



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 Baccerini

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 NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA SULLE CORTI RURALI

(art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio

Dirigente: Arch. Maurizio Tani

Arch. Costantino Di Piero, Arch. M. Etrusca Del Debbio

Geom. Mauro Baccerini Geom. Marco Della Lunga

Arch. Roberta Bernardini, Geol. Jacopo Turchi

Collaboratori esterni:

Geom. Stefano Petroni, Arch. Sergio Ristori

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO ATTUALE E STATO IN VARIANTE

Ottobre 2008

VARIANTE
Regolamento Urbanistico



COMUNE DI LUCCA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA

SULLE CORTI RURALI

(art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO ATTUALE E STATO IN VARIANTE

STATO ATTUALE

Art. 46 – Le Corti rurali

46.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, sorti in funzione della pratica agricola e realizzati grosso modo fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali e accessori, strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali di grande dimensione.

46.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

46.2.1 - Per le *parti di origine storica*, l'intervento è di salvaguardia, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi, confermando i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi esterni caratteristici del tipo che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati. Fatte salve le norme del Codice civile e i diritti dei terzi, l'intervento può inoltre consentire:

- il rinnovo e sostituzione parziale o integrale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, ma con l'uso di tecniche e materiali simili o compatibili con quelli originari ;
- l'eventuale modifica della destinazione d'uso, distribuzione e taglio degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica delle aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici delle corti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture, della tipologia e dei materiali esistenti.

46.2.2 - Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

46.3 - Per le parti sia antiche che moderne delle corti rurali destinate ad uso abitativo, fermo restando il numero dei piani esistente alla data del 8/4/2002, è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonché la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico. Sempre nel rispetto del numero di piani esistente, è inoltre ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite massimo di 180 mc. Tale ampliamento sarà consentito solo nei casi in cui l'intervento sia esteso all'intero complesso della corte, così come esso è individuato dalle tavole di Regolamento Urbanistico, e sia realizzato sulla base di un piano attuativo sottoscritto da parte di tutti i proprietari interessati. Esso dovrà inoltre realizzarsi in armonia e in continuità con gli elementi edilizi esistenti.

46.4 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* si prescrive l'appropriata sistemazione dell'aia esterna comune, ivi compresa l'indivisibilità di tale spazio a mezzo di recinzioni, muretti o altri interventi che richiedano la esecuzione di opere edilizie. Si prescrive inoltre, ove presenti, la salvaguardia delle originarie sistemazioni a terra, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di pietra, mattoni o cotto aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Gli interventi tenderanno inoltre ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa corte o parte di corte oggetto di intervento.

46.5 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

STATO IN VARIANTE

Art. 46 – Le Corti rurali

46.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, originati in funzione della pratica agricola e realizzati approssimativamente fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali (destinati prevalentemente ad uso residenziale) e accessori (con riferimento al 30.1.2007 ai fini di tale distinzione), originariamente strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali. Il prospetto principale degli edifici è individuabile mediante la preponderante presenza degli ingressi e/o degli affacci su spazi originariamente comuni alla corte.

46.2 – Secondo il grado di conservazione il R.U. classifica le corti rurali nel seguente modo, come appositamente contrassegnate in cartografia:

- corti rurali integre
- corti rurali parzialmente alterate
- corti rurali alterate.

I successivi commi individuano gli interventi ammessi secondo tale classificazione.

Non è ammessa la costruzione di nuove superfici accessorie di cui all'art. 2.1.2, salvo nel caso di cui al comma 46.8a da computarsi nell'aumento volumetrico ivi consentito. Sono altresì ammessi piccoli aumenti di superficie accessoria finalizzati all'adeguamento di norme tecniche di carattere generale.

46.3 – Per le *corti rurali integre* l'intervento tende a salvaguardare i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi caratteristici che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati.

46.3.1 – Per i *fabbricati principali e gli annessi* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- a - sostituzione parziale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, con l'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale;
- b - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo, nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
- c - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
- d - recupero di eventuali aperture esterne tamponate purchè nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte;
- e - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modificchino gli spessori originari delle gronde;
- f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo.

