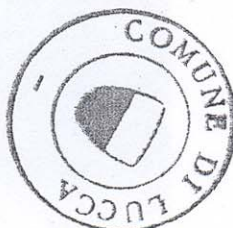




COMUNE DI LUCCA



**Settore Dipartimentale 8 Urbanistica, Mobilità e Decoro Urbano**

Dirigente: Dott. Arch. Maurizio Tani

**Gruppo di progettazione:** Dott.ssa Geol. Ilaria Nardi  
Geom. Mauro Baccерini  
Sig.ra Miliffii Letizia

**Consulenza Speciale:** Dott. Arch. Pasquale Cascella, Dott. Arch. Francesco Privitera

**Collaboratori:** Dott. Arch. Giovanni Fantappiè, Dott. Arch. Domenico Quattrone

**Coordinamento struttura tecnica:** Dott. Arch. Chiara Bartoli

**Attività di supporto analisi geologiche:** Dott. Geol. Simone Buonaccorsi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**COMUNE DI LUCCA**

**Settore Dipartimentale 8  
Urbanistica Mobilità e Decoro Urbano**

**Contratto di Quartiere II  
"Il Giardino" – Loc. Pontetetto**

**Piano di Recupero**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Responsabile del Procedimento  
Dott. Arch. Maurizio Tani**

**Lucca**

**Luglio 2004**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1 – Contenuti del Piano

Il Piano di Recupero in questione si propone, attraverso un insieme sistematico ed organico di opere, di contribuire alla riqualificazione complessiva del quartiere Giardino, loc. Pontetetto, tenendo conto delle seguenti linee di indirizzo:

- disciplinare e organizzare gli interventi edilizi previsti e la sistemazione generale dell'area in modo organico e razionale;
- prevedere e organizzare il rapporto tra spazi pubblici e aree di uso privato, definire la dotazione degli spazi di parcheggio, delle aree a verde pubblico e verde privato.

L'edificazione nelle zone comprese nel Piano di Recupero è regolato dalle presenti Norme di Attuazione e da quelle previste per legge.

Per quanto non previsto sarà fatto riferimento alle più generali prescrizioni del Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 25 del 16.3.2004.

### Art.2 - Elementi del Piano

Il presente Piano di Recupero consta dei seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme tecniche di attuazione
- Indagine geologico tecnica ex Del. C.R.T. 94/85
- Valutazione degli effetti ambientali
- Raccolta degli elaborati grafici contenenti:
  - Variante al R.U.
  - Inquadramento dell'intervento
  - Estratti cartografie storiche IGM e stratificazione storica
  - Estratti cartografici (catastale – aerofotog - R.U. )
  - Uso del suolo e individuazione delle aree di proprietà pubblica
  - Rete dei servizi
  - Planivolumetrico stato attuale
  - Tipologie edilizie esistenti con relazione fotografica
  - Planivolumetrico stato di progetto
  - Individuazione dei comparti edificatori
  - Tipi edilizi di progetto

### Art.3 – Comparti edificatori

Il Piano di Recupero è suddiviso in comparti secondo l'indicazione della seguente tabella:

#### Comparti n.1a – 1b

Destinazione d'uso: residenza

Tipologia: comparto destinato alla nuova edificazione per abitazioni in linea su pilotis. E' consentita la realizzazione, nel rispetto della seguente tabella, fino ad un massimo di quattro piani abitabili oltre il piano terreno destinato ad autorimessa.

Comparto	Sf/mq.	Sc/mq.	H/max	Vol/mc.
1a	2850	1260	15	7.300
1b	7470	2380	15	13.500

#### Comparto n.2

Destinazione d'uso: residenza

Tipologia: comparto destinato alla nuova edificazione per abitazioni in linea su pilotis. E' consentita la realizzazione, nel rispetto della seguente tabella, fino ad un massimo di tre piani abitabili oltre il piano terreno destinato ad autorimessa.

