



Città
di Lucca

il Piano Operativo

Quadro Progettuale

ALESSANDRO
MARIONI
31.08.2026
11:46:07
GMT+02:00



NORME TECNICHE DI GESTIONE e ATTUAZIONE

Norme per la città, i centri e nuclei storici

LEGENDA modifiche apportate al testo con la Variante n. 3/2026

~~testo rosso barrato~~: testo eliminato

testo azzurro: testo introdotto

zione alla città antica e alla sua comunità che ne fa luogo di identificazione collettiva. Queste specifiche aree presentano assetti propri dello spazio concluso della città antica e pertanto non si limitano alle dotazioni verdi, ma associano alle aree dedicate al tempo libero e allo svago, architetture ed elementi architettonici di riconosciuto valore.

- *Categorie di intervento. Ulteriori prescrizioni.* Sono ammessi gli interventi e le opere volti a mantenere le attuali configurazioni e consistenze, attraverso interventi diretti di iniziativa pubblica. In particolare, fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, si prevede gli interventi di cui al precedente art. 14 comma 3 punti 3.1 e 3.2. Per i soli manufatti secondari, accessori o pertinenziali è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia conservativa. Per il solo orto botanico è inoltre ammessa la “nuova edificazione” di strutture pertinenziali e accessorie di servizio (serre) funzionali alle attività di conservazione e documentazione di specie arboree e vegetali, di manufatti e locali complementari quali ad esempio servizi igienici, magazzini, ricovero di mezzi e attrezzi, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche e comprovate esigenze e da eventuali norme di regolamentazione o gestione o dal RE.
- *Categorie funzionali. Ulteriori prescrizioni.* Fatte salve le destinazioni d’uso esistenti sono inoltre ammesse le seguenti sub-categorie funzionali e.b.8; e.b.3.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle “Indicazioni e prescrizioni di dettaglio” di cui al successivo Capo III.

Capo II - Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche

Art. 16. Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs). Schede - norma

1. Definizione. Comprendono immobili a varia destinazione, di diverse matrici di impianto e differenti grado di conservazione e uso, distribuiti in diversi isolati della città antica entro le mura. Per stato di conservazione fisica, condizioni d’uso e potenzialità intrinseche necessitano di una disciplina speciale finalizzata al recupero e alla riqualificazione dei singoli complessi che il PO formula in specifiche “schede - norma”. In particolare il PO individua con apposita simbologia e codice unico alfanumerico le seguenti “Zone”:

- Ucs.01 - *Scuderie di Palazzo Ducale (Piazza San Romano);*
- Ucs.02 - *Ex Caserma Lorenzini (Corso Garibaldi - Via della Caserma);*
- Ucs.03 - *Edificio ex “diurno” comunale (Piazza San Gregorio - Via delle Chiavi d'Oro);*
- Ucs.04 - *Complesso ex “Artigianelli” (Via dell'Angelo Custode);*
- Ucs.05 - *Ex Garage Berutto (Via della Zecca);*
- Ucs.06 - *Complesso di Palazzo Garzoni - Ex Istituto Giorgi (Via del Giardino Botanico – Via di Piaggia).*
- Ucs.07 - *Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II -Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico);^[2]*
- *Ucs.08 – Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini – Via Buiamonti).^[n]*

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di “Piani Attuativi” (PA) o “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC), ovvero “Permessi di Costruire” (PdC) convenzionati e interventi diretti di iniziativa pubblica, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina Generale di Piano del PS e dell’art. 9 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – elaborato QP.IV del PO, alla contestuale realizzazione di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, nonché all’esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “schede – norma”. Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*, facente parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV. In particolare nelle “schede - norma” sono individuate:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:*
 - *Inquadramento geografico;*
 - *Identificazione catastale;*
 - *Riferimenti catastali;*
 - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.*
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:*
 - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
 - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:*
 - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);*
 - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione*
- e) *Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:*
 - *Urbanizzazioni primarie;*
 - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
 - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
 - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza Paesaggistica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “schede - norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale, prevale quest’ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 84 comma 5 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto all’art. 84 comma 5, delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV, l’*“Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento”* (lettera b) e il *“Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni”* (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PA, del PUC ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica. Per tutte le “Zone” sono ammesse le deroghe di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati). Gli strumenti attuativi sopra richiamati, ovvero i PdC convenzionati e gli interventi diretti di iniziativa pubblica, sono prevalenti sulle disposizioni del Capo III del presente Titolo, a prescindere da quanto rappresentato negli elaborati QP.II.1c e QP.II.1d.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV del PO, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede - norma” di cui all’elaborato QP.IVb *“Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche”*.

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA, dei PUC, dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda - norma, fermo restando l’attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento della “manutenzione

straordinaria”, del “restauro e risanamento conservativo” e degli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili. Tali disposizioni si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle “Indicazioni e prescrizioni di dettaglio” di cui al successivo Capo III.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui all’art. 108 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV del PO.

Successivamente alla realizzazione o alla decadenza dei PA e dei PUC, 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” ” con le specifiche di cui al comma 10 dell’art. 13 dell’Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

Art. 17. Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti ^[1]

1. Il PO conferma e mantiene l’efficacia dei “*Piani attuativi*” (PA), comunque denominati, non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d’obbligo stipulati. Nell’arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi, che prevalgono su quelle del Piano Operativo, fatte salve le disposizioni del PIT/PPR.

2. Per i “*Piani attuativi*” di cui al precedente comma 1, si applicano le disposizioni di cui all’art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV del PO.

Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio

Art. 18. Caratteri ed efficacia delle indicazioni e prescrizioni di dettaglio

1. In coerenza con le previsioni di cui ai precedenti Capi I e II e ad integrazione delle disposizioni normative definite per le diverse “Zone” e corrispondenti classificazioni morfotopologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, le “**Indicazioni e prescrizioni di dettaglio**” sono da osservare nella redazione dei progetti, ai fini della corretta e compatibile determinazione delle modalità di attuazione e realizzazione delle categorie di intervento ammesse.

2. Le “*Indicazioni e prescrizioni di dettaglio*”, elaborate sulla base delle specifiche indagini, dei rilievi e delle analisi di dettaglio contenute nel Quadro Conoscitivo (elaborati QC.III.1.1.a e QC.III.1.1.b), sono in particolare riferite a:

- a) i *Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione*, di cui al successivo art. 19;
- b) le *Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione*, di cui al successivo art. 20;
- c) gli *Spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico*, di cui al successivo art. 21;

identificati con apposita simbologia e rappresentazione grafica negli elaborati cartografici di Quadro Progettuale denominati “*Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi*” (elaborati QP.II.1c e QP.II.1d), di cui al precedente art. 2.

3. Le “*Indicazioni e prescrizioni di dettaglio*”, costituiscono una disciplina di dettaglio, con valore prescrittivo, finalizzata a garantire la corretta ed efficace applicazione delle disposizioni normative di cui

NOTE.....

[1] Articolo modificato a seguito della Variante n. 3/2025 - *“Variante Ex Manifattura Tabacchi”*

[2] Scheda inserita a seguito della Variante n. 3/2025 - *“Variante Ex Manifattura Tabacchi”*

[n] Scheda inserita a seguito della variante n. 3/2026 – *“Variante Complesso Ex Cartiera Pasquini”*