46.3.2 - Per gli *annessi storici* sono inoltre consentiti:

- a - lo spostamento dei solai per il raggiungimento delle altezze minime ai fini igienico-sanitari, nel rispetto delle aperture esistenti;
- b - la realizzazione di nuove aperture, oltre al mantenimento di quelle esistenti, nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo;
- c - la realizzazione di soppalchi;
- d - l'inserimento di nuovi corpi scala interni con il mantenimento di quelli eventualmente esistenti.

46.3.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C1.1, C3, D3*. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.3.4 – Nelle aree ricadenti entro il limite di rispetto appositamente individuato negli estratti cartografici in appendice alle presenti norme, a fini di salvaguardia e valorizzazione della corte nel proprio contesto ambientale, non è consentito:

- a - alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, ad eccezione di opere necessarie per la regimazione idraulica;
- b - qualsiasi tipo di costruzione anche precario;
- c - il rinnovo di manufatti precari già installati;
- d - la coltivazione di impianti specializzati da legno.

46.4 – Per le *corti rurali parzialmente alterate* l'intervento è volto al mantenimento e al recupero delle caratteristiche tipologiche compresa l'eliminazione di eventuali superfetazioni, ma consentendo anche limitati incrementi volumetrici volti ad un miglioramento dello standard abitativo e nel rispetto della partizione verticale esterna.

46.4.1 - Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- a - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo;
- b - modifica e realizzazione di aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici della corte;
- c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo;
- d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
- e - la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai fermo restando il numero di quelli esistenti al 30.1.2007, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico. Nel caso in cui l'intero edificio presenti un'altezza in gronda costante originariamente omogenea è consentita la variazione di quota a condizione che l'intervento sia esteso a tutto l'edificio;
- f - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue;
- g - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti elementi incongrui e/o superfetazioni gli interventi di cui ai punti *e*, *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla loro contestuale eliminazione nei prospetti principale e laterale della proprietà interessata o alla loro riqualificazione se presenti in altro prospetto, ammettendone in quest'ultimo caso la demolizione e ricostruzione.

46.4.2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3*. Le categorie *B3.1* e *B3.2* sono ammesse solo nel caso in cui le attività abbiano l'accesso dal fronte strada. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.5 – Le *corti rurali alterate* sono quelle che non hanno conservato l'integrità degli elementi strutturali e/o le caratteristiche architettoniche e decorative originarie.

46.5.1 – Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

- a - modifica della distribuzione interna;
- b - modifica e realizzazione di aperture esterne ;
- c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria;
- e - frazionamento e accorpamento di unità contigue;
- f - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai, fermo restando il numero dei solai esistenti al 30.1.2007 al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico;
- g - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia e del tipo di manto originari, al fine di realizzare un nuovo piano ad uso residenziale, con altezza pari a quella minima consentita per i sottotetti abitabili e purchè non si superino i quattro piani fuori terra;
- h - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti superfetazioni volumetriche gli interventi di cui ai punti *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla contestuale riqualificazione delle stesse, ammettendone in tal caso anche la loro demolizione e ricostruzione.

46.5.2 - Sono consentite le destinazioni previste nelle zone residenziali dei sistemi insediativi di appartenenza (UI art. 109.2 – UR art. 110.2 – PM art. 111.2 – PL art. 112.2 – VU art. 113.2 – CU, OU, QU, DU art. 114.2 – VC, OC, CC, QC, PP, SP art. 115.2) ovvero delle zone agricole e boscate (art. 34.3) se al di fuori dei sistemi insediativi come definito dalle tavole B1.1...10 del Regolamento Urbanistico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.6 - Per gli *annessi storici e di nuovo regime* appartenenti alle corti di cui ai commi 4 e 5, anche in aderenza a fabbricati principali, l'intervento è volto alla valorizzazione e al recupero ambientale della tipologia di corte.

46.6.1 - Sono consentiti, con materiali e tecnologie anche diversi da quelli originari, interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti possibili modalità:

- a - modifica della distribuzione interna e inserimento di collegamenti verticali;
- b - realizzazione di aperture esterne nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario, oltre al mantenimento e adeguamento di quelle esistenti;
- c - spostamento dei solai sino a raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- d - inserimento di nuovi solai se sono raggiunte le altezze minime ai fini igienico- sanitari;
- e - variazione delle quote del tetto con un incremento massimo dell'altezza in gronda di 1 ml. solo nel caso si possano raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
- f - rifacimento della copertura nel rispetto della tipologia, dell'inclinazione e del tipo di manto originari ammettendo l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti; per i soli interventi nelle corti di cui al comma 4 tali interventi non devono modificare gli spessori originari delle gronde;
- g - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- h - realizzazione di soppalchi.

