed impianti pertinenziale privato che sicuramente risulteranno di maggior impatto.

*E) Proposta di modifica*

In analogia e visti gli le altre articolazioni delle norme che lo consentono, si richiede che sia modificata l'articolazione in maniera tale da consentire sempre gli interventi pertinenziali.

**Art. 60 comma 2.2**

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

1) L'articolazione prevede un ampliamento volumetrico massimo di SE pari a 20 mq.

Tale addizioni volumetriche previste dal PO risulta eccessivamente limitanti in funzione delle esigenze familiari-abitative delle cittadini ed in funzione anche del riuso stesso dei fabbricati; in considerazione ed in combinazione con le superfici minime previste all'art. 20 per i frazionamenti delle stesse che di fatto rende di difficile attuazione un intervento di ampliamento con contestuale frazionamento delle unità immobiliari.

2) Tra gli interventi di Ristrutturazione Conservativa da effettuarsi all'interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando la né la sagoma né l'aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l'una al piano terra e l'altra al piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari. Altri esempi ancora più ricorrenti sono l'inserimento di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio, la realizzazione di una scala fissa per accedere ad una soffitta e la chiusura di un porticato esistente.

Il PO prevede che gli ampliamenti quali addizioni volumetriche uno tantum siano del tipo "fuori sagoma" e che pertanto tali interventi che comportano aumento di SE, parrebbero non consentiti.

3) Si ravvisa la criticità che per gli edifici ricadenti in tali articolazioni in oggetto, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e nelle addizioni volumetriche, l'indici di copertura non superiore al 40% della superficie fondiari, risulti incongruo con le effettive superfici legittimamente esistenti che nel caso in esame spesso risultano già superiori a detto limite ed anche in funzione della natura dell'addizione volumetrica una tantum che non si configura indicizzabile, per disposizioni normative di rango superiore.

*c) Proposta di modifica*

1) Si propone di aumentare la SE prevista quale incremento volumetrico una tantum fuori sagoma nella misura del 40% della SE esistente con un minimo sempre consentito di 80 mq. Per ogni u.i. esistente.

2) Si propone altresì, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto al precedente, di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo ineditato né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edificio.

3) Si propone di consentire gli interventi ammessi senza la verifica dell'indice di copertura in quanto edifici legittimamente già esistenti ed in quanto l'incremento volumetrico previsto del tipo una tantum per sua natura non può essere indicizzato.

## Art. 62. Grandi strutture architettoniche isolate (Ng)

A) Testo attuale della norma

Omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Si ravvisa la criticità che per gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, l'indice di copertura non sia superiore al 40% della superficie fondiari, si ritiene incongruo con le effettive superfici legittimamente esistenti che nel caso in esame spesso risulta già superiori a detto limite.

Per tanto tale interventi potrebbe risultare non appetibili con consequenziale mancato raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale del PEE.

C) Proposta di modifica

Si propone di modificare la norma in maniera tale da garantire che per detti interventi non sia diminuita la superficie coperta e volumetria legittimamente esistenti.

## Art. 64

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

La zonizzazione prevista da tale articolo, copre ampi spazi di territorio, anche urbanizzato, e ricomprende indistintamente tipologie edilizie e resedi estremamente eterogenee tra loro. Se può essere condivisibile lo spirito di tutela ed attenzione di tale paesaggio, per contro l'inserimento indistinto e stringente di prescrizioni che a prescindere vietino le trasformazioni morfologiche dei terreni e resedi di pertinenza dei fabbricati, delle viabilità in genere, delle essenze vegetative, della realizzazione di manufatti rientranti delle attività di edilizia libera e manufatti temporanei di cui all'art 47 comma 5, potrebbe di fatto inibire quelle trasformazioni necessarie al riuso e riqualificazione del PEE e del paesaggio.

C) Proposta di modifica

Si propone di eliminare suddette prescrizioni in quanto a nostro parere inattuabili ai fini del perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del PEE.

## Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F - S) – art 66 – 67 -68 - 69 -70

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Con riferimento alle disposizioni contenute nella articolazione del Capo in esame, afferenti la disciplina degli interventi per i fabbricati ed u.i. esistenti ad uso residenziale, si ravvisano le medesime criticità riscontrate nelle osservazioni precedenti, con particolare riferimento Ampliamenti di SE all'interno della sagoma degli edifici e relativa mancanza di specifico bonus volumetrico che ne consenta la realizzazione.

C) Proposta di modifica

Si propone, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto a quello "fuori sagoma", di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo ineditato né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edificio.

### Art. 72 generale

A) Testo attuale della norma

Omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Dalla lettera della norma si riscontra un'incongruenza con l'articolo 338 del Regio Decreto 27/07/1934 n. 1265, il quale prevede, all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti interventi di recupero comprendenti anche l'ampliamento dell'edificio nella percentuale massima del 10% nonché la possibilità di effettuare i cambi di destinazione d'uso

C) Proposta di modifica

Si propone di inserire tra gli interventi ammessi quelli afferenti la possibilità di effettuare ampliamenti volumetrici nella percentuale massima del 10% oltre ai cambi di destinazione d'uso degli edifici legittimamente esistenti.

### Art. 88 generale

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Art. 88. Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur). Schede norma Il vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), prevede che a seguito dell'approvazione del PIT regionali (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico) e successiva approvazione da parte degli comuni di nuovi Piano Strutturali e relativi Piano Operativi, alcune zone del territorio possano essere oggetto di interventi senza il necessario preventivo ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.



