

## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante “Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e Via Massagli”*



### **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Elaborato**

**2**

Stato attuale, Stato modificato

**Sindaco**  
*Alessandro Tambellini*

**Assessore all’Urbanistica**  
*Serena Mammini*

**Responsabile del Procedimento**  
*Ing. Antonella Giannini*

**Garante dell’informazione e della partecipazione**  
*Nicoletta Papanicolau*



# **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante “Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e Via Massagli”*

## **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Stato attuale – Stato modificato**

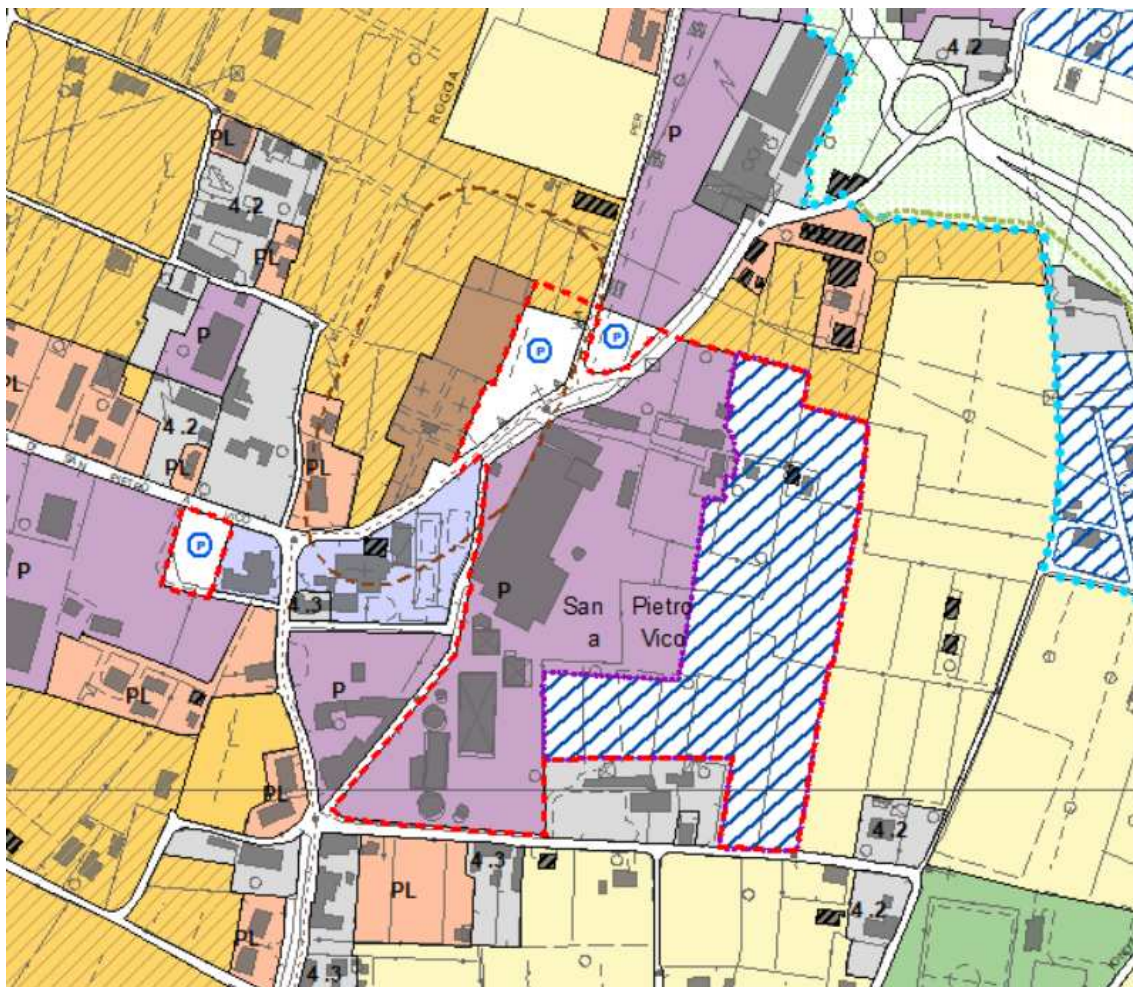
## Sommario






ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE .....	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	6

## ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

Le aree oggetto della presente variante sono disciplinate dai seguenti articoli del Regolamento Urbanistico vigente:

- art.27.2 “Aree agricole periurbane”
- art.116 “Aree produttive della Piana – P”
- art.129 “Area per parcheggi pubblici o di uso pubblico”
- art.140 “Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita di efficacia (art.55 L.R. 1/2005 comma 5-6)



	AREE AGRICOLE PERIURBANE	art. 27.2
	AREE PRODUTTIVE ISOLATE (P art. 116) (V - O - C - Q art. 117) (D art. 118)	
	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	art. 129
	EX PROGETTI NORMA DECADUTI E AREE OGGETTO DI PERDITA D'EFFICACIA	art. 140
	AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE	

## **Art. 27.2 – Aree agricole periurbane**

**27.2.1** - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo, quali a titolo esemplificativo: vigneti, oliveti e frutteti, condotti con i criteri di “agricoltura biologica” e/o agricoltura integrata, impianti di arboricoltura da legno, vivai, orti, impianti floricoli in pieno campo, garden center, ecc.

**27.2.2** – In tali zone è consentita la costruzione e/o l’adeguamento di:

- a) edifici a carattere agricolo;
- b) di annessi;
- c) di serre, limitatamente a quelle a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo.

**27.2.2.1** - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l’abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l’intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. L’adeguamento all’esercizio dell’attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A2, C3, D3*. E’ sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione *C1* o *C2*) per l’utilizzazione produttiva agricola (categoria *C3*), a parità di volume.

**27.2.2.2** - La costruzione di serre a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo, deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L’altezza minima all’imposta non potrà superare m 2.00, l’altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Nel caso di utilizzazioni quali Garden center è ammessa la costruzione di serre fisse o serre a copertura pluristagionale purché la superficie coperta sia inferiore al 50% di quella della pertinenza. Tali strutture devono prevedere la messa a dimora di siepi o filari alberati al fine di schermarne le coperture e non possono comportare pavimentazioni che impermeabilizzino i suoli.

**27.2.2.3**- E’ ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3.

## **Art. 116 - Aree produttive isolate della Piana - P**

**116.1** - Si tratta delle aree situate nella Piana di Lucca, all’esterno della compagine urbana più densa, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente e collocati in modo frammentario.

**116.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l’edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d’uso considerata e con riferimento all’UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all’articolo 142. Sarà cura dell’Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

**116.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4* e *B5* oltre a *B2* limitatamente alle autoconcessionarie.

**116.3** – Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 116.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $H = 9,00$  m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- $I_f = 2,7$  mc/mq.
- $Q = 65\%$

**116.4** - In caso di interventi su aree che, rispetto agli indici e/o ai parametri di cui sopra, risultassero, alla data del 8/4/ 2002, sature, è consentito, in alternativa, il mantenimento del volume esistente alla medesima data, con possibilità di un incremento complessivo massimo di 800 mc, anche in più soluzioni, nel tempo, a condizione che sia assicurato il rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e che siano ridotte le emissioni gassose, foniche e di acque reflue.