46.6.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

46.7 – Per gli *annessi di origine moderna*, l'intervento è volto ad un miglioramento ambientale della tipologia di corte mediante modifiche strutturali e formali.

46.7.1 – L'intervento può consentire, anche con accorpamento di diverse volumetrie:

- a - la ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali), esclusivamente per usi accessori, con l'utilizzo di materiali simili o compatibili con quelli del contesto storico circostante;
- b - l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione;
- c - il cambio di destinazione purchè l'annesso sia già localizzato in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o purchè già presenti un aspetto e un impiego di materiali coerente con l'impianto di corte;
- d - il cambio di destinazione con sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in modo che l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte; l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico tendente a stabilire l'ammissibilità dell'intervento.

46.7.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

46.8 - Per i *fabbricati residenziali di origine moderna* l'intervento è volto ad impedire l'ulteriore aggravarsi della degenerazione e finalizzato al possibile recupero dell'ambiente di corte.

Sono consentiti:

- a - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 4 interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali); è consentita la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o, se già a margine, per adeguarsi alle distanze minime di rispetto di cui agli artt. 5 e 6. In caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento *in tantum* del 30% del volume esistente col limite massimo di 90 mc per ogni fabbricato; affinché l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico teso a stabilire l'ammissibilità dell'intervento;
- b - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

L'aumento volumetrico non può comportare aumento di superficie coperta se il fabbricato ricade nelle 'aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)' del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio.

46.9 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aia esterna comune. Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purchè presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

SEZIONE II – PRESCRIZIONI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA

Art. 102 – Corti rurali

102.1 - Sono i complessi rurali sorti in funzione della pratica agricola e realizzati in epoca storica, approssimativamente sino al periodo dell'Unità d'Italia. Hanno forme e caratteri costruttivi tradizionali, con murature a vista o intonacate, solai con travi di legno e tavolati o mezzane, tetti a capanna con orditura in legno e copertura in embrici e coppi, e infissi esterni in legno. Nelle varianti di pianura, si presentano in aggregazioni "longitudinali" formate da accostamenti seriali di fabbricati ad uso residenziale e di corpi accessori di servizio quali fienili, stalle, forni, legnaie, ecc. aperti su uno spazio antistante comune. Nei nuclei storici collinari si presentano come fabbricati unifamiliari o plurifamiliari collocati all'interno del podere in posizione dominante, integrati da rustici adiacenti o collocati nelle immediate vicinanze e da spazi aperti di pertinenza.

102.2 - Gli interventi si attueranno secondo le indicazioni del precedente art. 46.3.

102.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse sono le medesime di cui al precedente art. 46.3.