Infatti il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, all'articolo 143, prevede che nei Piani Paesaggistici regionali possano essere individuate:

- a) le aree soggette a tutela ai sensi dell'articolo 142 (Aree tutelate per Legge) nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale;
- b) l'individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146

Il nuovo Piano Operativo del Comune di Lucca, essendo stato redatto a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale redatto a sua volta in ossequio al PIT (Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico) della Regione Toscana, e più precisamente con l'articolazione oggetto di osservazione e sue relative Schede Norma, ha di fatto concretamente individuato tali aree e per esse ha stabilito una specifica normativa prescrittiva di attuazione.

**C) Proposta di modifica**

Si propone pertanto che venga sancito il principio previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, mediante l'introduzione di una norma che prevede l'esecuzione degli interventi in tali aree senza la necessità dell'ottenimento della preventiva Autorizzazione Paesaggistica.



## OSSERVAZIONI PUNTIALI AL QP IVa NORME PER LA CITTA' E CENTRI E NUCLEI STORICI

### Art. 4 generale

#### A) Testo attuale della norma

omiss

#### B) Descrizione criticità riscontrate

L'articolazione in esame, prevedendo superficie minime di frazionamento diverse per i vari Ambiti, di fatto va a creare una sperequazione e disparità per l'ammissibilità degli interventi di frazionamento legati alle diverse superfici minime delle unità immobiliari derivate.

Così come formulato il PO, tale disparità trova di fatto applicazione per fabbricati che spesso risultano contigui o posti semplicemente l'uno di fronte all'altro separati da una viabilità pubblica.

Pur se conoscendo la genesi del Piano Operativo e della sua necessità di conformarsi ai dettami del PS, con particolare riferimento per questione in esame all'individuazione cartografica dei morfotipi regionale, si ritiene comunque che l'articolazione in oggetto possa essere formulata in maniera tale da garantire equità di intervento su immobili posti in molti casi a pochi metri l'uno dall'altro.

Va poi considerata la circostanza che l'introduzione di una siffatta innovazione normativa renderà di fatto non sanabili molti interventi edilizi che, se pur realizzati senza giusto titolo edilizio od in difformità da esso, sono stati realizzati in conformità alla disciplina edilizia vigente.

#### C) Proposta di modifica

Si propone di modificare la norma in maniera tale da:

- Prevedere per il Centro Storico un'unica superficie minima per le unità derivate dai frazionamenti pari a mq. 50;
- Prevedere per i centri di antica formazione (a3) e i nuclei rurali di impianto storico (NS) un'unica superficie minima per le unità derivate dai frazionamenti pari a minimo mq. 40.

### Art. 8 comma 4

#### A) Testo attuale della norma

**"4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) *residenziale*, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.; b.11; b.12;

c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;

e) *direzionale e di servizio*, con esclusione delle sub categorie funzionali e.a.5. ed e.a.7

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

a) *residenziale*;

e) *direzionale e di servizio*."

#### B) Descrizione criticità riscontrate

Non si comprende la "filosofia" di una così drastica limitazione che di fatto va ad impedire (al piano terra anche rialzato, interrato e seminterrato degli edifici di una vasta fascia di immobili del Centro Storico) una destinazione (quella residenziale) notoriamente storicamente presente.

Vietare la residenza ai piani terreni dei fabbricati, impedisce a molte persone anziane, a quelle con disabilità od anche semplicemente a quelle con difficoltà motorie, di trovare una sistemazione abitativa più comoda e consona alle proprie difficoltà, senza essere costretta ad uscire dalla Città per la periferia o ad abitare in un appartamento dei piani superiori sovente con scale ripide e disagiati che non consentono l'installazione di ascensori od anche di servoscala;

Limitare la residenza alle sole destinazioni accessorie, pertinenziali e complementari genera un vulnus negativo che andrà ad incidere in modo estremamente sfavorevole sulla commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore commerciale, producendo una specie di prelazione di fatto nei confronti dei proprietari degli appartamenti sovrastanti (solo i quali possono aver interesse a dotare la propria unità di pertinenze al piano terra) che si verrebbero a trovare in una posizione di forza nei confronti dei proprietari del piano terreno, con indubbio decremento del valore;

Il limitare delle destinazioni ammissibili agli edifici, tra l'altro non generalizzato ma solo ad una parte – seppur importante – della Città, provocherà una grave situazione di disparità della commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore che viene sensibilmente ridotto a vantaggio di altri immobili che invece possono godere di una maggiore gamma di possibilità funzionali con una oggettiva maggior appetibilità in sede di mercato.

Mantenere una siffatta norma avrebbe come conseguenza il fatto che una semplice scelta urbanistica imposta dall'Amministrazione causerà un danno economico ai proprietari a vantaggio di altri che non sono stati interessati da tale scelta urbanistica.

**C) Proposta di modifica**

**Si chiede che venga resa possibile la funzione residenziale anche per le unità poste ai piani terreno, interrato e seminterrato, togliendo la limitazione inserita all'art. 9 comma 4 (Disciplina delle funzioni) punto a) (residenziale).**

**Art. 9 comma 4**

**A) Testo attuale della norma**

***“4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:***

*- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:*

*a) residenziale, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.*

*b) industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.; b.11; b.12;*

*c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;*

*d) turistico – ricettivo, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;*

*e) direzionale e di servizio.*

*- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:*

*a) residenziale;*

*d) turistico – ricettivo, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;*

*e) direzionale e di servizio.”*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Non si comprende la “filosofia” di una così drastica limitazione che di fatto va ad impedire (al piano terra anche rialzato, interrato e seminterrato degli edifici di una vasta fascia di immobili del Centro Storico) una destinazione (quella residenziale) notoriamente storicamente presente.