Comparto	Sf/mq.	Sc/mq.	H/max	Vol/mc.
2	3397	1400	13	10.000

#### Comparto n.3a

Destinazione d'uso: residenza

Tipologia: comparto destinato alla nuova edificazione, previa demolizione degli edifici esistenti, per abitazioni in linea su pilotis. E' consentita la realizzazione, nel rispetto della seguente tabella, fino ad un massimo di tre piani abitabili oltre il piano terreno destinato ad autorimessa.

Comparto	Sf/mq.	Sc/mq.	H/max	Vol/mc.
3a	3778	1600	13	9.000

#### Comparto n.3b

Destinazione d'uso: attrezzature commerciali di vicinato e terziarie/direzionali

Tipologia: comparto destinato alla nuova edificazione previa demolizione degli edifici esistenti. E' consentita la realizzazione, nel rispetto della seguente tabella, fino ad un massimo di tre piani abitabili oltre il piano terreno destinato ad autorimessa.

Comparto	Sf/mq.	Sc/mq.	H/max	Vol/mc.
3b	4687	2000	10,50 oltre autorimessa	10.000

#### Comparto n.4

Destinazione d'uso: attrezzature collettive

La superficie di questo comparto deve essere prevalentemente destinata alla creazione di una piazza e di spazi di aggregazione con zone alberate, percorsi pedonali, zone a verde, ecc.

ammessa l'edificabilità solo per la realizzazione dei locali necessari al ricovero delle attrezzature e per i servizi di manutenzione delle aree stesse per una volumetria max di mc. 30.

- Aree a prato da destinare ad attività pre-sportive: le attrezzature che vi potranno essere localizzate possono essere anche di misure non regolamentari perché legate allo svolgimento di attività ricreative e sportive di carattere non agonistico.

Possono essere previsti locali per servizi pubblici e per spogliatoi fino ad un volume massimo di mc. 100 per tutto il comparto unitario.

#### Aree da sistemare con piantumazione di alto fusto.

Le superfici interessate da piantumazioni devono essere almeno il 20% di tutte le aree destinate a verde (sia di gestione pubblica che condominiale o privata).

Le specie vegetali da utilizzare dovranno essere compatibili con le caratteristiche tradizionali dell'ambiente naturale locale. Dovranno essere escluse in generale le specie esotiche ornamentali e le specie arboree che caratterizzano l'ambiente montano; dovranno invece essere privilegiate le specie di tradizionale uso locale.

#### Aree verdi di pertinenza degli edifici di uso pubblico e per la fruizione comune.

La loro sistemazione sarà definita in sede di progettazione esecutiva.

#### Spazi liberi condominiali connessi alle residenze.

Sono le aree libere derivanti dalla distribuzione sul terreno degli edifici e sono aree che non devono essere recintate; esse si devono collegare organicamente e agevolmente alla viabilità pedonale.

Le aree interessate a questa sistemazione non devono essere suddivise in lotti e non possono essere sistemate ad orto. L'area interessata da queste zone deve invece essere mantenuta a prato con attraversamenti pedonali e superfici lastricate opportunamente dimensionate. Possono essere sistemati inoltre alberi di alto fusto scelti fra le specie vegetali di cui al precedente punto e possono trovarvi sede elementi di arredo per la sosta e il riposo e per l'adeguata illuminazione degli ambienti.

Tali aree sono gravate di servitù di uso pubblico e di passaggio pedonale: i manufatti per questo uso possono essere sistemati a ghiaia, autobloccanti, con lastroni di cemento, con asfalto tipo natura e in laterizio. Almeno il 50% delle pavimentazioni esterne deve essere di tipo drenante.

Le spese di impianto e quelle relative alla gestione e alla manutenzione sono a carico degli assegnatari dei singoli comparti attuativi.

