



# CITTA' DI LUCCA

**Regolamento Urbanistico approvato con atto C.C. n° 25 del 16/03/2004**

**Settore Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Arredo Urbano**

Dirigente: Arch. Maurizio Tani  
Dott.ssa Ilaria Nardi, Ing. Stefano Angelini, Geom. Mauro Baccерini  
Geom. Marco Della Lunga, Maria Angela Lezzi, Letizia Miliffi  
Collaboratori esterni:  
Arch. Elisabetta Biagioni, Arch. Nicoletta Della Nina, Geom. Stefano Petroni

**Consulenza generale**

Studio Architetti Benevolo

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VARIANTE STRALCIO  
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(Artt. 2.1.2, 2.2.1, 7.2, 7.4, 34.4, 124, PN8 - 1)

**Settore Pianificazione, Programmazione e Sviluppo del Territorio**

Dirigente: Arch. Maurizio Tani  
Arch. Costantino Di Piero  
Arch. M. Etrusca Del Debbio  
Geom. Mauro Baccерini  
Geom. Marco Della Lunga

**SCHEDATURA DELLE MODIFICHE  
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

luglio 2009

**VARIANTE**  
**Regolamento Urbanistico**



**CITTA' di LUCCA**

*Settore Dipartimentale 7*

*Programmazione e Pianificazione del Territorio*

*U.O. 7.1 Strumenti Urbanistici*

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **VARIANTE STRALCIO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(Artt. 2.1.2, 2.2.1, 7.2, 7.4, 34.4, 124, PN8-1)

### **SCHEDATURA DELLE MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 2 - Superficie lorda, volume, e piani del fabbricato – comma 1.2**  
**Volume - comma 2.1**

**2.1.2** - La **superficie accessoria** di un fabbricato, oltre a comprendere le murature perimetrali ed interne, intercapedini, cavedi, scannafossi, ecc. è costituita dalla somma delle superfici lorde dei piani interrati, seminterrati e fuori terra, compreso il sottotetto, aventi le seguenti funzioni o caratteristiche:

**2.1.2.1** - locali dedicati esclusivamente a dar sede ad impianti al servizio dell'edificio, quali quelli termico, di climatizzazione, elettrico ed idrico, nonché locali con funzione esclusivamente tecnica, di altezza media netta non eccedente m. 2,40 e di superficie non eccedente il 5% dei locali serviti e vani ascensore;

**2.1.2.2** - locali sottotetto (purché sottostanti a coperture inclinate, con pendenza della falda non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi) con altezza netta non superiore a m. 0,50 in gronda ed a m. 2,20 al colmo; per altezze superiori, purché destinate a locali accessori, si computa volume la parte in eccedenza;

**2.1.2.3** - i piani interrati con altezza netta non eccedente m. 2,40;

**2.1.2.4** – i locali per servizi igienici, per quegli immobili che ne risultino sprovvisti alla data del 8/4/2002;

**2.1.2.5** –

- portici o gallerie soggette al pubblico transito, purché disciplinato da apposita convenzione;

- solo per destinazioni di tipo residenziale: portici privati per la parte di superficie coperta fino a mq 18 per unità immobiliare e con altezza media netta m 2,80 purché funzionali e connessi all'unità abitativa ed esterni alla sagoma del fabbricato;

dette soglie non tengono conto dei portici esistenti alla data del 8/4/2002;

**2.1.2.6** - gli elementi di cui alle lettere a, b, c, d del precedente art. 1.4; i terrazzi non coperti costituenti anche la copertura piana del fabbricato; scale esterne scoperte;

**2.1.2.7** – autorimesse per la parte di superficie utile fino al 10% della superficie dei locali serviti con un minimo consentito di 15 mq, con altezza media non eccedente m. 2,40;

**2.1.2.8** - piccoli corpi di corredo, quali forni o barbecue ad uso domestico, con volume geometrico non superiore a m<sup>3</sup>15 e piccoli corpi di servizio, destinati a ripostiglio, a sede di impianti, a spogliatoio adiacente a piscine, con volume geometrico non superiore a m<sup>3</sup>18;

**2.1.2.9** – i piani terreno realizzati nelle aree soggette a esondazione purché risultino composti solamente da superfici accessorie per la parte al di sotto del tirante idraulico fino ad una altezza utile massima di m. 2,40 rispetto al piano naturale di campagna e sottostanti i piani costituenti volume urbanistico.

*omissis*

**2.2 - Volume**

**2.2.1** - Il **volume** di un fabbricato è pari alla somma del prodotto di tutte le superfici utili di ciascun piano per la rispettiva altezza netta, a cui si aggiunge il volume geometrico dei solai per la parte eccedente lo spessore di 50 cm.

si inseriscono i nuovi commi 2.1.3 e 2.1.4:

**2.1.3** – Le superfici accessorie di cui ai precedenti punti 2.1.2.1 (escluso vani ascensore) devono essere realizzate esclusivamente al piano terra, nel sottotetto o sulle coperture; quelle di cui ai punti 2.1.2.5, 2.1.2.6 (solo lettere a e d) e 2.1.2.8 devono essere realizzate esclusivamente al piano terra.