Vietare la residenza ai piani terreni dei fabbricati, impedisce a molte persone anziane, a quelle con disabilità od anche semplicemente a quelle con difficoltà motorie, di trovare una sistemazione abitativa più comoda e consona alle proprie difficoltà, senza essere costretta ad uscire dalla Città per

la periferia o ad abitare in un appartamento dei piani superiori sovente con scale ripide e disagiati che non consentono l'installazione di ascensori od anche di servoscala;

Limitare la residenza alle sole destinazioni accessorie, pertinenziali e complementari genera un vulnus negativo che andrà ad incidere in modo estremamente sfavorevole sulla commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore commerciale, producendo una specie di prelazione di fatto nei confronti dei proprietari degli appartamenti sovrastanti (solo i quali possono aver interesse a dotare la propria unità di pertinenze al piano terra) che si verrebbero a trovare in una posizione di forza nei confronti dei proprietari del piano terreno, con indubbio decremento del valore;

Il limitare delle destinazioni ammissibili agli edifici, tra l'altro non generalizzato ma solo ad una parte – seppur importante – della Città, provocherà una grave situazione di disparità della commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore che viene sensibilmente ridotto a vantaggio di altri immobili che invece possono godere di una maggiore gamma di possibilità funzionali con una oggettiva maggior appetibilità in sede di mercato.

Mantenere una siffatta norma avrebbe come conseguenza il fatto che una semplice scelta urbanistica imposta dall'Amministrazione causerà un danno economico ai proprietari a vantaggio di altri che non sono stati interessati da tale scelta urbanistica.

**C) Proposta di modifica**

Si chiede che venga resa possibile la funzione residenziale anche per le unità poste ai piani terreno, interrato e seminterrato, togliendo la limitazione inserita all'art. 9 comma 4 (Disciplina delle funzioni) punto a) (residenziale).

**Art. 9 comma 5 lettera b)**

**A) Testo attuale della norma**

*"b) gli interventi sugli elementi distributivi, quali elementi dirimenti al fine della conservazione del tipo edilizio, devono salvaguardare le caratteristiche dell'impianto planimetrico e la sua organizzazione, pertanto sono vietati interventi che ne compromettano la lettura e il riconoscimento formale, soprattutto in relazione agli spazi ed elementi distributivi verticali e orizzontali principali (vani scala a comune, logge, androni, elementi distributivi interni e/o spazi qualificanti e caratterizzanti il tipo edilizio considerato) posti ai diversi piani;"*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Si ritiene che la norma così come formulata sia eccessivamente penalizzante, soprattutto per la tipologia degli edifici in esame.

Da una parte non si capisce come siano attuabili interventi di frazionamento senza interventi sugli elementi distributivi di natura non strutturale. Soprattutto considerato che tale norma prevede la conservazione delle caratteristiche dell'impianto planimetrico: di fatto andando a frazionare una unità immobiliare l'impianto planimetrico originario subisce di fatto una trasformazione.

Dall'altra riteniamo che la modifica degli elementi distributivi / divisori interne di natura non strutturale, non incidano in maniera sostanziale e/o irreversibile sul riconoscimento formale della tipologia edilizia, soprattutto in ragione che le unità immobiliari nel centro storico, per la maggior parte, hanno subito tali interventi dal dopoguerra ad oggi.

Inoltre tali interventi risultano di fatto realizzabili per la tipologia edilizia di cui al precedente art. 8.

**C) Proposta di modifica**

Si propone la modifica della norma in maniera tale da sia ammessa la possibilità di intervenire sugli elementi distributivi interni di natura non strutturale, al fine di poter ristrutturare e realizzare in caso di frazionamento, unità immobiliari che rispettano i requisiti di salubrità, igiene e sicurezza, e

per renderli conformi agli standard ed alle esigenze abitative moderne rispettando al contempo gli standard minimi previsti dal DM 5/12/1975 e smei.

## Art. 10 comma 4

### A) Testo attuale della norma

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.

c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

a) *residenziale*.

### B) Descrizione criticità riscontrate

Non si comprende la "filosofia" di una così drastica limitazione che di fatto va ad impedire (al piano terra anche rialzato, interrato e seminterrato degli edifici di una vasta fascia di immobili del Centro Storico) una destinazione (quella residenziale) notoriamente e storicamente presente.

Vietare la residenza ai piani terreni dei fabbricati, impedisce a molte persone anziane, a quelle con disabilità od anche semplicemente a quelle con difficoltà motorie, di trovare una sistemazione abitativa più comoda e consona alle proprie difficoltà, senza essere costretta ad uscire dalla Città per la periferia o ad abitare in un appartamento dei piani superiori sovente con scale ripide e disagiati che non consentono l'installazione di ascensori od anche di servoscala;

Limitare la residenza alle sole destinazioni accessorie, pertinenziali e complementari genera un vulnus negativo che andrà ad incidere in modo estremamente sfavorevole sulla commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore commerciale, producendo una specie di prelazione di fatto nei confronti dei proprietari degli appartamenti sovrastanti (solo i quali possono aver interesse a dotare la propria unità di pertinenze al piano terra) che si verrebbero a trovare in una posizione di forza nei confronti dei proprietari del piano terreno, con indubbio decremento del valore;

Il limitare delle destinazioni ammissibili agli edifici, tra l'altro non generalizzato ma solo ad una parte – seppur importante – della Città, provocherà una grave situazione di disparità della commerciabilità di dette unità e conseguentemente sul loro valore che viene sensibilmente ridotto a vantaggio di altri immobili che invece possono godere di una maggiore gamma di possibilità funzionali con una oggettiva maggior appetibilità in sede di mercato.

