

## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante “Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e Via Massagli”*



**Relazione tecnica-illustrativa**

Ai sensi dell’art. 19 della legge regionale 65/2014

**Elaborato**

**1**

**Il Responsabile del Procedimento**  
*Ing. Antonella Giannini*



# **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante “Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e Via Massagli”*

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DELL’ART.19 DELLA LEGGE  
REGIONALE 65/2014**

## Indice

<i>Premessa</i> .....	3
<i>1 Contenuti e obiettivi della Variante urbanistica</i> .....	5
<i>2 Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni</i> .....	15
<i>2.1 Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR</i> .....	15
<i>2.2 Il Piano di Coordinamento territoriale Provinciale</i> .....	25
<i>3 Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio</i> .....	28
<i>3.1 Il Piano Strutturale</i> .....	28
Quadro geologico .....	28
Statuto del territorio .....	28
Strategia dello sviluppo.....	31
<i>3.2 Il Regolamento Urbanistico</i> .....	36
<i>3.3 Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA)</i> .....	41
<i>4 La Variante Urbanistica</i> .....	44
<i>Valutazione Ambientale Strategica VAS</i> .....	44
<i>Indagini geologiche</i> .....	44
<i>Cartografia e normativa</i> .....	45
<i>Appendice A</i> .....	51
<i>Approfondimento sugli insediamenti storici</i> .....	51
<i>Appendice B</i> .....	60
<i>Determina di esclusione dalla VAS</i> .....	60

## *Premessa*

In data 29 agosto 2017 Mario Cardella in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione delle Cartiere Modesto Cardella s.p.a. ha presentato al Comune di Lucca una formale richiesta di variante urbanistica acquisita con prot. gen. n. 102291 volta a variare lo strumento urbanistico vigente per consentire le necessarie azioni di riordino del sito industriale della cartiera di San Pietro a Vico.

Con l'istanza presentata, la società metteva in luce l'esigenza di una riorganizzazione dell'azienda per osservare ed adeguarsi alle normative di settore e migliorare gli standard impiantistici. L'istanza evidenzia, infatti, la necessità di conformarsi a stringenti norme, regolamenti e a prescrizioni in materia antincendio e sicurezza sui luoghi di lavoro come ben documentato dagli allegati che accompagnano la richiesta formulata e consistenti in:

- Linee guida prevenzioni incendi del Comando provinciale VVF, Lucca 10 gennaio 2007
- Piano sulla movimentazione meccanica USL 2 Lucca, Lucca luglio 2008
- foglio prescrizioni n. 101/2016 in materia di prevenzione infortuni, dipartimento prevenzione Azienda USL Toscana Nord Ovest, 13 settembre 2016
- Foglio di prescrizioni in materia di igiene e sicurezza sul luogo di lavoro, Dipartimento VVF Lucca, 3 marzo 2017

La cartiera esercita la sua attività a San Pietro a Vico su aree poste lungo il Condotto Pubblico alla cui presenza si deve l'insediamento non solo di questa, ma anche di altre attività produttive, che in passato hanno utilizzato la forza idraulica a scopo energetico industriale. L'esigenza dell'azienda è quella di estendere l'attuale sito produttivo al fine di disporre di spazi che ne consentano la riorganizzazione e, avendo la disponibilità delle aree limitrofe, ha manifestato la necessità di adeguarle urbanisticamente al fine di riordinare l'attività secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Considerando che la famiglia Cardella dal 1946 ha rilevato i fabbricati di cui ancora oggi è proprietaria e reputando, laddove possibile, di dover andare incontro alle esigenze di realtà industriali così ben radicate sul territorio comunale come, l'Amministrazione con la deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 20.03.2018 ha valutato positivamente la richiesta presentata con la suddetta nota prot. gen.n.102291/17 ed ha ritenuto di farla propria dando mandato agli uffici di predisporre gli atti necessari all'espletamento di tutte le procedure amministrative ai fini della formazione della variante urbanistica. La variazione del RU permetterà a questa importante attività produttiva di proseguire e migliorare il proprio operato, dando al contempo l'opportunità all'Amministrazione stessa di dare concreta risposta ad un'esigenza emergente dal territorio andando a realizzare diversi spazi pubblici ed in particolare due parcheggi nella zona centrale della frazione di San Pietro a Vico, dove risulta carente e inadeguata la dotazione di spazi a servizio delle centralità urbane esistenti quali la scuola, la chiesa, il cimitero e i limitrofi impianti sportivi.

