

COMUNE DI LUCCA



CARTIERE MODESTO CARDELLA S.p.A.

Località San Pietro a Vico, via dell'Acquacalda Traversa II n. 20

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

(art. 121 L.R. n. 65/2014)

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE  
FINALIZZATI AD UN RIORDINO FUNZIONALE  
DELLA CARTIERA DI SAN PIETRO A VICO

ANDREA CARMASSI INGEGNERE

Via dei Bichi, 340 loc. S. Marco - 55100 LUCCA  
Tel. / Fax 0583 493807 e.mail a.carmassi@libero.it

Timbro e firma

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

21 Marzo 2022

T O I - O I

N. ELABORATO

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE  
DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)  
RELATIVO ALLE AREE PRODUTTIVE DI SAN PIETRO A VICO  
(COMPRESSE TRA VIA DELL'ACQUACALDA E VIA MASSAGLI)**

**Art.1**

Il presente Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 è redatto in ottemperanza all'articolo 116.1 bis del Regolamento Urbanistico vigente introdotto a seguito della Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 22/10/2019. Il P.U.C. è finalizzato a rendere possibili, all'interno dell'area perimetrata nelle Tavole URB n.5 e URB n.10 con il simbolo P# e sulla base del necessario titolo edilizio con istanza presentata nel periodo di validità del PUC stesso, interventi di trasformazione comportanti incremento della superficie utile lorda (SUL) così come definita ai sensi e per gli effetti dell'art.10 del DPGR n.64/R/2013. L'incremento si intende in aggiunta ai fabbricati esistenti alla data del 18/12/2018. Tutte le trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente di cui al successivo art.2, che non creano incremento di SUL, restano ottenibili con intervento diretto sulla base del necessario titolo edilizio.

Il P.U.C. è, comunque, finalizzato a disciplinare opere e benefici pubblici correlati agli interventi previsti dallo stesso.

**Art.2**

Sugli edifici esistenti alla data del 18/12/2018, compresi nell'area perimetrata di cui all'articolo 1, sono ammessi, con intervento diretto, interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia, senza che questi assumano rilevanza nel contenuto del P.U.C. e comunque a parità di Superficie Utile Lorda.

**Art.3**

Ai sensi dell'art. 116 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= 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.

Il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi di cui al presente articolo è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore della convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati agli interventi.

**Art.4**

Fermi restando le distanze da confini, strade e fabbricati, ed i limiti dei parametri edilizi definiti al precedente comma 3 e all'art.116.5 bis del vigente Regolamento Urbanistico, la soluzione progettuale approvata potrà essere modificata in sede di domanda di Permesso di Costruire, nella sua configurazione planivolumetrica e di sedime, nelle seguenti misure max/minime:

- maggiorazione max 20% dei parametri indicati negli elaborati grafici del P.U.C. approvato;

- diminuzione senza limiti dei parametri indicati negli elaborati grafici del P.U.C. approvato.

Ove le modifiche eccedano le quantità sopra indicate si renderà necessaria l'approvazione di un nuovo P.U.C.

**Art. 5**

In deroga alle distanze stabilite dal DM n. 1444/1968, ai sensi dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 140 LR n. 65/14, la distanza tra pareti di edifici antistanti, sia finestrate che non, sia con riferimento a fabbricati di nuova edificazione, sia tra essi e gli edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata di cui all'articolo 1, deve essere non inferiore a cinque metri.

**Art. 6**

Ai fini dell'impermeabilizzazione del suolo ogni nuova trasformazione che comporti incremento di SUL dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile e il contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo nel rispetto di quanto indicato dall'art.15 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. La superficie fondiaria di pertinenza del/i nuovo/i edificio/i sarà individuata, con riferimento alla sua Superficie Coperta, attraverso il rapporto di copertura Q indicato al precedente art.3, quale superficie fondiaria minima che consente la realizzazione del fabbricato/i stesso/i. La superficie permeabile dovrà essere individuata all'interno dell'area perimetrata di cui all'articolo 1 e di proprietà della società Cartiere Modesto Cardella S.p.A.

**Art.7**

La dotazione di parcheggi pertinenziali, comprensiva delle aree di manovra, per autovetture e mezzi pesanti all'interno dell'area di proprietà non dovrà essere inferiore al 10 % del volume dei nuovi edifici realizzati. Tale volume, in ragione delle caratteristiche dei fabbricati finalizzati ad attività produttive, è da intendersi quale volume virtuale così come definito dall'art.24 del D.P.G.R. 39/R/2018. La superficie a parcheggio dovrà essere individuata all'interno dell'area di cui all'articolo 1 e di proprietà della società Cartiere Modesto Cardella S.p.A.

**Art.8**

Ove il proponente avanzasse richieste di parziale modifica del PUC approvato dal Comune di Lucca, esso manterrebbe comunque la sua piena validità amministrativa quanto agli interventi di nuova edificazione, ivi previsti, non interessati dalla domanda di variazione

**Art.9**

La validità del Progetto Unitario Convenzionato è di anni dieci dalla data di approvazione dello stesso. Eventuali varianti che si renderanno necessarie nell'arco del periodo di validità non prolungheranno il periodo di validità suddetto.

**Art. 10**

Successivamente alla attuazione anche parziale del PUC, per quanto attuato non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi i seguenti interventi: - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili"; la "manutenzione straordinaria"; il "restauro e risanamento conservativo"; la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - gli "interventi pertinenziali"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"