

Variante al Regolamento Urbanistico vigente denominata “Aree produttive di San Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e Via Massagli” e per la reiterazione di vincoli decaduti ed apposizione di nuovo vincolo preordinato all’esproprio per la previsione di opere pubbliche collegate.

DOCUMENTO DI SINTESI

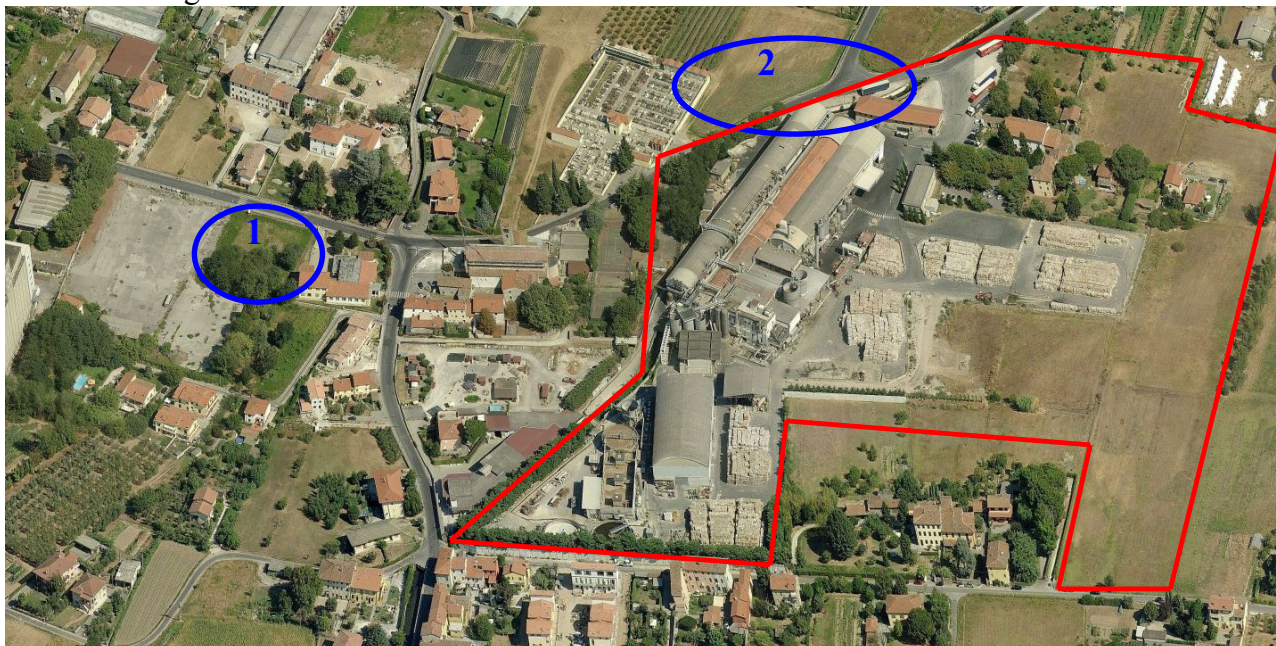
Ai sensi del DPGR 4/R del 14.02.2017 e delle Linee Guida approvate con DGR 1112 del 16.10.2017



L'area interessata dalla variante urbanistica

La variante al Regolamento Urbanistico interessa alcune aree poste a nord del centro storico di Lucca, nella frazione di San Pietro a Vico, collocate lungo Via della Chiesa Ventinovesima, Via dell'Acquacalda e Via Massagli.

Come si può vedere dall'immagine sotto riportata, la zona ha avuto nel tempo uno sviluppo urbanistico in parte residenziale e in parte industriale, in un'area originariamente a prevalente destinazione agricola.



Le aree oggetto della variante sono delimitate con i colori rosso e blu, in gran parte di proprietà privata.

Dal punto di vista urbanistico le aree delimitate con il colore blu, attualmente libere, sono individuate dall'Amministrazione quali superfici da destinare a spazi pubblici, ma ad oggi sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti dal Regolamento Urbanistico vigente per l'acquisizione dei terreni da parte del Comune.