La variante urbanistica è finalizzata da un lato a modificare le destinazioni d'uso delle aree limitrofe all'attuale sito, aree che sono già di proprietà della cartiera Cardella e, dall'altro a reiterare le previsioni preordinate all'esproprio dei due parcheggi sopra richiamati, e che più avanti verranno meglio descritti, poiché a far data dal 02 Maggio 2017 è scaduto il termine quinquennale previsto per le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005 sotto la vigenza della quale il RU era stato approvato.

La variante urbanistica avendo ad oggetto anche aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal Piano Strutturale in conformità all'art. 4 della LR 65/2014, non rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della L.R. n.65/2014, e sta seguendo le procedure di cui agli artt. 17 e 19 della medesima legge.

Con la Deliberazione di Giunta Comunale n.395 del 18 Dicembre 2019 ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 65/2014 e ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale 10/2010 è stato avviato il procedimento per la formazione della variante in oggetto.

Il procedimento di VAS relativo alla proposta di variante in oggetto è stato espletato e si è concluso con la determinazione di esclusione dalla VAS (determinazione dirigenziale n.874 del 17 maggio 2019).

## 1 *Contenuti e obiettivi della Variante urbanistica*

La presente variante al Regolamento Urbanistico interessa alcune aree poste a nord del centro storico di Lucca, nella frazione di San Pietro a Vico ed ha una duplice finalità: la prima è quella di andare incontro alle esigenze di una attività produttiva radicata sul territorio da oltre 100 anni che ha necessità di adeguarsi alle vigenti normative attraverso un riordino ed una riorganizzazione aziendale, la seconda è quella di dare concreta risposta ad un'esigenza emergente dal territorio andando a realizzare diversi spazi pubblici ed in particolare due parcheggi nella zona centrale della frazione di San Pietro a Vico, di cui uno, quello adiacente la scuola elementare dotato di un'area a verde attrezzato, a parco di quartiere o per il gioco, andando, altresì, a migliorare le condizioni di viabilità e sicurezza stradale nei pressi del cimitero e delle due industrie insediate.