Mantenere una siffatta norma avrebbe come conseguenza il fatto che una semplice scelta urbanistica imposta dall'Amministrazione causerà un danno economico ai proprietari a vantaggio di altri che non sono stati interessati da tale scelta urbanistica.

### C) Proposta di modifica

Si chiede che venga resa possibile la funzione residenziale anche per le unità poste ai piani terreno, interrato e seminterrato, togliendo la limitazione inserita all'art. 9 comma 4 (Disciplina delle funzioni) punto a) (residenziale).

## Art. 19 comma 2 punto f

### A) Testo attuale della norma

"f) *Indipendentemente dalla classificazione dei fronti, è vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti.*

*Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare Città di Lucca le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Tali reintegrazioni devono essere precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata si deve di norma procedere secondo quanto precedentemente indicato. Qualora sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura e l'individuazione della tecnica alternativa di trattamento della superficie dovrà essere valutata, caso per caso, in relazione alla rilevanza degli elementi che si intende valorizzare."*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

A nostro parere la norma così come formulata genera le seguenti criticità:

- 1) Nei casi di reintegrazione di porzioni di intonaco ammalorate la norma prescrive indistintamente l'esecuzione di preventivi esami volti all'accertamento della stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture originarie. A seguito di tali accertamenti le reintegrazioni dovranno essere eseguite nelle varie stratigrafie e tinteggiate simili a quelli originali.  
Tale prescrizione, se pur condivisibile per gli immobili di alto valore storico-monumentale vincolati dal Codice con vincolo diretto ex 1089, per gli altri edifici del centro storico sono a nostro parere di fatto eccessive ed inapplicabili. Infatti per la sola reintegrazione di un "toppa" di intonaco si ritiene più che sufficiente che la stessa sia eseguita con tecniche e materiali tradizionali successivamente ritinteggiata nel medesimo colore di quello attualmente esistente in facciata non oggetto di interventi;
- 2) Nei casi di rifacimento totale dell'intonaco di facciata, nei casi in cui l'intonaco esistente sia diffusamente ammalorato ed in avanzato stato di decadimento, si ritiene che lo stesso possa essere realizzato con malte e tecniche di applicazione tradizionale, ma che detto intonaco possa essere realizzato con le attuali concezioni moderne volte all'efficientamento energetico degli edifici (intonaco termico, cappotto ad altissime prestazioni e bassissimi spessori nell'ordine di 1-2 cm con sovrastante finitura ad intonaco tradizionale, il tutto mantenendo l'attuale spessore dell'intonaco esiste), mantenendo al contempo l'aspetto tradizionale delle finiture.

**C) Proposta di modifica**

**Per quanto sopra si propone che la norma venga modificata inserendo quanto sopra fatto emergere e necessario ad incentivare gli interventi di recupero e riqualificazione delle facciate del centro storico, utilizzando gli incentivi fiscali previsti per gli interventi di efficientamento energetico.**

**Art. 20 comma 2**

**A) Testo attuale della norma**

*"- nelle "coperture unitarie, omogenee e continue" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniformemente classificata che garantisca un disegno organico e compatibile con le interferenze paesistico – percettive di cui al precedente punto, senza limitazione del numero e secondo le indicazioni dimensionali del RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, al pari del numero, non devono produrre in termini di effetti paesistico – percettivi apprezzabili interferenze;"*

**B) Descrizione criticità riscontrate**

La norma così come formulata risulta di difficile se non impossibili applicazione in taluni casi. Spesso infatti le falde dei tetti vanno a coprire più proprietà ed edifici condominiali. Pertanto prescrivere la realizzazione di un progetto unitario che coinvolga tutti i proprietari (e pertanto anche quelli non interessati da interventi eseguiti da terzi che non coinvolgono la loro proprietà o condominio) di fatto va a bloccare gli interventi di riuso e riqualificazione del PEE.

Inoltre la possibilità di aprire un solo lucernario per falda per l'accesso alla copertura, potrebbe comportare la preventiva creazione di servitù di passo su terze proprietà, che difficilmente acconsentiranno a tale creazione di diritti reali di godimento che diminuirebbero il valore degli immobili.

Tale norma inoltre rischia di andare a collidere con gli obblighi previsti dalla normativa regionale in materia di sicurezza per l'accesso e manutenzione delle coperture.

Infine tale prescrizione limiterebbe fortemente il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, così come previsto dalla normativa regionale di riferimento, per la mancata possibilità di realizzare lucernari aventi funzione aero-illuminante dei locali.