**116.5** – Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a “magazzino meccanizzato” con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

#### **Art. 129 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico**

**129.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

**129.2** - Sono ammesse, le destinazioni di cui alla categorie *B6* e *B2.4*. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

**129.3** – Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

**129.4** – Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parco minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare lo standard minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 140 - Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art. 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)**

**140.1** - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni:

- Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)

- I magazzini della Manifattura Tabacchi
- L'ex Mercato Ortofrutticolo
- Il parco di Sant'Anna
- Il centro servizi di San Concordio ( eccetto il Comparto A)
- Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)
- L'ex stabilimento Bertolli ( eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)
- Ex Tintoria Cecchini, San Marco
- Complesso industriale SALIF, San Marco
- Complesso industriale Selene, Pontetetto
- Complesso industriale Colged, Arancio
- Area di servizio per l'utenza automobilistica

**140.2** - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 – 6, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo

**140.3** - Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005.

**140.4** - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili.

**140.5** - Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.4.

**140.6** - Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico.

**140.7** - Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.



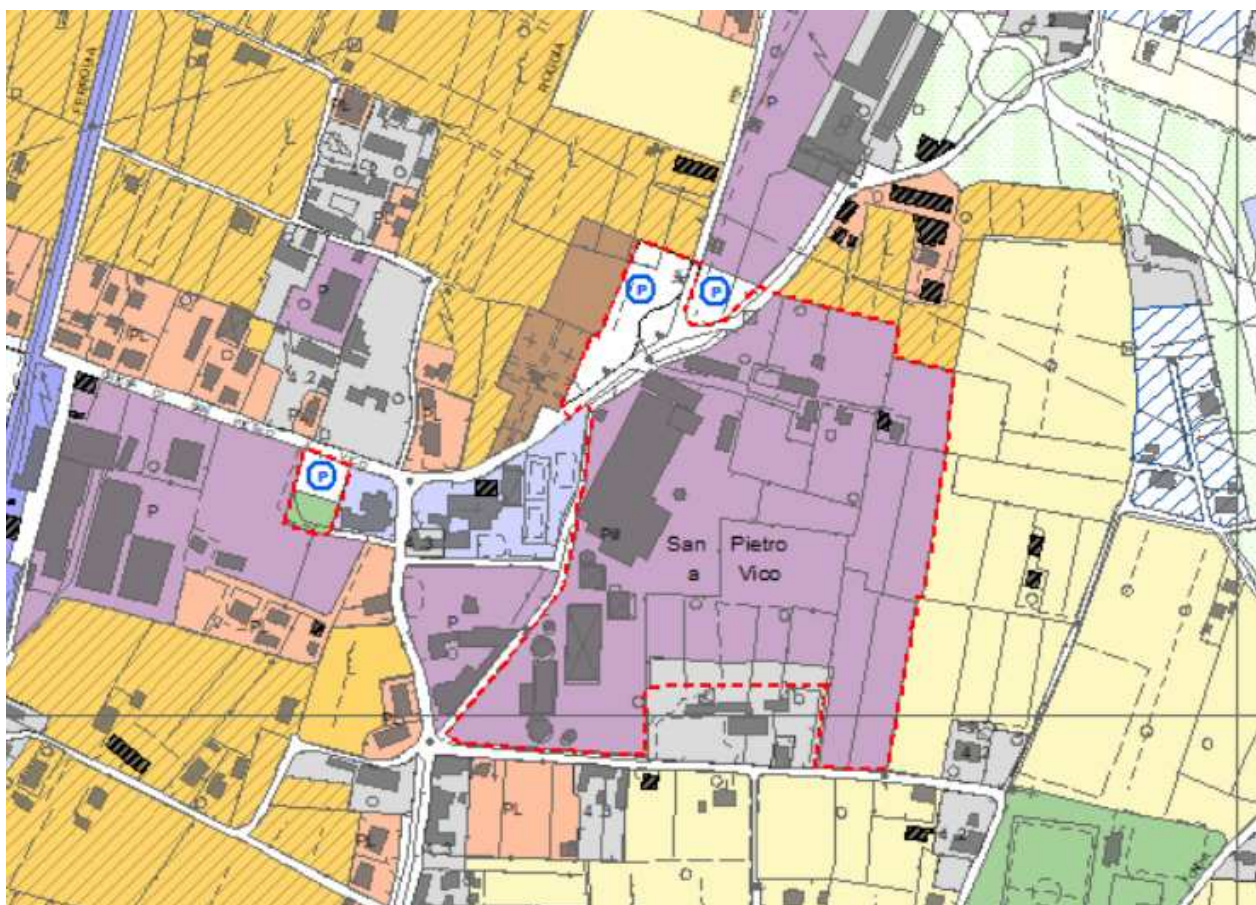
## ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO






Con l'approvazione della variante urbanistica le aree oggetto della stessa saranno disciplinate dai seguenti articoli del Regolamento Urbanistico:

- art.116 bis **“Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell'Acquacalda e Via Massagli- P#”**
- art.128 **“Aree a parco, per il gioco e lo sport”**
- art.129 **“Area per parcheggi pubblici o di uso pubblico”**

in nero gli articoli già esistenti e non soggetti a modifica

in rosso gli articoli nuovi aggiunti con la presente variante urbanistica



	ALTRI EDIFICI STORICI	art. 43
	AREE PRODUTTIVE ISOLATE (P art. 116) ( P# art. 116 bis) (V - O - C - Q art. 117) (D art. 118)	
	AREE A PARCO E PER IL GIOCO	art. 128
	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	art. 129
	<b>AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE</b>	

**Art. 116 bis - Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell'Acquacalda e Via Massagli– P#**

**116.1 bis** All'interno dell'area perimetrata nelle Tavole URB n. 5 e 10 del RU con il simbolo P# gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di uno specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014. Il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti nel progetto unitario convenzionato approvato è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento.

**116.2 bis** Il perimetro dell'area di cui al comma 1, riportato nelle Tavole URB n. 5 e 10 del RU, ha valore prescrittivo. Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle previsioni sono ammesse limitate modifiche al perimetro per portarlo a coincidenza:

- con elementi di suddivisione reale (limiti stradali, muri, recinzioni e simili) individuati mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate;
- allineamenti con le risultanze catastali.

**116.3 bis** Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie C1, C2, C4, B5.

**116.4 bis.** Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 5.bis.

**116.5 bis** Gli interventi di nuova edificazione, funzionali esclusivamente al mantenimento e al riordino dell'attività produttiva escludendosi che per il loro tramite possa determinarsi un aumento dell'attività produttiva oltre i limiti stabiliti dai relativi regimi autorizzativi alla data del 18.12.2018, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Sul max = 10.120 mq

H = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici

Q = 65%

La Sul massima (Superficie utile lorda come definita all'art.10 del D.P.G.R. 64/R) si intende in aggiunta agli edifici esistenti alla data del 18.12.2018.

**116.6 bis** Ai fini del contenimento della impermeabilizzazione del suolo ogni trasformazione deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile nel rispetto di quanto indicato all'art.15 delle presenti norme.

**116.7 bis** I parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 relativamente ai nuovi volumi dovranno essere realizzati all'interno dell'area perimetrata nelle Tavole URB n. 5 e 10 del RU con il simbolo P#, di cui al comma 1.bis.