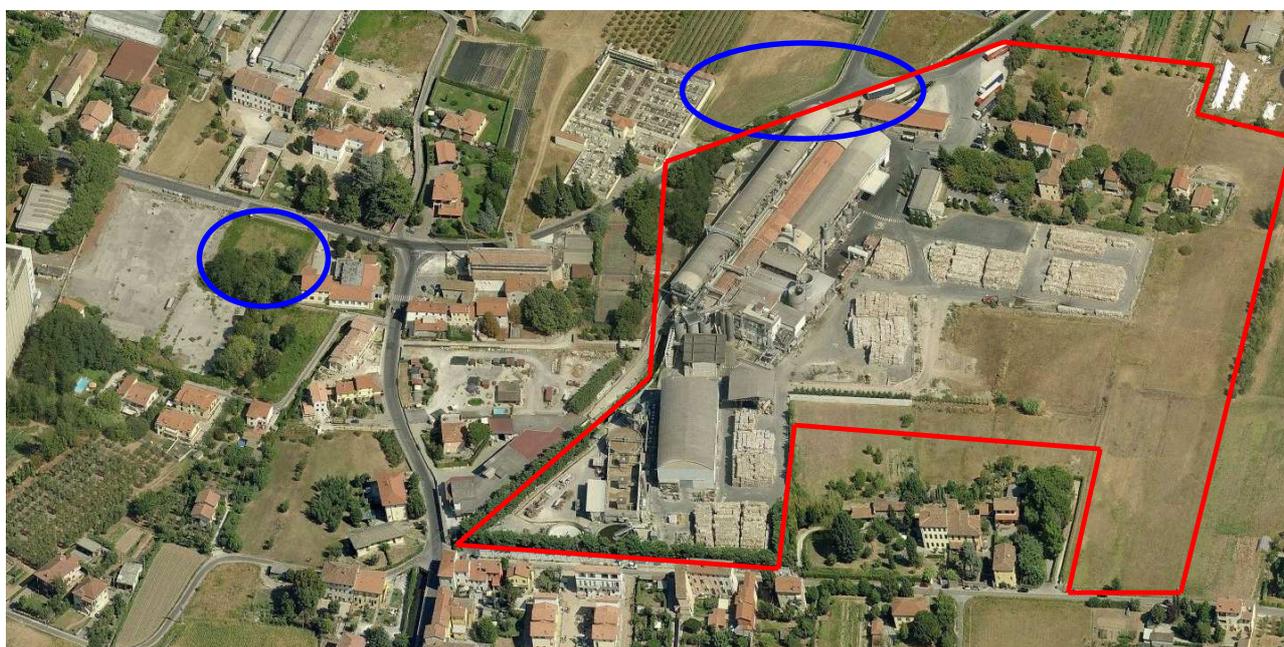
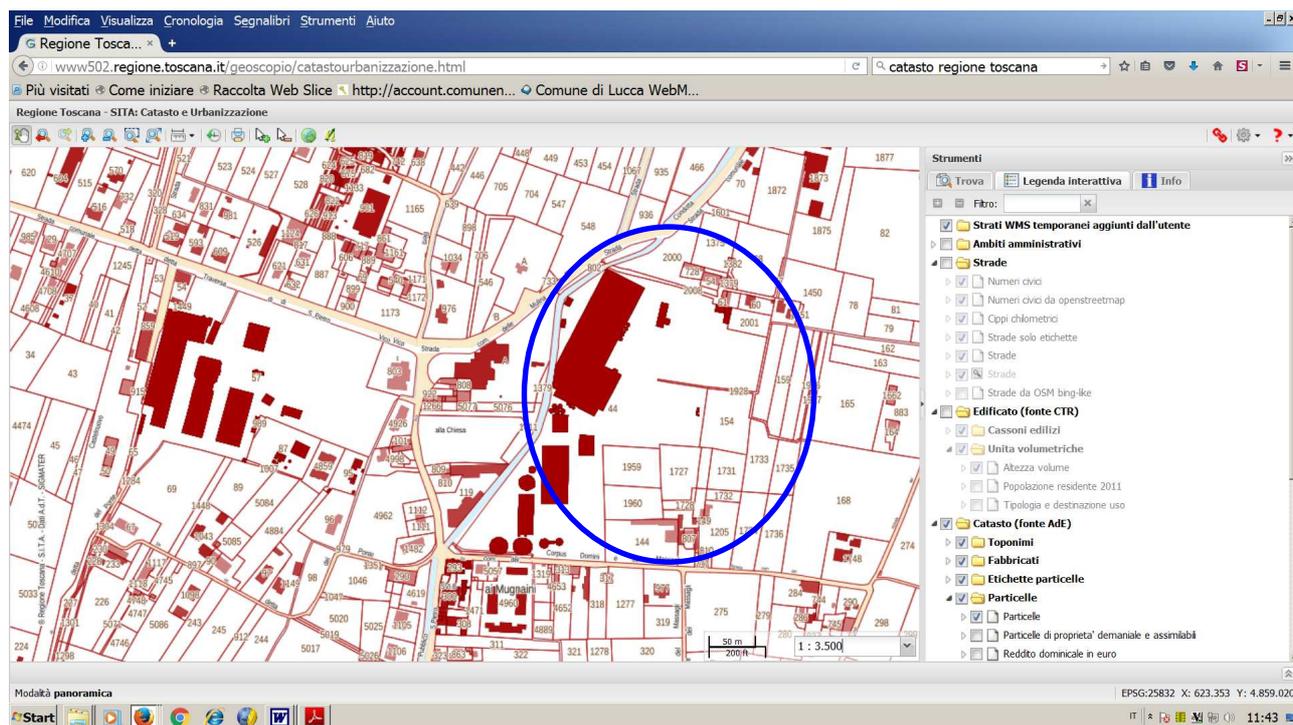


Figura 1 - Inquadramento delle aree oggetto di variante

L'area contrassegnata **in colore rosso** nell'immagine sopra, che interessa globalmente una superficie di circa 8 ettari, ospita un importante sito industriale, ed è infatti in gran parte occupata da una cartiera che si è sviluppata lungo il condotto pubblico.

L'area di proprietà della cartiera si estende ben oltre l'attuale sito produttivo andando ad interessare le seguenti particelle individuate al Catasto Urbano del Comune di Lucca nel foglio 94, dalle particelle 44, 59, 60, 61, 67, 68, 154, 158, 159, 160, 1382, 1449, 1450, 1451, 1727, 1729, 1731, 1733, 1734, 1735, 1736, 1925, 1927, 1928, 1959, 1995, 2018, 2019 e 2020.