#### Art. 8 – Prescrizioni relative alle aree di uso pubblico e per la fruizione comune.

Le superfici delle aree destinate ad uso pubblico e per la fruizione comune, piazze, piste ciclabili spazi di sosta ecc. dovranno essere progettate con criteri e caratteri di unitarietà e realizzate con materiali lapidei, laterizio, ecc.

Tali pavimentazioni, comunque permeabili nella misura minima del 50%, dovranno essere realizzate con opportune opere atte a consentire il normale convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Gli elementi di arredo e quelli illuminanti dovranno avere un carattere di omogeneità.

#### Art. 9 – Prescrizioni relative all'organizzazione della rete viaria veicolare e dei parcheggi.

Le aree per le sedi stradali pubbliche esistenti, destinate al traffico veicolare, sono da considerarsi adeguatamente sistemate ed arredate.

In ogni caso le carreggiate dovranno essere costruite con massiciata, rifioramento, manto bituminoso opportunamente cordonato, zanelle e pozzetti con raccordi per l'acqua piovana, adeguatamente sistemate e arredate.

Le aree di parcheggio, debitamente piantumate, sia pubbliche che private dovranno essere collegate anche con la viabilità pedonale e saranno corredate di marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50 salvo diversa prescrizione urbanistica edilizia e debitamente piantumate.

La realizzazione e la gestione delle aree di parcheggio private sarà a carico degli assegnatari dei comparti unitari di intervento e non potranno essere recintate.

#### Art. 10 – Prescrizioni relative all'organizzazione della residenza all'interno dei comparti riferiti alla tipologia delle abitazioni in linea.

Il progetto esecutivo dei comparti dovrà essere corredato di tutte le specificazioni architettoniche, risolte su tutti i fronti, e riferite sia alla sistemazione degli alloggi sia alla sistemazione dei locali annessi all'abitazione come le cantine e i depositi, sia alla definizione degli elementi accessori quali recinzioni, parcheggi, ecc..

Questi progetti dovranno contenere inoltre tutto quanto attiene alla sistemazione a terra degli spazi condominiali di uso pubblico con la specificazione della viabilità pedonale, degli spazi di sosta, dell'organizzazione delle aree a verde, della sistemazione degli arredi esterni ivi compresa l'illuminazione e quanto altro contribuisca a determinare l'identità unitaria dell'insieme degli alloggi.

##### Recinzioni:

Le eventuali recinzioni dovranno avere carattere unitario e strettamente correlato alla soluzione urbanistica e architettonica dell'insieme.

Almeno l'80 % del perimetro dovrà essere realizzato in muratura con un'altezza minima di m. 1,00: al di sopra di questa quota e fino ad un massimo di m. 2 potranno essere utilizzati anche materiali diversi quali legno, rete metallica, siepi, ferro, ecc..

Tali recinzioni dovranno sempre lasciare al di fuori i percorsi pedonali e le aree di uso pubblico e di gestione condominiale.

##### Parcheggi

Il parcheggio dei veicoli avviene nelle aree appositamente indicate e pur facendo parte dei singoli comparti di attuazione non possono essere recintati e devono essere gestiti in modo condominiale. I collegamenti tra i parcheggi e le residenze avvengono attraverso le vie pedonali.

##### Materiali:

La scelta dei materiali per la costruzione degli edifici è libera ma dovrà essere precisata nell'elaborazione della progettazione edilizia.

L'uso dei vari materiali è condizionato dalla necessità di individuare soluzioni unitarie e si dovrà fare riferimento alle soluzioni architettoniche dell'insieme del comparto di intervento e non ai singoli edifici o parti di essi.

### Art. 11 - Volumi Tecnici

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici fuori terra (cabine elettriche, locali tecnici, caldaie/refrigeratori) anche isolati, aventi le medesime caratteristiche formali e architettoniche degli edifici principali. E' ammessa la loro costruzione sul confine.

### Art. 12 - Validità del Piano

Il presente Piano ha validità dieci anni dalla data di definitiva approvazione.