**C) Proposta di modifica**

Si propone la modifica della norma in maniera tale da:

- 1) La realizzazione di aperture complanari alle falde del tetto necessarie all'illuminazione dei locali sottotetto adibiti o da adibire ad abitazione permanente, deve esserne consentita in maniera proporzionale alla superficie di pavimento dei locali sottotetto con i rapporti aereo-illuminanti minimi previsti dalle normative igienico-sanitarie in materia. I lucernari potranno essere realizzati in numero sufficiente a soddisfare o sopperire ai requisiti aereo-illuminanti minimi, in maniera tale che ciascun lucernario non abbia una superficie maggior di mq. 1,50.
- 2) La realizzazione di aperture complanari alle falde del tetto necessarie per l'agevole accesso alla copertura (vedasi prescrizioni Regolamento 75/R.T./2013) o per la ventilazione dei locali posti nel piano sottotetto, è ammessa per ogni unità immobiliare presente, un'apertura complanare alla falda del tetto con superficie massima assoluta della finestra di mq. 1.00.

**Art. 20 comma 2 lettera d)**

**A) Testo attuale della norma**

“d) E' sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.”

**B) Descrizione criticità riscontrate**

Non si comprende la “filosofia” di una così drastica proibizione di un elemento quali i terrazzi in modo così generalizzato. Sarebbe utile – inoltre – sapere se il divieto vale solo per i terrazzi a vasca od anche per i terrazzi in aggetto. Peraltro le modalità di controllo in capo all'Amministrazione così come alla Soprintendenza (parere ambientale) potrebbero certamente impedire eventuali interventi ritenuti particolarmente invasivi (magari su fronti principali) e consentire quelli che – invece – sono di irrilevante impatto ambientale (su fronti interni; quelli non visibili da strade e spazi pubblici; ecc.). Una tale possibilità potrebbe consentire di sanare positivamente quegli interventi per piccole e/o piccolissime modifiche di terrazzi regolarmente autorizzati (le cui lievi difformità dal titolo sarebbe di inesistente impatto e percezione), che – invece – una norma così restrittiva e penalizzante non potrebbe consentire. Eventuale proposta di modifica.

**C) Proposta di modifica**

Si propone di eliminare detta norma e lasciare all'Amministrazione di valutare, caso per caso i vari interventi, consentendo quelli che per localizzazione (su fronti interni) ed impatto (non visibili da strade e spazi pubblici) sono oggettivamente di irrilevante impatto ambientale.  
In subordine chiarire che detta norma **non vale** per i terrazzi non a vasca.

## **Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti - Art. 22 – 23 - 24 – 25 – 26 - 27**

### A) Testo attuale della norma

omiss

### B) Descrizione criticità riscontrate

- 1) Le articolazioni in oggetto prevedo differenti quantitativi per ampliamenti volumetrici, per i vari ambiti individuati.

Si ritiene che, al fine di perseguire l'obiettivo di riuso e riqualificazione del PEE ed al fine di agevolare l'utilizzo di una grande parte del territorio in forte stato di abbandono e non utilizzato da parte della popolazione, sia necessario uniformare, concedere ed aumentare la possibilità di realizzare interventi di addizioni volumetriche fuori sagoma una tantum, con un minimo di 30 mq SE aggiuntiva.

- 2) Tra gli interventi di Ristrutturazione Conservativa da effettuarsi all'interno della sagoma degli edifici, vi sono quelli che, pur non modificando la né la sagoma né l'aspetto esteriore degli edifici, ne vanno di fatto ad incrementare la Superficie edificata/edificabile, in virtù delle modalità di calcolo previste dal Regolamento d.p.g.r. 39/R/2018. Classico esempio, in caso di frazionamento di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, la chiusura del vano scale con un solaio al piano primo al fine di creare due unità distinte, l'una al piano terra e l'altra al piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante la costruzione di una scala esterna sui fronti secondari. Altri esempi ancora più ricorrenti sono l'inserimento di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio, la realizzazione di una scala fissa per accedere ad una soffitta e la chiusura di un porticato esistente.

Il PO prevede che gli ampliamenti quali addizioni volumetriche uno tantum siano del tipo "fuori sagoma" e che pertanto tali interventi che comportano aumento di SE, parrebbero non consentiti.

- 3) Si ravvisa un generale restrizione circa la possibilità eseguire le opere pertinenziali, anche quelle di limitato impatto e facilmente removibili quali manufatti privi di rilevanza edilizia e le superfici accessorie e pertinenziali.

### C) Proposta di modifica

- 1) Per quanto sopra espresso, si ritiene opportuno modificare tale impianto normativa in maniera tale da uniformare ed aumentare la SE prevista quale incremento volumetrico una tantum fuori sagoma, nella misura di almeno 30 mq.
- 2) Si propone altresì, quale ulteriore bonus volumetrico rispetto al precedente, di inserire una ulteriore disposizione che prevede incrementi volumetrici all'interno della sagoma esistente degli edifici, così da consentire tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione che comportano aumenti di SE ma che di fatto non fanno a consumare né suolo ineditato né tantomeno l'effettiva volumetria geometrica dell'edifici.
- 3) Si propone che venga data la possibilità di realizzare le opere pertinenziali, anche quelle di limitato impatto e facilmente removibili quali manufatti privi di rilevanza edilizia e le superfici accessorie e pertinenziali, facendo presente che tali opere sono tipiche del vivere e della tradizione del territorio lucchese.

### **Art. 27 comma 2**

A) Testo attuale della norma

“omiss

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti – edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.”