In particolare sull'area contrassegnata con il numero 1, posta ad ovest della scuola primaria, era previsto, già a partire dal maggio 2012, un parcheggio pubblico, mai realizzato, a servizio del vicino plesso scolastico e della chiesa parrocchiale posta sul lato opposto della Via dell'Acquacalda. Anche per l'area rappresentata con il numero 2, era prevista, già dal 2004, la destinazione a parcheggio pubblico, mediante l'ampliamento, anch'esso mai realizzato, del piccolo parcheggio presente a fianco del cimitero.

L'area perimetrata in colore rosso è in gran parte occupata dalla Cartiera Modesto Cardella, importante azienda produttiva presente sul territorio lucchese da oltre 100 anni, mentre le restanti aree, che si estendono sul lato est dell'impianto produttivo, in adiacenza all'azienda, sono libere. Già con il Regolamento Urbanistico del 2004, su tali terreni era prevista una destinazione produttiva soggetta a piano attuativo in caso di eventuali interventi, mai realizzati e quindi decaduti per legge come attestato nel 2012 in occasione dell'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico.

Finalità e contenuti della variante urbanistica

Una scelta di governo del territorio che contemperi sviluppo economico e riqualificazione del sistema di spazi pubblici della frazione di S.Pietro a Vico

L'interesse dell'Amministrazione all'attuazione di questa variante urbanistica è sorto a seguito della richiesta presentata dalla Società Cartiere Modesto Cardella s.p.a. nell'agosto 2017, di adeguamento dello strumento urbanistico vigente per la realizzazione di un progetto di riordino aziendale finalizzato all'ammodernamento degli impianti e ad una generale riorganizzazione del complesso produttivo. L'Amministrazione, con deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 20.03.2018, ha valutato positivamente la richiesta in quanto consente di dare una risposta concreta all'esigenza di dotare la frazione di S.Pietro a Vico di idonei spazi pubblici, attualmente carenti e inadeguati, in concomitanza con le esigenze di riordino funzionale espresse dalla cartiera, necessarie anche per l'adeguamento dell'attuale impianto alle disposizioni e prescrizioni imposte dalle norme vigenti.

L'Amministrazione comunale ha quindi colto l'occasione della richiesta di variante per confermare le proprie scelte pianificatorie, ad oggi non più realizzabili dal punto di vista urbanistico, sulle aree attualmente libere, con il duplice intento di soddisfare l'esigenza di riordino funzionale dell'azienda, nell'ottica del più generale interesse alla tutela delle attività economiche presenti sul territorio e, allo stesso tempo, perseguire un rilevante interesse pubblico consistente nella riqualificazione del sistema di spazi pubblici della frazione, mediante la realizzazione di nuovi parcheggi, di un'area verde attrezzata nella zona centrale del paese, che consentano una migliore fruizione di servizi collettivi presenti quali la scuola, la chiesa, il cimitero e gli impianti sportivi. E' inoltre previsto un intervento di miglioramento della viabilità consistente nella realizzazione di una rotonda all'innesto tra Via per Marlia e Via dell'Acquacalda.

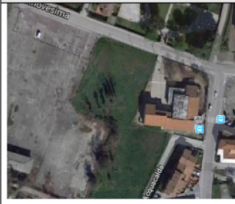
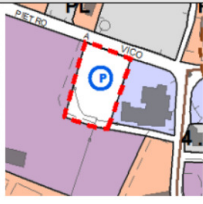
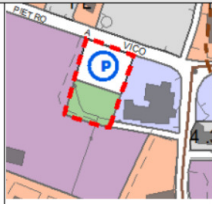



Cosa cambia a seguito della variante

Gli schemi di sintesi sotto riportati rappresentano le aree allo stato attuale e in previsione della variante.

Sono distinte tra:

- aree da destinare a spazi pubblici
- aree che mantengono natura privata.