**Figura 2 – Estratto di mappa catastale con individuazione del sito produttivo (fonte Geoscopio Regione Toscana)**

Lo stabilimento, rilevato dalla famiglia Cardella nel 1946, è ancora gestito dalla società di famiglia, la Cartiera Modesto Cardella S.p.a. Mario Cardella in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione delle Cartiere Modesto Cardella s.p.a in data 29 agosto 2017, come già anticipato in premessa, ha presentato al Comune di Lucca una formale richiesta acquisita con prot. gen. n. 102291 volta ad adeguare lo strumento urbanistico vigente per andare incontro alle esigenze dell'azienda, ed in particolare alla necessità della stessa di porre in essere un progetto di riordino aziendale finalizzato all'ammodernamento degli impianti e ad una complessiva riorganizzazione del complesso produttivo.

Secondo quanto relazionato in sede di richiesta di variante, l'attività occupa stabilmente 100 persone e ha una produzione a ciclo continuo 24 h/giorno per 7 giorni/settimana. La cartiera dispone di due macchine continue di lunghezza rispettivamente di 75 e 80 metri, per una capacità complessiva di produzione pari a 825 t/giorno di carta per ondulatori a base di carta da riciclare.

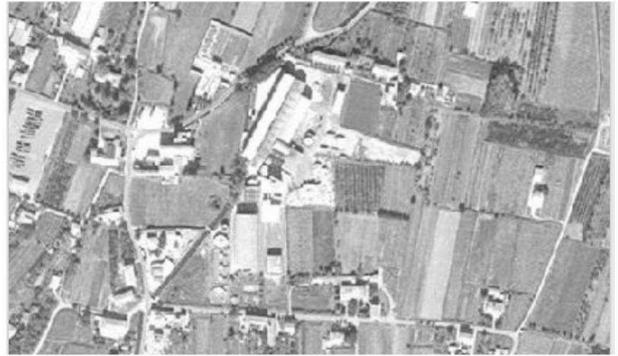
La cartiera si è sviluppata nel tempo intorno alle due macchine continue poste in posizione parallela a ridosso del Condotto Pubblico e sistemate all'interno del fabbricato principale sul lato ovest dell'area. Intorno al fabbricato principale sono localizzati gli impianti per la preparazione e la pulizia dell'impasto, gli impianti di servizio (centrale termoelettrica, ecc.). Sul lato più a nord dell'intera area si trovano vecchi fabbricati destinati ad uffici amministrativi, portineria e pesa, mentre a nord-est si trovano gli spogliatoi degli operai e a sud le cabine elettriche, il magazzino parti di ricambio e parte dei piazzali per stive di materia prima. Gli altri piazzali per stiva di materia prima, sono collocati ad est del fabbricato principale.

Di seguito si riportano in successione temporale alcuni estratti di foto aeree (fonte Geoscopio Regione Toscana) che, dal 1954 al 2016, mettono in risalto l'evoluzione e lo sviluppo della cartiera.

**1954**



**1978**



**1988**



**1996**



**2007**



**2010**



**2013**



**2016**



A partire dall'anno 2001 l'area a disposizione dell'azienda si è ampliata, con l'acquisto di terreni contigui posti a est dell'originario sito industriale, terreni che con il Regolamento Urbanistico del 2004 hanno poi acquisito una destinazione produttiva e una capacità edificatoria attuabile soltanto previa presentazione di un piano attuativo.