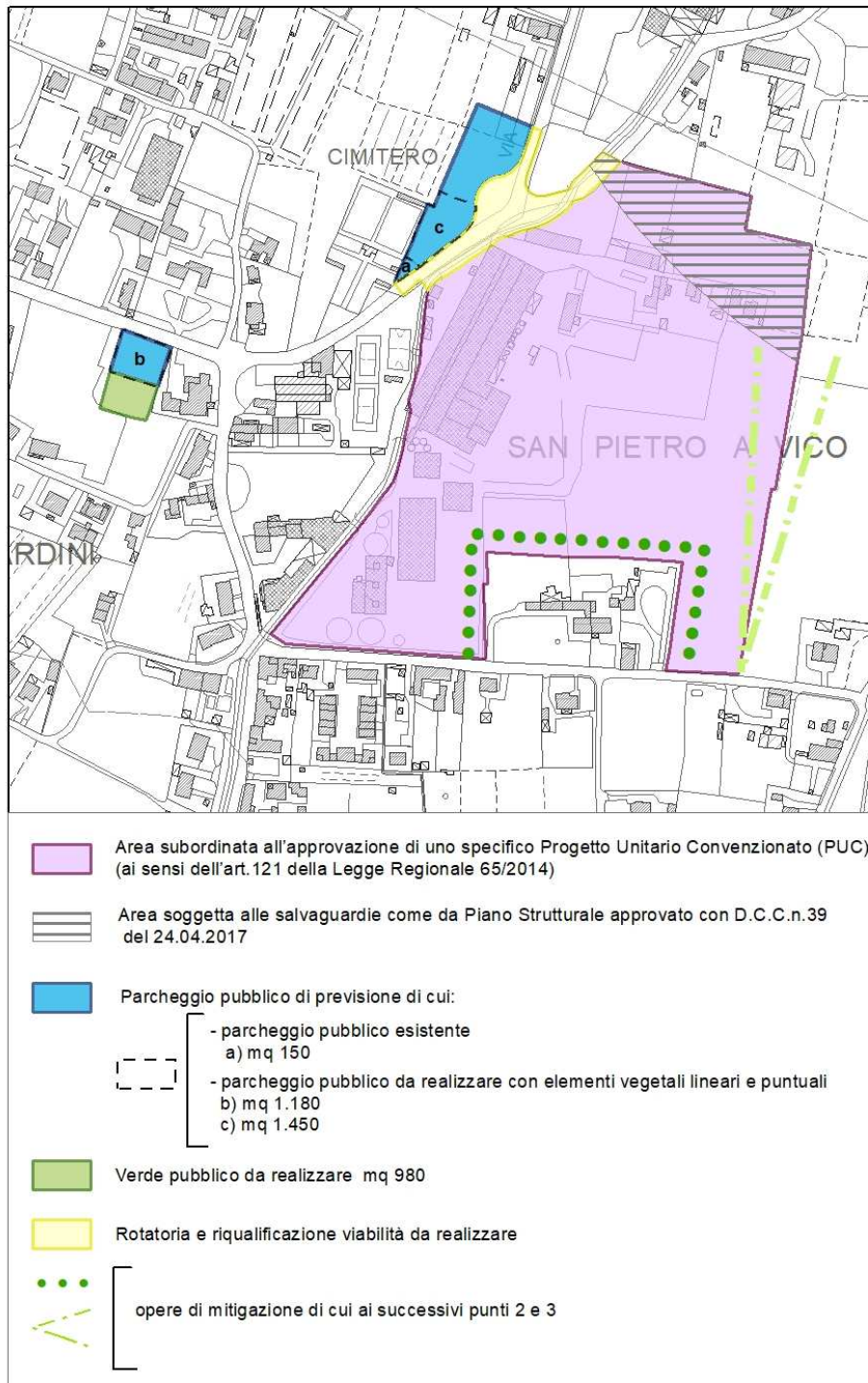
**116.8 bis** Il soggetto attuatore, con la convenzione di cui al comma 1, deve impegnarsi a progettare e realizzare, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, i parcheggi pubblici, il verde pubblico e la rotatoria graficamente rappresentati nella Scheda di dettaglio di cui al presente articolo nonché ad acquisire le aree a tal fine necessarie, a mezzo di accordo con i proprietari ovvero attraverso procedimento espropriativo. La convenzione dovrà altresì riportare e ribadire la funzionalizzazione degli interventi effettuabili agli esiti della variante esclusivamente alle esigenze di riordino aziendale

**116.9 bis** In alternativa a quanto previsto al comma precedente, la convenzione di cui al comma 1 può prevedere, la corresponsione, da parte del soggetto attuatore, di una somma a titolo di un contributo, la cui entità è commisurata al costo di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche di cui al medesimo comma 8 e alle spese per l'acquisizione delle relative aree, in favore del Comune di Lucca che si impegnerà a realizzare le opere.