Aree da destinare a spazi pubblici

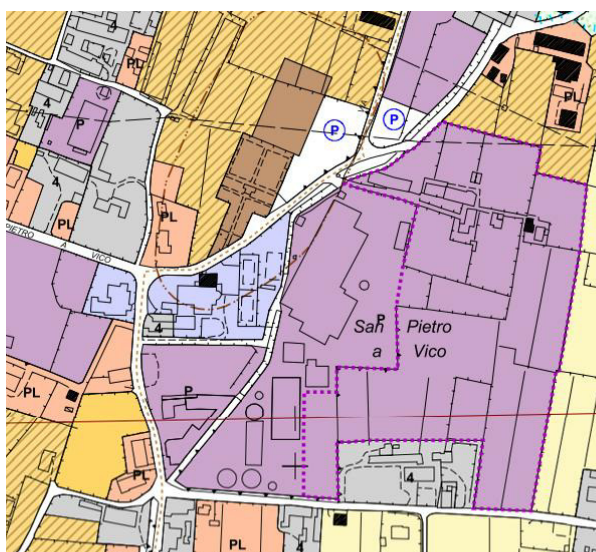
Foto stato attuale	RU 2012	Variante urbanistica	
AREE PUBBLICHE AD OVEST DELLA SCUOLA			
		parcheggio mq 2.165,18	 parcheggio mq 1.181,58 Verde mq 983,6
AREE PUBBLICHE AD EST DEL CIMITERO			
		parcheggio mq 4.251,87	 parcheggio mq 4.251,87

L'area ad ovest della scuola primaria, che nel vigente Regolamento Urbanistico aveva un'unica destinazione a parcheggio, avrà una destinazione in parte a parcheggio e in parte a verde pubblico, con l'intento di realizzare su quest'ultima area un parco di quartiere attrezzato.

Sull'area vicino al cimitero viene confermata la previsione del parcheggio con identica dimensione ma diversa forma, per consentire la realizzazione della rotatoria. Quest'ultima sarà realizzata nel punto di intersezione tra Via per Marlia e Via dell'Acquacalda, come evidenziato nell'immagine sotto riportata.

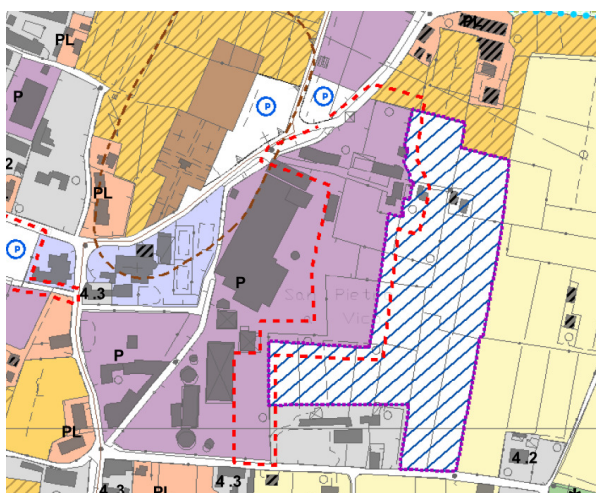


Aree che mantengono natura privata. Destinazioni urbanistiche



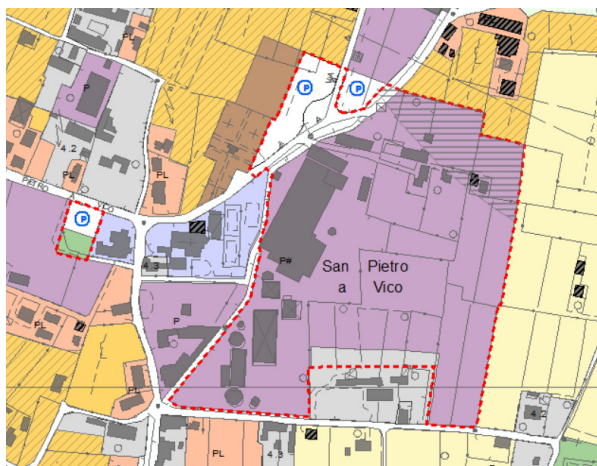
Cartografia Regolamento Urbanistico 2004

Area produttiva attuabile in parte con intervento diretto e in parte (quella punteggiata in colore viola scuro) previa presentazione di un piano attuativo.