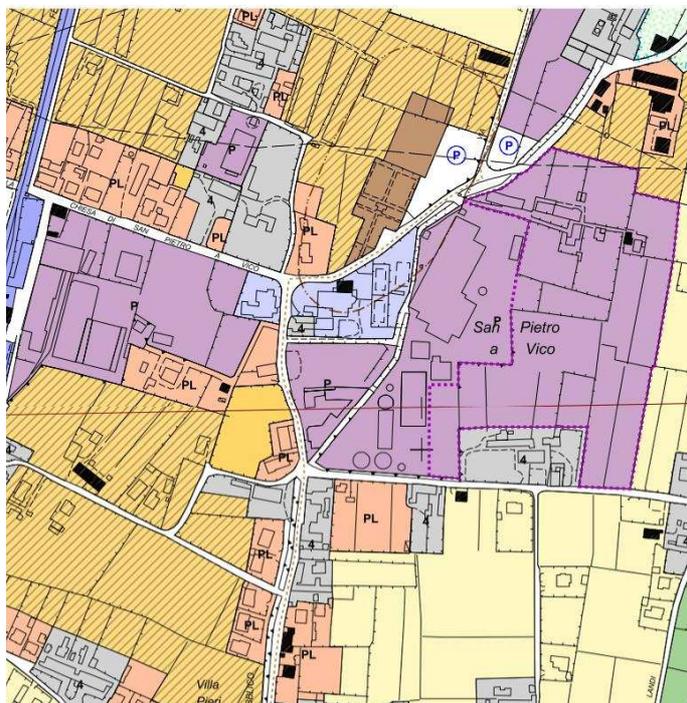


Figura 3 – Estratto del Regolamento Urbanistico del 2004



**COMUNE DI LUCCA**  
Sindaco: Pietro Fazzi

Assessori: Luigi Bertoni, Valter del Grande, Gianluca Ghignoni, Roberto Giorgetti, Luca Lorenzini, Enrico Santini, Emma Montalbani, Luca Mancini, Ornella Pavesi-Baggi, Giovanni Perani, Olga Pierotti, Damiano Ricci, Claudio Volleggi

**Settore Pianificazione Urbanistica e Tutela Ambientale**  
Dirigente: Arch. Maurizio Tassi

Dott.ssa Rita Nardi, Ing. Stefano Angelini, Geom. Mauro Bacchini  
Geom. Marco Della Lunga, Maria Angela Lecci, Letizia Muffi

Collaboratori esterni:  
Arch. Elisabetta Biagioli, Arch. Nicoletta Della Niva, Geom. Stefano Petroni  
Arch. Maria Bonifazi, Arch. Giulia Bertolucci, Arch. Maria Teresa Landocci,  
Arch. Francesca Licheri, Arch. Stefania Mazzoni, Arch. Monica Meschi,  
Geom. Simone Rostanovich

contributo alla fase di analisi:  
Arch. Elena Bernardi, Arch. Clelia Barbi, Arch. Davide De Pisis, Arch. Alessandra Guadi, Arch. Marco Lunzi, Elisabetta Mastropieri, Arch. Pietro Renzi

informatizzazione cartografica per S.I.T.:  
GIS.TER. sas. s.p.a. s.r.l. - Sott. s.p.a. s.r.l.

---

**Consulenza generale**  
Studio Architetto Borevico  
- Prof. Arch. Lorenzo Borevico  
- Arch. Alessandro Borevico  
- Ing. Luigi Borevico

---

**Consulenze**  
per gli aspetti produttivi: Studio Borsari, Sarti & Sarti  
per gli aspetti strutturali: Ing. Paolo Saracchi  
per gli aspetti agronomici: Dott. Francesco Lunardi  
per gli aspetti ingegneristici: Geo. Mario Vignoli  
per gli effetti ambientali: Oikos Kicliche s.r.l.

Completamento del gruppo di lavoro per i pareri territoriali e consulenza per gli aspetti progettuali e normativi (ex-ante studio e dei nuclei storici minici):  
Arch. Francesco Siano, Societa' s.p.a. s.r.l.

---

<b>URB</b>	<b>DESTINAZIONI URBANISTICHE</b>		
<b>5</b>	<b>DEL TERRITORIO</b>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Marzo 2004</td> <td style="text-align: center;">Scala 1:5000</td> </tr> </table>	Marzo 2004	Scala 1:5000
Marzo 2004	Scala 1:5000		

Regolamento Urbanistico

approvato con atto C.C. n. 25 del 16.1.2004 ai sensi della L.R. 16.1.1999 n. 5

Con la variante generale del 2012 tutte le previsioni sulle aree soggette a pianificazione attuativa, con alcune limitate eccezioni, sono state dichiarate decadute e difatti tali terreni trovano attualmente la loro disciplina urbanistica all'art.140 del R.U. vigente titolato “Ex progetti norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia”.