B) Descrizione criticità riscontrate

Così come formata l'articolazione sopra citata, rende impossibile di fatto la ricostruzione dell'edificio diruto adeguando le altezze alle norme igienico sanitarie, in quanto viene espressamente prescritto di ricostruire il fabbricato mantenendo l'altezza totale originaria.

C) Proposta di modifica

Si richiede si sostituisce la dizione “ferma restando l'altezza totale originaria” con “fermo restando il numero dei piani originari”.

### **Art. 36 generale**

A) Testo attuale della norma

omiss

B) Descrizione criticità riscontrate

Si rimanda a quanto descritto all'osservazione di cui all'art. 20

C) Proposta di modifica

Si propone quanto modificare l'articolazione con quanto già descritto all'osservazione di cui all'art. 20.



## OSSERVAZIONI PUNTUALO ALLE NORME IDRO-IGEOLOGICHE

### OSSERVAZIONE N°1

A supporto di questo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha eseguito una serie di verifiche idrauliche sui corsi d'acqua minori:

ALL. I2 – Idraulica – Simulazioni sul sistema di Sesto di Moriano

ALL. I2.1 - Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Mulerna

ALL. I3 - Idraulica – Simulazioni sul sistema di Ponte a Moriano-Saltocchio

ALL. I3.1 - Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Carraia

ALL. I4 - Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio del Topo

ALL. I4.1 - Idraulica – Simulazioni sul sistema Rio Freddanella S. Alessio

ALL. I5 - Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Cerchia

ALL. I6 - Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Canabbia

ALL. I7 - Idraulica – Simulazioni sul sistema del Rio Guappero

I risultati di queste simulazioni sono stati valutati e recepiti dall'Autorità di Distretto che infatti con il 2° ciclo, tenendo conto dei risultati di tali studi, ha modificato le proprie mappe di pericolosità da alluvione allineandole a quelle del P.O.C..

In questa fase di concertazione con l'Autorità di Distretto, che ha portato a modifiche di perimetrazione nelle classi di pericolosità idraulica, come mai non sono stati tenuti in considerazione tutti gli interventi di regimazione idraulica eseguiti nel corso degli anni su varie aste fluviali tra cui, per citarne alcune, La Contesora, La Piscilla, L'Ozzeri.

Com'è possibile che dopo aver investito milioni di euro in studi idraulici e conseguenti interventi di regimazione idraulica i cittadini si trovino carte della pericolosità immutate ?

Trattandosi di un Piano Operativo e ribadisco "Operativo", era l'occasione per far girare nuovamente gli studi idraulici con gli interventi realizzati e collaudati, deperimetrando in concertazione con l'Autorità di Distretto e la Regione Toscana le zone già messe in sicurezza.

**Si chiede pertanto di concertare con gli Enti competenti una nuova perimetrazione delle aree a pericolosità da alluvione, tenendo in giusta considerazione tutti gli interventi di regimazione idraulica già eseguiti sul territorio comunale.**

---

### OSSERVAZIONE N°2

Come indicato nell'elaborato QG18.RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA, al paragrafo 2.3, sulla base dei dati bibliografici disponibili, sono state evidenziate dall'Amministrazione una serie di criticità:

*- quelle relative alle aree per cui, pur essendo indicato un grado di pericolosità medio o elevato (riferendosi alla classificazione di PGRA), non è definito un battente di riferimento. Al loro interno, ai sensi dell'articolo 18 della LR 41/2018, nelle more di dato ufficiale del battente e delle velocità, per la gestione degli interventi edilizi si deve assumere come riferimento un battente pari a 2 m, **condizione non realistica ed estremamente penalizzante. Esse corrispondono principalmente alle zone per le quali l'Autorità di Bacino del Fiume Serchio ha individuato, nell'ambito della stesura del PAI e delle sue varianti, una pericolosità idraulica di tipo geomorfologico, non legata a***



**modellazioni idrauliche vere e proprie.** In alcuni casi queste situazioni riguardano il territorio urbanizzato, in altri invece porzioni di territorio al di fuori di esso.

- quelle riferibili ai tratti non studiati di rami secondari del reticolo idrografico di cui alla LR 79/2012 che attraversano il territorio urbanizzato. In questo caso, l'assenza di pericolosità è spesso correlabile all'assenza di approfondimenti idraulici sulle aste in questione e pertanto si rende necessario un approfondimento.

In riferimento a queste situazioni l'Amministrazione si è posta i seguenti obiettivi:

- definire il battente in tutti quei casi in cui la pericolosità idraulica di una certa area non è associata a un battente per quanto riguarda il territorio urbanizzato.

- definire i parametri di esondazione in tutti quei casi in cui la pericolosità idraulica di una certa area non è associata a un battente al di fuori del territorio urbanizzato almeno per quanto riguarda quelle aste con bacini superiori a 0.5 kmq o con criticità storicamente note o per aree suscettibili di trasformazioni future.

- studiare quei corsi d'acqua ancora sprovvisti di modellazione che intersecano il territorio urbanizzato, almeno per quanto riguarda quelle aste con bacini superiori a 0.5 kmq o con criticità storicamente note.

Gli obiettivi che si è posta l'amministrazione sono senz'altro condivisibili, considerando che esistono zone classificate P2 e P3 come derivanti dalla classe P2g del P.A.I. del Fiume Serchio, perimetrare solo su base geomorfologica.

Apprezzabile è lo sforzo di eseguire studi idraulici sui corsi d'acqua minori (visto che quelli principali sono già stati studiati) al fine di non dover applicare l'art. 18 comma 2 della LR 41/2018.