APPENDICE C – Limite di rispetto corti rurali integre

CORTE PORCARECCI - 151
CORTE DEI GHIRI - 186
Località Le Piagge

CORTE PIAGGESI - 211
CORTE LOMBARDI - 201

TAV 10



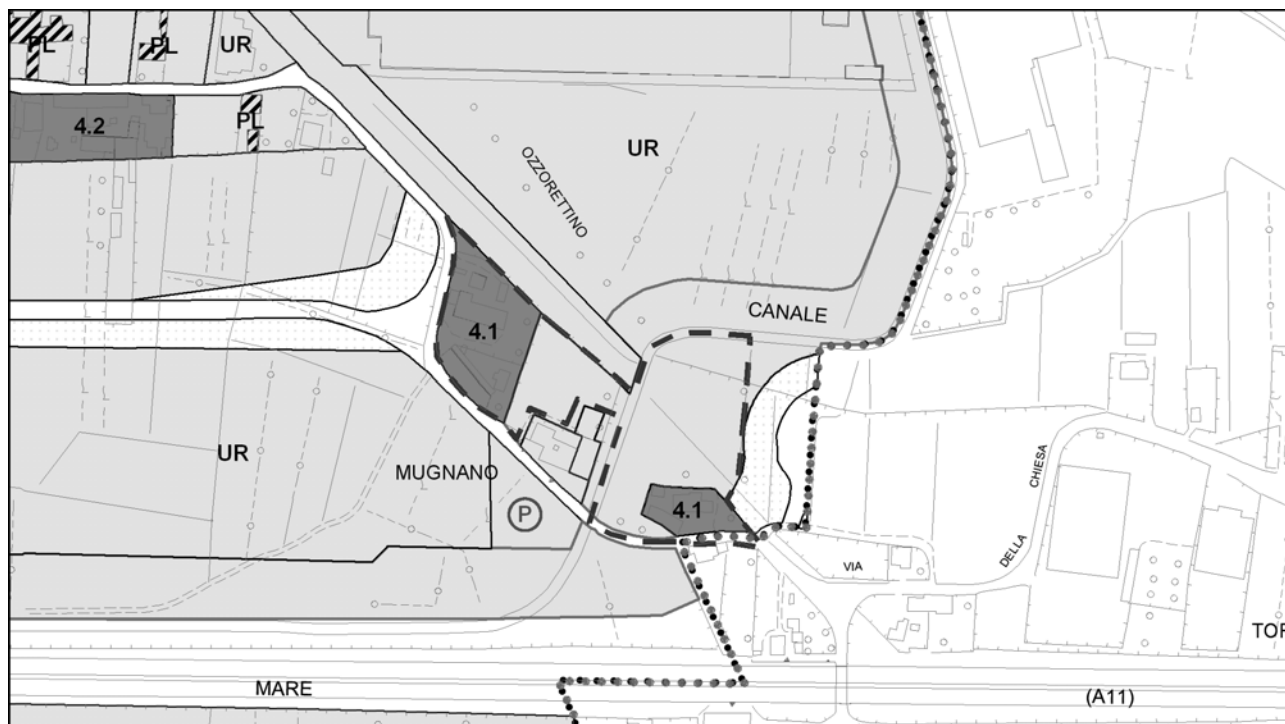
CORTE GARBINI - 490
Via del Garbini - Fagnano

