



CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 30	SEDUTA DEL 28/04/2026
OGGETTO: MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE	

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventotto** del mese di **Aprile** alle ore **21:07** nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in seconda convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio informatico.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Enrico Torrini, ed assiste il Segretario Generale, Fulvio Spatarella che, su invito del Presidente, procede all'appello.

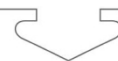
	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	PARDINI MARIO <i>Sindaco</i>		X	18	GIGLIOLI VALERIA	X	
2	TORRINI ENRICO <i>Presidente</i>	X		19	GUERRIERI MARCO ENRICO SANTI	X	
3	ALFARANO VINCENZO LORENZO	X		20	MALTESE NICCOLO'	X	
4	AZZARA' ANTONINO	X		21	MAMMINI SERENA	X	
5	BARSANTI ANDREA		X	22	MARTINI CHIARA		X
6	BARSELLA MARCO	X		23	NICODEMO MARA	X	
7	BIANUCCI DANIELE	X		24	OLIVATI GABRIELE	X	
8	BORSELLI SERENA		X	25	PANELLI LUCIANO	X	
9	CARNINI DIEGO	X		26	PASQUINELLI ARMANDO	X	
10	CECCHINI ELVIO RAFFAELE		X	27	PERA FERRUCCIO	X	
11	DA PRATO LAURA EMANUELA		X	28	PIERINI STEFANO	X	
12	DEL BARGA LORENZO	X		29	PIEROTTI LUCA		X
13	DEL GRECO SILVIA	X		30	RICCI GIOVANNI	X	
14	DI VITO ALESSANDRO	X		31	SIMI GINO	X	
15	FAGNANI MASSIMO	X		32	STEFANI LIA JOY	X	
16	FAVA LIDO	X		33	VINETINA ILARIA MARIA	X	
17	GIANNINI GIOVANNI	X			TOTALE	26	7

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i Consiglieri: Fagnani, Pera e Barsella.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati i Consiglieri Pierotti (21.14), Barsanti A. (21.17), Martini (21.18): **presenti 29; assenti 4.**

Sono presenti, altresì, gli Assessori: Bruni e Buchignani all'appello.

..... omissis il resto



Il Consiglio Comunale

Preso visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: “MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE” presentata dal Settore Dipartimentale 08 – Governo del Territorio, completa degli allegati in essa richiamati, in visione ai Consiglieri ai sensi del Regolamento e conservata in atti al fascicolo digitale:

premessi che:

il Comune di Lucca è dotato di Regolamento edilizio approvato, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 24 luglio 2025 ed entrato in vigore il 15 settembre 2025;

il Regolamento Edilizio, in conformità con lo schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla Regione Toscana con delibera n. 524 in data 21 maggio 2018, si articola in due parti:

1. **Parte Prima** “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia” nella quale è richiamata con semplice formula di rinvio, non riprodotta, la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, relativa alle seguenti materie:

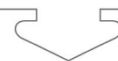
- definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso;
- procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi, compresi la modulistica unificata, gli elaborati e la documentazione da allegare. Le modalità di controllo dei titoli edilizi;
- i requisiti generali delle opere edilizie attinenti a:
 - o limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - o rispetti (stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - o servitù militari;
 - o accessi stradali;
 - o zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - o siti contaminati;

- disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele;

- discipline di settore aventi incidenza sull’attività edilizia.

2. **Parte Seconda** “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, che raccoglie, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio, le norme regolamentari comunali che attengono all’organizzazione e alle procedure interne all’ente, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell’ambiente urbano, anche attraverso l’individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio. Nella definizione di tale disciplina il Comune osserva i seguenti principi generali:

- semplificazione, efficienza e efficacia dell’azione amministrativa;



- ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica e l'igiene pubblica;
- incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
- armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- applicazione della Progettazione Universale di superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente con particolare attenzione alle persone con disabilità e alle fasce deboli, quali anziani e bambini;
- incremento della sicurezza pubblica, il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o edifici abbandonati e/o dismessi;
- incentivare lo sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio;
- garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale.

Fanno parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio i seguenti allegati:

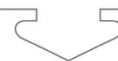
- Allegato 1 denominato "Abaco degli elementi architettonici e delle componenti degli edifici" che dettaglia, attraverso le schede tematiche in esso contenute, le specifiche tecniche degli edifici e delle loro componenti, in ragione della qualificazione formale degli edifici e dei manufatti, nonché delle scelte compositive e delle tecniche costruttive adottate, piuttosto che dei materiali selezionati.
- Allegato 2 denominato "Regolamento per l'applicazione dell'Indice di Riduzione di impatto Edilizio (RIE)" che introduce un dispositivo specifico per il controllo della impermeabilizzazione dei suoli e del fenomeno del ruscellamento superficiale attraverso la buona pratica di una progettazione di qualità.

Considerato che come concordato con gli Ordini professionali, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e dell'Allegato 1, si sono svolti n. 6 incontri del "Tavolo permanente delle professioni", al fine di consentire il confronto e il chiarimento sui contenuti del nuovo Regolamento e dei suoi Allegati. Gli incontri, che si sono svolti in presenza e ai quali hanno partecipato i rappresentanti del Collegio dei Geometri e degli Ordini degli Architetti, Ingegneri, Agronomi, Geologi e dei Periti Industriali, si sono tenuti nelle giornate del 25 settembre, 9 e 23 ottobre, 6 e 20 novembre e 04 dicembre 2025. Dei confronti e degli argomenti dibattuti in tali incontri è stata data comunicazione alla Commissione Urbanistica nelle sedute del 29 settembre, 13 e 27 ottobre, 10 e 24 novembre e 11 dicembre 2025;

preso atto che con la deliberazione n. 97 del 16/12/2025, il Consiglio Comunale ha stabilito il differimento dell'entrata in vigore dell'Allegato 2 del Regolamento Edilizio, originariamente prevista per il 01 gennaio 2026, al 01 gennaio 2027;

tenuto conto che dal confronto costruttivo avviato con gli Ordini Professionali e dall'approfondimento delle diverse tematiche affrontate durante i tavoli tecnici è emersa la necessità di perfezionare l'attuale assetto normativo, orientando l'azione degli uffici verso la revisione di alcuni articoli del vigente Regolamento Edilizio, al fine di superare potenziali incertezze e difficoltà applicative emerse in fase di prima attuazione.