Rimane quindi inspiegabile quanto indicato al comma 11 dell'art. 4.1 dell'elaborato QG.I –  
RELAZIONE GENERALE DI FATTIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA:

11. Nelle aree a pericolosità da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2) con battente indeterminato nell'elaborato QG. 13 - Carta dei battenti Tr 200, si applicano le disposizioni della L.R. 41/2018, art. 18, comma 2.

Se il Comune, come cita il comma 2 dell'art. 18, nell'adeguamento del proprio strumento di pianificazione territoriale o urbanistica alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010 ha eseguito gli studi idraulici, non ci possono essere zone classificate P2 o P3 con battente indeterminato.

E' infatti incomprensibile come le carte dei battenti per i corsi d'acqua studiati non coincidano con quelle della pericolosità idraulica.

Di seguito un estratto cartografico specifico della zona di Saltocchio, dove il Serchio è studiato, i corsi d'acqua minori di Saltocchio sono studiati, ma ci sono zone classificate P2 e P3 dove il battente è **nullo, non indeterminato (ovvero il tirante non raggiunge queste aree)**

**Aree allagate Tr 200**

**Carta della per. da alluvioni**



In queste zone, la classificazione deve essere P1 e non può trovare applicazione la L.R. 41/2018, art. 18, comma 2, che è attuabile solo in quelle zone **sprovviste di studi idraulici**.

Si chiede che ci sia la coincidenza tra le carte delle aree allagate e quelle della pericolosità da alluvione.

### OSSERVAZIONE N°3

Per quale motivo nella carta della pericolosità idraulica da alluvioni (ad esempio zona Vinchiana) dove le classi di pericolosità sono individuate con i seguenti criteri:

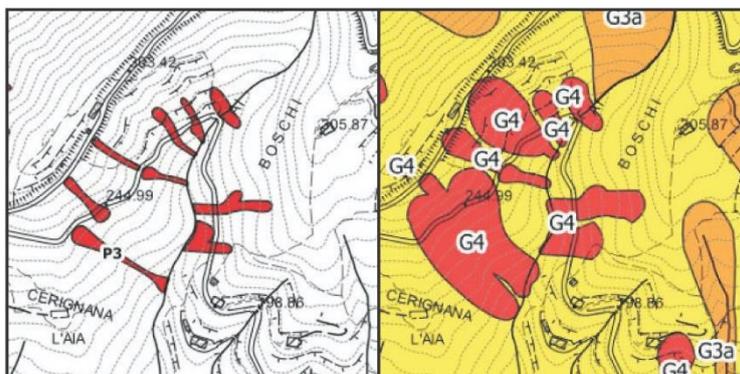
Le condizioni di pericolosità riportate in carta sono state conclusivamente distinte – in conformità al regolamento 5/R/2020 ed alla L.R. 41/2018 – nelle seguenti 3 classi:

- P3 – aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità elevata (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni);
- P2 – Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità media (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e inferiore o uguale a 200 anni);
- P1 – Aree a pericolosità per alluvioni rare o a pericolosità bassa (aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni).

sono indicate in classe P3 fenomeni franosi già riportati nella carta della pericolosità geomorfologica ?

**Carta della per. da alluvioni**

**Carta della per. geomorfologica**

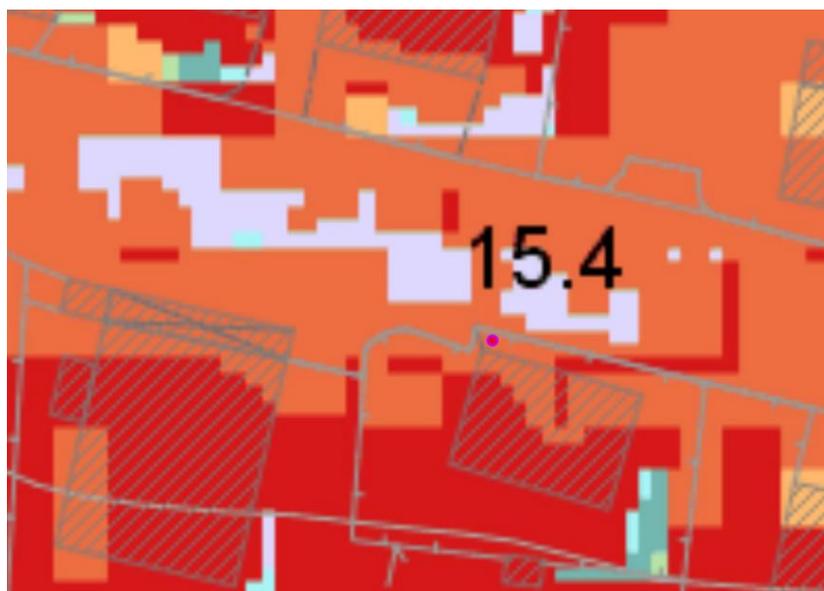


Si chiede che questi fenomeni di tipo geomorfologico vengano tolti dalle carte della pericolosità da alluvione e rimangano solamente in quelle della pericolosità geomorfologica.

#### OSSERVAZIONE N°4

In numerose zone del territorio Comunale ci sono delle discrepanze puntuali nei battenti idrici ricavabili dal WEB GIS.

Di seguito, a titolo di esempio, ne riporto una nella zona di San Macario in Piano dove la striscia chiara sulla Via Sarzanese indica battenti praticamente nulli rispetto agli oltre 3.0 m che caratterizzano la zona (colore arancio).