TAV 10



CORTE - 514 CORTE - 533
Via di Mugnano - Mugnano

TAV 10



CORTE GALICCHIO - 549
Via della Chiesa XXXII - Sorbano del Giudice

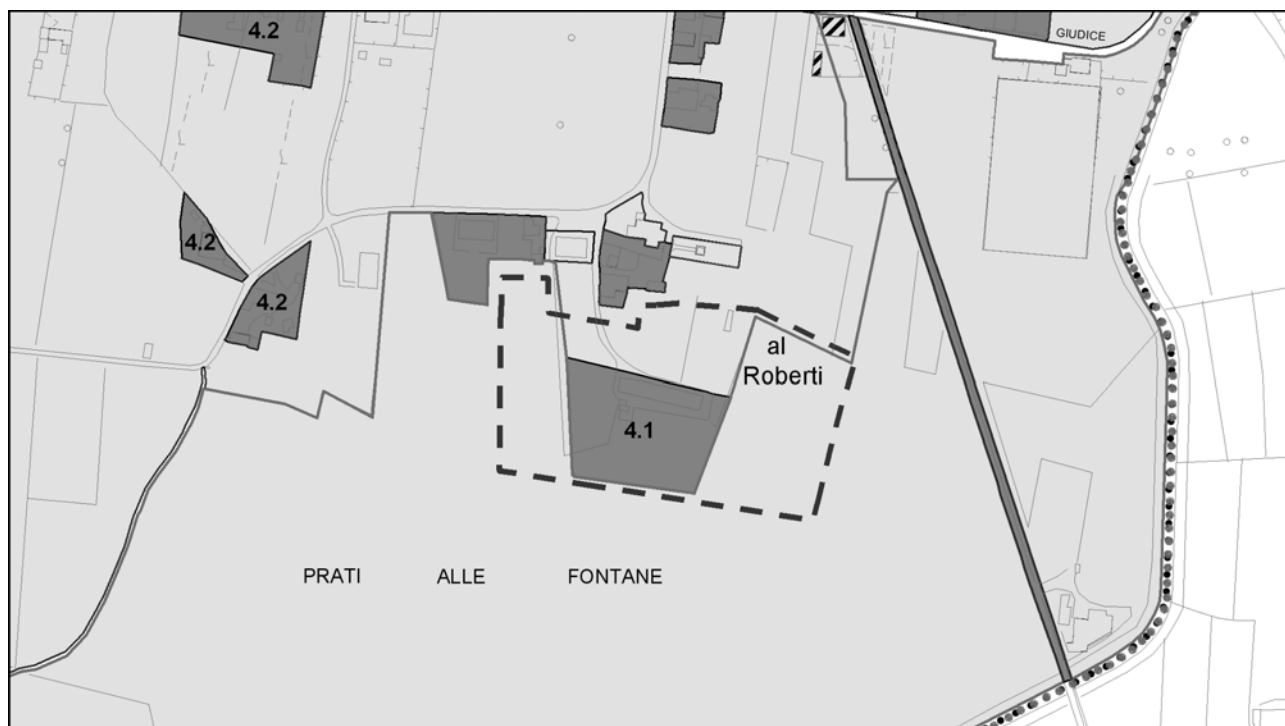
TAV 10



CORTE ROBERTI - 572

Via dei Frati - Sorbano del Giudice

TAV 10



CORTE BURICO - 048

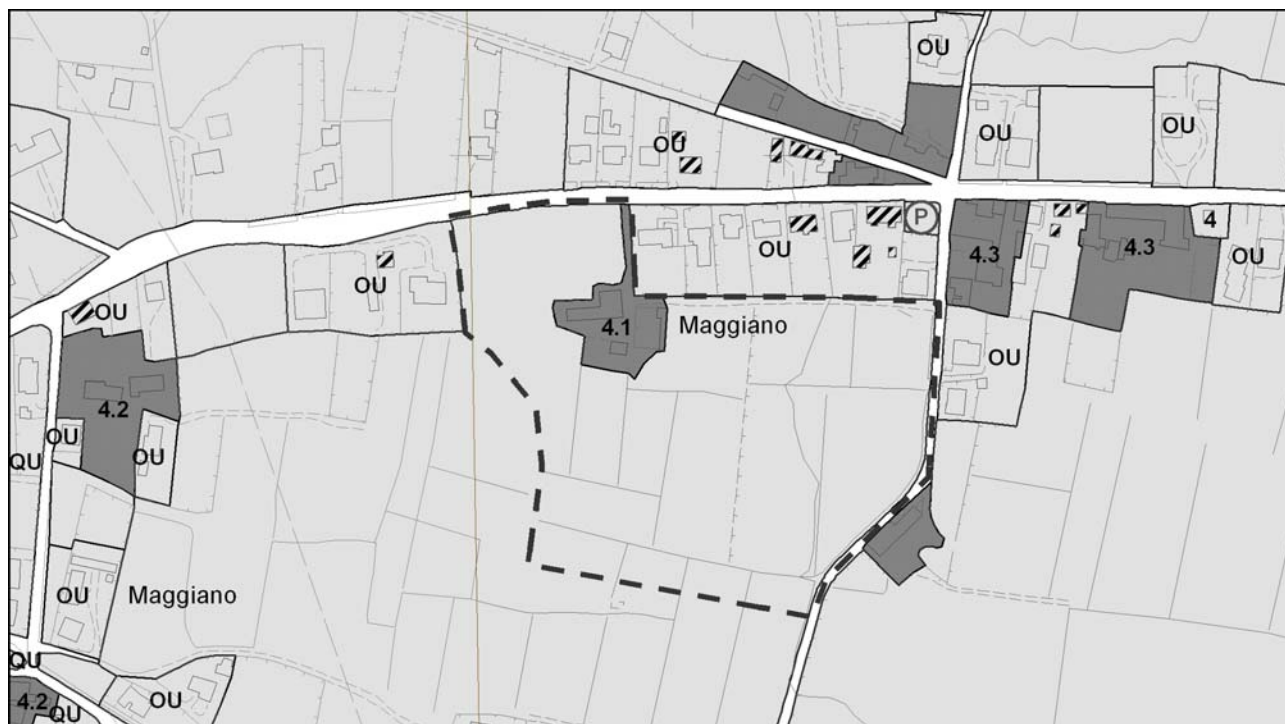
Via per Camaione - Monte S. Quirico

TAV 04



CORTE - 199
Via Sarzanese - Maggiano

TAV 08



CORTE RASSETTI - 538
Via di Ronco - S. Donato

TAV 9

