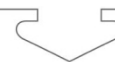




CONSIGLIO COMUNALE



DELIBERAZIONE N. 57	SEDUTA DEL 24/07/2025
OGGETTO: NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE.	

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventiquattro** del mese di **Luglio** alle ore **18:11** 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.

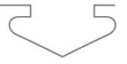
	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	PARDINI MARIO <i>Sindaco</i>	X		18	MALTESE NICCOLO'		X
2	TORRINI ENRICO <i>Presidente</i>	X		19	MAMMINI SERENA	X	
3	ALFARANO VINCENZO LORENZO	X		20	MARTINI CHIARA	X	
4	AZZARA' ANTONINO	X		21	NICODEMO MARA	X	
5	BARSANTI ANDREA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

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

Successivamente all'appello iniziale sono entrati i Consiglieri Da Prato (18.14), Cecchini (18.16), Carnini (18.22), Maltese (19.11): **presenti 29; assenti 4**.

Sono presenti, altresì, gli Assessori: Barsanti, Bartolomei, Buchignani, Granucci e Santini all'appello, Testaferrata entrata successivamente.

..... omissis il resto



Il Consiglio Comunale

Presa visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: “**NUOVO 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:

Premesso che:

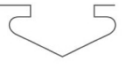
il Comune di Lucca è dotato di Regolamento edilizio approvato, ai sensi della Legge Regionale Toscana n.5/1995, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 23 luglio **1996** e successivamente **modificato**, con deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 03/04/**2002**, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 06/04/**2004** e infine, a seguito della **Variante al Regolamento Urbanistico** denominata “Regolamento Urbanistico - **Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale**”, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/**2012** divenuta pienamente efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT Parte II n.18 del 2 maggio 2012;

con il Decreto Legge n.133/2014, convertito in Legge n. 164/2014, sono state introdotte modifiche al Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) nell'ottica della semplificazione legislativa e procedimentale, promosse a livello nazionale per ridurre gli oneri amministrativi a carico dei cittadini e delle imprese, nelle materie dell'edilizia e delle attività economiche;

in particolare all'articolo 4 del D.P.R. 380/2001 è stato introdotto il comma 1 sexies secondo cui "Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990 n.241, e successive modificazioni. ";

in data 20 ottobre 2016 è stata sottoscritta in sede di Conferenza unificata l'intesa tra Governo, Regioni e Autonomie Locali con la quale è stato approvato lo schema di Regolamento edilizio-tipo e i relativi allegati recanti le definizioni uniformi a cui si devono uniformare i Comuni, unitamente alla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;

la Regione Toscana con delibera n.524 in data 21 maggio 2018 ha approvato lo schema di Regolamento edilizio-tipo, il quadro delle definizioni uniformi e la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, in recepimento della sopra richiamata intesa tra Governo, Regioni e Autonomie Locali e ha stabilito al punto 3 che i comuni provvedono ad adeguare i propri Regolamenti edilizi al Regolamento edilizio-tipo entro centottanta giorni dall'acquisizione di efficacia del citato atto, differita alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale in attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.P.G.R. 39/R del 24 luglio 2018, precisando che il mancato adeguamento da parte dei comuni della propria disciplina regolamentare per l'edilizia nei termini indicati, determinerà comunque la diretta applicazione delle definizioni uniformi.



Il Comune di Lucca, prima di procedere alla stesura del proprio Regolamento edilizio, ha inteso portare a termine i procedimenti di approvazione dei propri atti di pianificazione, Piano Strutturale e Piano Operativo, conclusi con l'approvazione del Piano Operativo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 15 ottobre 2024 divenuto efficace in data 13 dicembre 2024 a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT - Parte II n. 46 del 13 novembre 2024, per poi proseguire con la redazione del nuovo Regolamento edilizio, avendo comunque dato applicazione alle definizioni uniformi stabilite nella Conferenza unificata sopra richiamata, in quanto prevalenti sulla disciplina locale dell'ente comunale;

è stato successivamente effettuato il riordino del vigente Regolamento edilizio, all'interno di un panorama normativo in continua evoluzione, con l'obiettivo di fornire un riferimento operativo chiaro, univoco e uniformemente strutturato per l'attuazione e il controllo degli interventi edilizi.

Il nuovo testo di Regolamento edilizio è stato realizzato sul nuovo layout operativo, dettato dallo schema nazionale, integrato con le definizioni regionali e conformato al testo del Piano Operativo approvato, compreso l'inserimento di alcune definizioni e contenuti che lo stesso P.O. rimette alla disciplina di dettaglio del Regolamento edilizio.

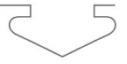
Il nuovo testo realizza soprattutto uno sfoltimento dell'apparato normativo, con limitate innovazioni, costituite da prescrizioni e indicazioni di dettaglio.

In generale il nuovo Regolamento Edilizio, in conformità con lo schema di regolamento edilizio tipo sopra richiamato, 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 presente Regolamento Edilizio i seguenti allegati:

- Allegato A.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 A.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.

Ritenuto opportuno:

prevedere un tempo adeguato per la lettura e conoscenza dei contenuti della nuova disciplina il Regolamento Edilizio unitamente all'Allegato 1 entrerà in vigore alla data del 15 settembre 2025, mentre i contenuti di cui all'Allegato 2 entreranno in vigore alla data del 01 gennaio 2026.

Ravvisata:

pertanto la necessità, per quanto sopra esposto, di provvedere all'approvazione del nuovo Regolamento edilizio comunale e dei suoi allegati (**allegato A**);

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 21/07/2025, 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;

sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, la proposta di delibera, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda di votazione allegata (**allegato n. 3**):

presenti e prenotati	n. 29
astenuti	n. 03
votanti	n. 26
favorevoli	n. 25
contrari	n. 01

d e l i b e r a:

1. di dichiarare parti integranti e sostanziali le premesse sopra riportate e i documenti allegati;
2. di approvare il testo del nuovo Regolamento edilizio comunale, in attuazione dell'art. 4, comma 1 sexies del DPR n. 380/2001 s.m.i. e della DGR Toscana n. 524/2018 (**Allegato A**);
3. di dare mandato al Settore 8 Governo del Territorio di provvedere alla pubblicazione sul sito del nuovo testo di regolamento edilizio e alla sua divulgazione.

Con successiva e separata votazione, effettuata con procedimento elettronico, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 4**):

presenti e prenotati	n. 29
astenuti	n. 03
votanti	n. 26
favorevoli	n. 25
contrari	n. 01

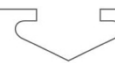
d e l i b e r a

4. 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

La seduta termina alle ore 19:24 del 24/07/2025.

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

Buchignani Nicola

Segreteria del Sindaco

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256