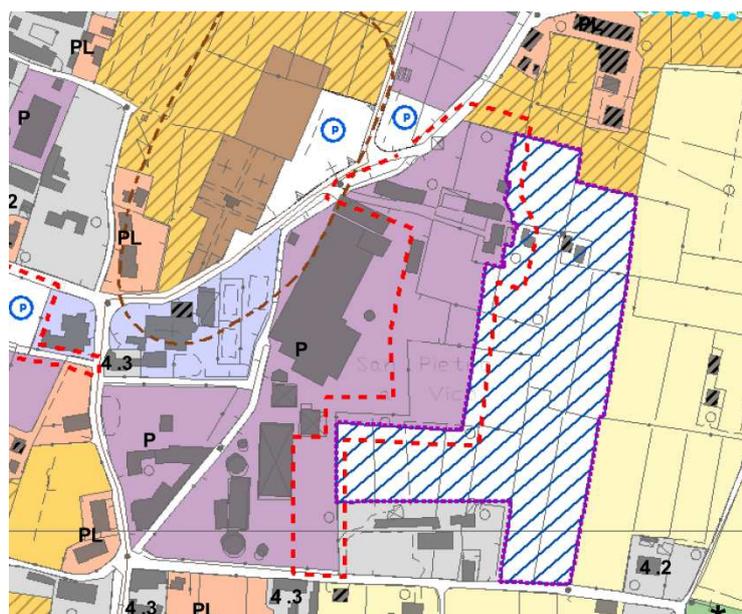


Figura 4 – Estratto del Regolamento Urbanistico del 2012

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**VARIANTE STRAORDINARIA**  
**DI SALVAGUARDIA**  
**DEL PIANO STRUTTURALE**




---

<b>URB</b>	<b>DESTINAZIONI URBANISTICHE</b>		
<b>5</b>	<b>DEL TERRITORIO</b>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Febbraio 2012</td> <td style="text-align: center;">Scala 1:5000</td> </tr> </table>	Febbraio 2012	Scala 1:5000
Febbraio 2012	Scala 1:5000		



Città di Lucca    Settore Dipartimentale 6 - Pianificazione e Gestione del Territorio

L'attuale destinazione urbanistica delle aree in adiacenza allo stabilimento non consente quindi la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento e riordino delle unità produttive e pertanto la cartiera Cardella ha richiesto all'Amministrazione una variante allo strumento urbanistico vigente andando a disciplinare l'area ed anticipare ciò che il Piano Strutturale approvato con DCC n.39 del 24 Aprile 2017 ha introdotto nella pianificazione territoriale.

La richiesta presentata all'Amministrazione per il "riordino funzionale" del sito, propone di ricomprendere l'intera proprietà in un'area a destinazione produttiva esponendo le seguenti motivazioni/esigenze a fondamento della richiesta stessa:

- ricollocare ed ampliare l'area esterna destinata allo stoccaggio di materia prima (carta da riciclare) in modo da incrementare anche lo spazio tra ciascuna stiva;
- liberare spazio nei pressi delle macchine continue in modo da poter intervenire per ricollocare gli uffici amministrativi e tecnici (al loro posto si prevede di collocare il magazzino prodotto finito);
- ricollocare la portineria;
- ricollocare ed ampliare gli spazi destinati a parcheggio per i dipendenti e per gli ospiti;
- ricollocare l'officina ed il magazzino parti di ricambio;
- ampliare il capannone per il ricovero completo degli impianti di preparazione e pulizia dell'impasto;
- riallocare in un unico locale le cabine elettriche e gli altri impianti di servizio e di automazione in prossimità delle due linee di produzione;
- creare un nuovo magazzino automatizzato del prodotto finito (bobine di carta per ondulatori) che rispetti i requisiti antincendio e che sia in collegamento con il reparto di allestimento (fine linea produttiva);
- creare una struttura che ospiti il nuovo impianto di selezioni degli scarti di lavorazione (ulteriore stadio di selezione del cosiddetto "pulper di cartiera");

Quanto sopra anche per l'urgente necessità dell'azienda di conformarsi a stringenti norme, regolamenti e prescrizioni in materia antincendio e sicurezza sul lavoro (cfr. Linee guida prevenzioni incendi del Comando provinciale VVF, Lucca 10 gennaio 2007, Piano sulla movimentazione meccanica USL 2 Lucca, foglio prescrizioni n. 101/2016 in materia di prevenzione infortuni, dipartimento prevenzione Azienda USL Toscana Nord Ovest, 13 settembre 2016 e Foglio di prescrizioni in materia di igiene e sicurezza sul luogo di lavoro, Dipartimento VVF Lucca, 3 marzo 2017). Mario Cardella precisa a tal fine che, per tenersi al passo con le normative di settore e i migliori standard impiantistici, la cartiera ha bisogno di "fare spazio" intorno alle linee di fabbricazione, allontanando dal nucleo produttivo tutti quei servizi che non necessitano di un collegamento fisico con il processo di fabbricazione e dotarsi di moderne attrezzature con cui eseguire la movimentazione automatizzata sia del prodotto finito che degli scarti di lavorazione.