fermo restando che la descrizione puntuale di ogni singola variazione è contenuta nel Documento di raffronto, supporto tecnico e conoscitivo recante il testo a fronte tra la disciplina previgente e quella modificata, unito alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale ("**Allegato C**"), i punti salienti della suddetta revisione sono di seguito sinteticamente richiamati:



- distinzione tra l'intervento edilizio definito di "nuova edificazione" e quello di "recupero del patrimonio edilizio esistente", con l'indicazione di quali tipologie di intervento ricadono nella prima o nella seconda categoria, al fine di garantire una maggior chiarezza terminologica e la corretta applicazione delle altre norme del Regolamento Edilizio;
- chiarimenti in merito alla realizzazione di cordoli sismici, che non costituisce addizione volumetrica, e alle distanze dai confini;
- introduzione di una maggiore flessibilità nella configurazione degli spazi, permettendo il collegamento diretto tra locali accessori e di servizio con quelli principali (categoria A) in relazione alla classificazione dei locali;
- revisione dei requisiti igienico sanitari dei locali. prevedendo il parametro dell'altezza utile in sostituzione dei precedenti criteri di altezza media e altezza minima costante;
- precisazioni in merito ai "Parchi e giardini pertinenziali degli immobili storici";
- ulteriori indicazioni relativamente ai caratteri delle pertinenze nell'ambito degli immobili storici presenti nelle diverse zone del Piano Operativo;
- introduzione di un nuovo articolo per la disciplina dei Manufatti leggeri per attività produttive su suolo privato, finalizzato all'installazione di manufatti leggeri su suolo privato per esigenze produttive temporanee, ove non espressamente vietati dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio;
- adeguamento alla norma statale della disciplina relativa agli Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.

Ravvisata, pertanto, la necessità di approvare il Regolamento Edilizio comunale nella formulazione definitiva derivante dalle modifiche apportate, così come riportato nell' "**Allegato A**", che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

quanto sopra premesso,

visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario (**allegati nn. 1 e 2**);

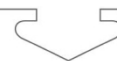
visto il parere espresso dalla Commissione consiliare Urbanistica Assetto del Territorio nella seduta del 24.04.2026, depositato in atti;

visto l'articolo 42 del D.lgs. n. 267/2000;

visto lo Statuto comunale;

udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Buchignani e dato atto dei successivi interventi dei Consiglieri, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

dato atto che il consigliere Del Barga ha presentato un emendamento alla proposta di delibera,



come risulta dal documento allegato alla presente (**allegato n. 3**);

sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, i seguenti atti:

l'emendamento presentato dal Consigliere Del Barga, con il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 4**)

presenti e prenotati	n. 26
astenuti	n. 07
votanti	n. 19
favorevoli	n. 19

la proposta di deliberazione nel suo complesso come sopra emendata, con il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 5**)

presenti e prenotati	n. 26
astenuti	n. 07
votanti	n. 19
favorevoli	n. 19

d e l i b e r a

di approvare l'emendamento sopra riportato;

di dichiarare parti integranti e sostanziali le premesse sopra riportate;

di approvare l'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, nella sua formulazione definitiva risultante dalle modifiche apportate, così come riportato nell'**Allegato "A"** che costituisce parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, come risultante dall'approvazione dell'emendamento di cui al punto 1 del presente dispositivo;

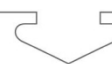
di approvare, altresì, a fini ricognitori, il testo del Regolamento Edilizio Comunale, di cui all'**allegato "B"** del presente provvedimento, come modificato a seguito dell'approvazione dei punti 1 e 3 del presente provvedimento;

di dare atto che, ai fini della massima trasparenza e chiarezza interpretativa, è stato predisposto un apposito documento di supporto tecnico-conoscitivo "Documento di raffronto" (**Allegato "C"**), contenente la ricognizione analitica delle variazioni mediante testo a fronte tra la disciplina previgente e quella aggiornata;

di approvare, altresì, a fini ricognitori, il testo del "Documento di raffronto", di cui all'**allegato "D"** del presente provvedimento, come modificato a seguito dell'approvazione dei punti 1 e 3 del presente provvedimento;

7. di stabilire che le modifiche regolamentari approvate con la presente deliberazione entrino in vigore il **1° giugno 2026**, trovando applicazione per le pratiche edilizie protocollate a partire dalla medesima data, confermando l'entrata in vigore dell'Allegato 2 del Regolamento Edilizio al 01 gennaio 2027;

di dare mandato al Settore 8 Governo del Territorio di provvedere alla pubblicazione sul sito istituzionale del nuovo testo del Regolamento Edilizio e alla sua divulgazione.



esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 6**)

presenti e prenotati	n. 26
astenuti	n. 07
votanti	n. 19
favorevoli	n. 19

d e l i b e r a

9. altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

..... omissis il resto

Letto, approvato e sottoscritto.

il Presidente del Consiglio Comunale
 Enrico Torrini

il Segretario Generale
 Fulvio Spatarella

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

08 - Governo Del Territorio – Dirigente
 U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici
 Buchignani Nicola
 Segreteria del Sindaco

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256