**2.1.4** – Le superfici accessorie di cui al punto 2.1.2.3 possono essere realizzate anche esternamente alla proiezione orizzontale dell'ingombro del fabbricato fino ad un massimo del 10 % fatte salve le superfici per parcheggi disciplinate dalla legge 24.03.1989 n° 122.

conseguentemente all'inserimento dei nuovi commi l'attuale comma 2.1.3 assume il numero 2.1.5

Ai fini di una corretta applicazione dell'art. 2.1.2.3 così come modificato dalla presente variante si integra l'art. 2.3.2 con la seguente frase, il cui concetto è mutuato dal vigente Regolamento Edilizio:

**2.3.2** – (*omissis*) Il piano seminterrato, ai soli fini di cui all'art. 2.1.2.3, è assimilato al piano interrato se avente quota media inferiore a ml 0,70 dall'intradosso del solaio superiore rispetto alla quota naturale del terreno

## **Art. 7 - Unità immobiliare e parcheggi pertinenziali - commi 2 e 4**

si inserisce un nuovo comma all'art. 7 e conseguentemente si modifica il comma 2:

**7.2** - Sono pertinenziali i parcheggi (autorimesse o posti auto) di proprietà privata, che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalle presenti norme al servizio di ogni fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese. Il relativo vincolo, ancorché non trascritto, non può essere superato; è però consentita la sostituzione dell'autorimessa o del posto auto previsto dalla concessione edilizia o dal diverso titolo abilitativo con altri, comunque situati nell'ambito della medesima superficie fondiaria. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n.122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

**7.3** - La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia.

**7.4** - La dotazione minima di parcheggi coperti o scoperti al servizio di fabbricati a destinazione residenziale per interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia è stabilita in:

- a - n° 2 stalli (superficie minima come disposto dal Nuovo Codice della Strada) oltre gli spazi di manovra per ogni unità abitativa con superficie utile inferiore o uguale a mq. 75;
- b - n° 3 stalli (superficie minima come disposto dal Nuovo Codice della Strada) oltre gli spazi di manovra per ogni unità abitativa con superficie utile superiore a mq. 75.

## Art. 34 - Interventi a fini non agricoli - comma 4

**34.4** - Per gli edifici aventi destinazione produttiva, non legata alla conduzione del fondo, o terziaria, in deroga alle disposizioni di cui al precedente art. 14, sono ammessi:

a) *omissis*

b) interventi trasformazione della funzione produttiva, nell'ambito della categoria di utilizzazione residenziale (A), mediante uno specifico piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:  $I_t = 0,2$  mc/mq.;  $H = 7$  m.;  $S_t$  pari alla  $S_f$  attuale fino ad un massimo computabile di 3000 mq. Non è necessario il ricorso al piano attuativo nel caso in cui la superficie coperta del nuovo fabbricato occupi spazi interamente interni a quella esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:  $I_f = 0,2$  mc/mq.;  $H = 7$  m;  $S_f$  pari all'attuale computabile fino ad un massimo di 3000 mq.

I manufatti aventi destinazione d'uso a serra o aventi avuto origine a serra e subito cambio di destinazione e comunque aventi caratteristiche tipologiche e/o costruttive proprie della serra non possono essere oggetto di trasformazione di cui ai punti a) e b) del presente comma e per essi sono consentiti interventi fino alla straordinaria manutenzione.

## **Art. 124 – Disposizione sui bonus volumetrici**

è inserito un nuovo articolo:

### *Art. 124 – Disposizione sui bonus volumetrici*

**124.1** – l'incremento massimo complessivo consentito agli articoli 38.3.2, 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3 e 114.3.3 è di 180 mc; l'incremento massimo complessivo consentito all'articolo 34.1 è di 160 mc; l'incremento massimo complessivo consentito all'articolo 115.3.3 è di 120 mc.

**124.2** – la potenzialità edificatoria massima consentita dagli articoli 112.3.2, 113.3.2, 114.3.2 e 115.3.2 è determinata in 180 mc una tantum anche in più soluzioni nel tempo nel rispetto dell'altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata in diretta aderenza e/o in sopraelevazione dell'esistente fabbricato.

Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall'art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

**124.3** – l'incremento volumetrico di cui agli articoli 34.1, 38.3.2, 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3, 114.3.3 e 115.3.3 è da intendersi applicabile una tantum anche in più soluzioni nel tempo, nel rispetto dell'altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata, in diretta aderenza e/o sopraelevazione dell'esistente fabbricato.

Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall'art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

## **SCHEDA NORMATIVA PN 8 – L'ex stabilimento Bertolli - comma 1**

**1** - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo dismesso della Bertolli e alla sua riconversione per la creazione di un polo espositivo, produttivo e tecnologico integrato. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo da redigersi anche per singoli comparti o comunque per lotti aventi una superficie minima di mq 10.000. Non sono ammesse trasformazioni del territorio che comportino nuovi pesi insediativi ed infrastrutturali, destinati a determinare incrementi di rischio idraulico all'interno delle 'aree di residua inondazione' individuate nella cartografia allegata al verbale della conferenza dei servizi del 25.01.06 relativa al sottobacino dell'Ozzeri.

Gli interventi che riguardano il comparto A, nella sua interezza e diretti alla finalità di realizzare il polo espositivo, possono essere autorizzati anche a prescindere dalla approvazione di un piano attuativo, fermo restando il disposto del comma 3.1.



## **Art. 142 – Norma transitoria**

### *Art. 142 - Norma transitoria*

Alle modifiche da apportare agli atti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione di variante al presente Regolamento e ai progetti assentiti entro tale data continuano ad applicarsi le norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio o dell'asseverazione di tali titoli autorizzativi