**116.10 bis** Alle luce delle condizioni di pericolosità che gravano sull'area e coerentemente con le relative trasformazioni previste, vengono riportati qui di seguito i relativi gradi di fattibilità:

- **Fattibilità geologica F2**. La progettazione degli edifici industriali dovrà essere supportato da adeguate indagini geologico tecniche, appositamente definite e dimensionate in ottemperanza alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 36/R/2009, il tutto finalizzato alla ricostruzione del modello geologico-geotecnico dei terreni di fondazione, con particolare riferimento alla determinazione del carico limite del complesso terreno-fondazioni e alla valutazione dei cedimenti. Per quanto attiene agli interventi di realizzazione della nuova rotatoria e dei parcheggi potranno essere previste anche prove di carico su piastra opportunamente posizionate, per verificare l'effettivo stato di compressibilità degli orizzonti più superficiali.
- **Fattibilità idraulica F2** – Nonostante l'area non presenti particolari criticità idrauliche, al fine incrementare le condizioni di sicurezza di eventuali piani interrati si prescrive di rialzare le soglie di ingresso di questi di almeno 10 centimetri rispetto alle aree esterne (piazzali, viabilità ecc.).
- **Fattibilità sismica F2** – Sono prescritte indagini geofisiche e sismiche di approfondimento del quadro conoscitivi, le quali devono essere realizzate in conformità del Regolamento Regionale 36/R/2009, e secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L della Regione Toscana. Tale campagna geofisica dovrà ricostruire gli spessori, le geometrie e velocità sismiche dei vari orizzonti litostratigrafici sepolti, con lo scopo di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni di copertura (depositi alluvionali) ed il bedrock sismico, oppure valutare anche l'eventuale contrasto di rigidità all'interno delle stesse coperture. In relazione ai risultati che ne conseguiranno e in base all'entità delle trasformazioni da attuare, potrà essere anche valutata l'ipotesi di effettuare uno specifico studio di Risposta Sismica Locale (RSL).

Scheda di dettaglio:



In fase di progettazione sarà necessario garantire la realizzazione delle seguenti opere di mitigazione:

1. per il parcheggio pubblico da realizzare, indicato con la lettera c), limitare l'impermeabilizzazione del suolo e prevedere alberature con essenze arboree idonee a garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità percettiva.

2. dovranno essere previste fasce di rispetto a tutela dell'insediamento storico posto lungo Via dei Massagli in corrispondenza delle indicazioni presenti sulla scheda di dettaglio,
3. in corrispondenza del confine est dell'area soggetta a PUC al fine di mantenere la visuale sulle vicine colline lucchesi, e garantire un inserimento paesaggistico delle opere di previsione finalizzato alla riqualificazione dell'area di S.Pietro a Vico progettare un armonico confine tra l'edificato e la campagna, al fine anche di riqualificare i rapporti tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

#### **Art. 128 - Aree a parco, per il gioco e lo sport**

**128.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare a verde attrezzato, a percorso pedonale o di sosta, a parco di quartiere o per il gioco, alla pratica dello sport.

**128.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria B4.6, anche quelle di cui alle categorie B2.1, B2.4, B3, B4.5, B6.1, B6.2, C4. Le aree individuate come "aree a parco e per il gioco" nelle tavole URB, riguardano esclusivamente utilizzazioni a verde pubblico e per il gioco, con l'esclusione delle attrezzature sportive.

Nelle aree a verde, ad utilizzo pubblico, sono ammesse le sistemazioni temporanee di strutture precarie per l'esecuzione di manifestazioni.

**128.3** - Le attrezzature sportive sono costituite da aree prevalentemente inedificate, con campi ed impianti per la pratica sportiva, eventualmente coperti mediante strutture removibili e, comunque, non stabili; è consentita -in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti- la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata.

#### **Art. 129 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico**

**129.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

**129.2** - Sono ammesse, le destinazioni di cui alle categorie B6 e B2.4. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

**129.3** - Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

**129.4** - Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parco minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare lo standard minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.