Si chiede che venga controllato attentamente il WEB GIS e corrette queste anomalie.

#### OSSERVAZIONE N°5

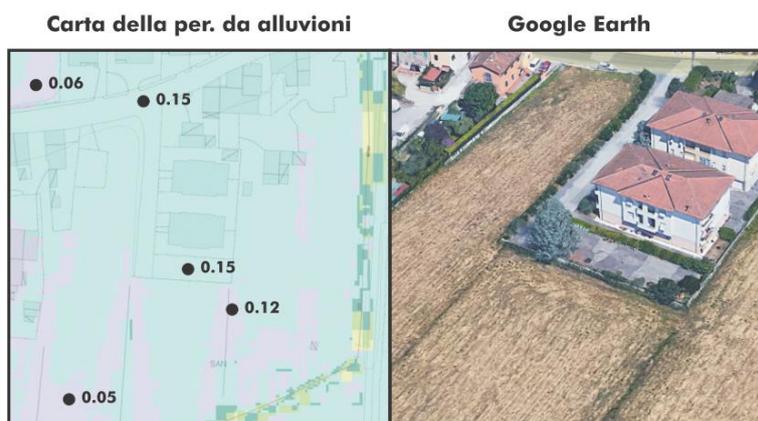


Nella zona di S. Lorenzo a Vaccoli, nella carta delle aree allagate per Tr 200 sopra riportata, com'è possibile che nell'alveo e zone limitrofe il battente sia nullo e allontanandosi in direzione nord il battente aumenti considerando che le quote morfologiche crescono ?

Si chiede che venga controllato attentamente il WEB GIS e corrette queste anomalie.

#### OSSERVAZIONE N°6

Com'è possibile che nella zona di Via di S. Donato i campi agricoli depressi, presentino battenti per Tr 200 inferiori alla viabilità e alle lottizzazioni che sono entrambe artificialmente rilevate ?



Si chiede che venga controllato attentamente il WEB GIS e corrette queste anomalie.

#### OSSERVAZIONE N°7

Come noto, gli studi idraulici e i loro risultati in termini di battenti idraulici, sono stati condotti su base LIDAR.

Il WEB GIS disponibile sul sito del Comune di Lucca, utilizza come base una cartografia scala 1:2.000 che presenta spesso rimarchevoli differenze con il LIDAR, con il risultato che nell'individuazione del battente locale per un fabbricato, quest'ultimo risulta traslato.

Di seguito un esempio nella zona di Nozzano Castello della carta dei battenti per Tr 200 estratta dal WEB GIS, dove si evince chiaramente lo spostamento.



In taluni casi questa discrepanza rende complicata e imprecisa l'individuazione del battente locale.

Si chiede che venga controllato attentamente il WEB GIS e corrette queste anomalie.

### **OSSERVAZIONE N°8**

Al comma 7 dell'art. 4.1 dell'elaborato QG.I, viene indicato che nelle zone raggiunte da un battente compreso tra 0 e 15 cm quest'ultimo va assunto cautelativamente pari a 15 cm.

Al comma successivo, viene specificato che per le "opere di sopraelevazione" o di "difesa locale" si dovrà adottare un franco di sicurezza del 25 % del battente duecentennale, con un franco minimo di 15 cm.

Quindi arriviamo al paradosso che se un fabbricato per il quale si vuole cambiare la destinazione d'uso in residenziale ha un battente 0 cm (se la classe è 0-15 cm esiste anche lo zero), dobbiamo considerarlo cautelativamente 15 cm e sempre cautelativamente, associando un franco di sicurezza minimo di altri 15 cm, dobbiamo sopraelevare di 30 cm.

Il risultato è che per un battente nullo o irrisorio, non è possibile cambiare la destinazione d'uso in residenziale al piano terra perché dovendo sopraelevare di 30 cm si perde l'altezza utile interna.

**Si chiede all'Amministrazione di utilizzare il battente locale che risulta dagli studi idraulici sul WEB GIS eliminando il minimo assoluto di 15 cm e di prevedere come franco di sicurezza solamente il valore percentuale del battente locale (25% e 30%) eliminando il franco minimo.**

---

### **OSSERVAZIONE N°9**

Tenuto conto che il reticolo idrografico della Regione Toscana (L.R. 79/2012) viene continuamente aggiornato e pubblicato sul sito [geoportale.lamma.rete.toscana.it](http://geoportale.lamma.rete.toscana.it), ha poco senso rappresentarlo nelle cartografie "statiche" QG.16.1 – QG.16.5 del P.O.C..

Si corre il rischio che se la Regione Toscana modifica parte del reticolo idrografico, nella carta del P.O.C. "statica" rimane la fascia di rispetto di 10 m.

**Si chiede di togliere la rappresentazione grafica e rimandare per la consultazione al sito della Regione Toscana.**

---

### **OSSERVAZIONE N°10**

Le aree di naturale esondazione perimetrare nelle tavole QG.16.1 – QG.16.5 del P.O.C., non trovano una corrispondenza normativa nel Piano Operativo (non sono normate) ed a seguito degli studi idraulici condotti, perdono la loro valenza di esistere.

**Si chiede che queste aree vengano tolte dalla relativa cartografia.**



Fiducioso in un positivo accoglimento delle istanze, l'occasione mi è gradita per porgere i miei più distinti saluti.

Lucca, 07/02/2022

---