Oltre alla riqualificazione delle sopra descritte aree produttive, la variante urbanistica persegue un rilevante interesse pubblico consentendo di risolvere una delicata situazione presente ormai da tempo nella frazione di San Pietro a Vico, una condizione molto sentita dalla cittadinanza ed emersa anche durante il percorso partecipativo effettuato in occasione della formazione del Piano Strutturale del Comune (svoltosi tra il 2015 e il 2016) e in occasione dei Lavori Pubblici Partecipati: verso il bilancio partecipato (2016). Nella prima di queste occasioni, e come riportato ed evidenziato nella Relazione finale del percorso di partecipazione, tra le principali criticità evidenziate durante i seminari che si sono svolti nella zona est del territorio è stata indicata la

“Mancanza di parcheggi in prossimità di alcune scuole come ad esempio quella di San Pietro a Vico”. Mentre nell’ambito del percorso dedicato ai lavori pubblici è stata indicata tra le priorità d’intervento la necessità di realizzare un parcheggio nei pressi del cimitero di S.Pietro a Vico.

Oltre a quanto sopra segnalato è innegabile che nell’area compresa tra la scuola primaria, la chiesa parrocchiale e il cimitero in direzione nord-est, si sia creata una situazione critica dal punto di vista della sicurezza stradale amplificata dall’evidente carenza di spazi pubblici quali parcheggi e verde a supporto delle strutture collettive esistenti. Con la presente variante si vanno pertanto a riconfermare le previsioni degli spazi pubblici di interesse locale presenti nella zona (contornate in **colore blu** nella Figura 1), previsioni già presenti nel regolamento urbanistico approvato nel maggio 2012, ma ormai decadute a seguito della perdita di efficacia indicata dall’art.55 della LR 1/2005 sotto la vigenza della quale il RU era stato approvato.

Tali previsioni vengono in parte rimodulate per migliorarne l’utilizzo da parte della collettività, pertanto:

- l’area ad ovest della scuola primaria su cui nel vigente regolamento urbanistico vi è un’unica previsione a parcheggio, viene suddivisa in due aree per consentire la realizzazione sia del parcheggio sia di un’area a verde attrezzato, a parco di quartiere o per il gioco;
- la previsione del parcheggio vicino al cimitero viene confermata come estensione ma rimodulata nella forma per consentire la realizzazione della rotatoria che di seguito verrà meglio descritta.

Per entrambe le previsioni la superficie in mq di spazio pubblico rimane invariata

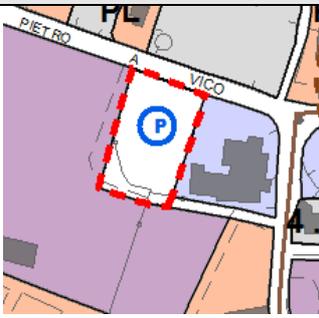
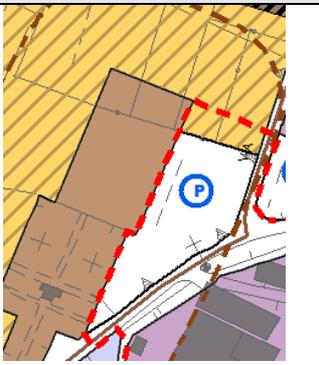
Foto stato attuale	RU 2012	Variante urbanistica	
<b>AREE PUBBLICHE AD OVEST DELLA SCUOLA</b>			
		<p>parcheggio mq 2.165,18</p>	<p>parcheggio mq 1.181,58</p> <p>Verde mq 983,6</p>
<b>AREE PUBBLICHE AD EST DEL CIMITERO</b>			
		<p>parcheggio mq 4.251,87</p>	<p>parcheggio mq 4.251,87</p>

Figura 5 – Previsione spazi pubblici