Cartografia Regolamento Urbanistico 2012

Le previsioni sulle aree soggette a pianificazione attuativa, con alcune limitate eccezioni, sono state dichiarate decadute e i terreni limitrofi alla Cardella 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".



Ipotesi Cartografia Regolamento Urbanistico a seguito della presente variante

L'area di colore viola avrà una destinazione produttiva, da attuarsi previa presentazione di un Progetto unitario convenzionato (PUC).

	ALTRI EDIFICI STORICI	art. 43
	AREE PRODUTTIVE ISOLATE (P art. 116) (P# art. 116 bis) (V - O - C - Q art. 117) (D art. 118)	
	AREE A PARCO E PER IL GIOCO	art. 128
	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	art. 129
	AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE	

Per le aree private la variante, nel confermare la destinazione produttiva delle stesse, prevede la necessità di attuare gli interventi mediante la presentazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) all'interno del quale sarà prevista anche la realizzazione delle opere pubbliche sopra esposte. Sulla porzione di terreno posta a sud dell'area oggetto di variante, individuata con il colore grigio, è presente un agglomerato classificato dal Piano Strutturale tra gli "Ambiti degli agglomerati di matrice storica" già indicato dal Regolamento Urbanistico tra gli edifici storici. L'Amministrazione, con la presente variante ha inteso tutelare tale insediamento includendo nell'ambito storico una più ampia fascia sul lato nord che possa dare maggior respiro all'edificato in questione.

Le motivazioni della variante. Procedimento

Perché serve una variante urbanistica

La variante urbanistica risulta necessaria per i seguenti motivi:

1. l'attuale destinazione urbanistica delle aree in adiacenza allo stabilimento cartario non consente ad oggi la realizzazione di interventi di ampliamento e riordino delle unità produttive poiché risultano decadute le previsioni soggette a pianificazione attuativa e su tali aree, assimilate al territorio agricolo, sono ammessi soltanto gli interventi previsti dalla legge in territorio agricolo.
2. i vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici sono decaduti a far data dal 02 maggio 2017 poiché non sono stati attuati gli interventi entro cinque anni dall'efficacia della delibera di approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta il 02 maggio 2012. La variante è quindi indispensabile per reiterare tali vincoli, procedere all'esproprio per pubblica utilità e realizzare le opere (rotatoria, parcheggi e verde pubblico attrezzato).

Procedimento e tempistiche per l'approvazione della variante urbanistica

La legge regionale sul governo del territorio ammette l'adozione e l'approvazione di varianti urbanistiche entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa, ovvero entro novembre 2019.

Il Piano Strutturale, strumento di pianificazione territoriale sovraordinato al Regolamento Urbanistico, recentemente approvato dal Comune di Lucca con Delibera del Consiglio Comunale n.39 del 24 aprile 2017, ammette le varianti parziali al vigente Regolamento Urbanistico solo se coerenti e conformi agli obiettivi in esso indicati. La presente variante risulta coerente e conforme con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale il quale inserisce le aree in oggetto all'interno degli "Ambiti dei Poli produttivi specializzati destinati ad azioni di valorizzazione e sviluppo".

La variante urbanistica ha ad oggetto anche aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale in conformità all'art. 4 della LR 65/2014 e prevede interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, che costituiscono nuovo impegno di suolo.

In tali ipotesi la legge regionale prevede l'obbligo di convocare, prima dell'adozione della variante, la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 comma 2 della medesima legge, alla quale partecipano la Regione Toscana e la Provincia di Lucca, al fine di condividere i contenuti della variante, definire il dimensionamento per tali aree che non sono state computate nel dimensionamento massimo sostenibile del Piano Strutturale.

Il Comune di Lucca con la deliberazione della Giunta comunale n. 395 del 18.12.2018 ha pertanto **avviato ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014** il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico.

Contemporaneamente è stata attivata la procedura per la **verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** come previsto dalla LR 10/2010 con la quale verranno analizzati tutti gli eventuali impatti significativi che l'attuazione della variante potrebbe avere sull'ambiente. In pratica verranno analizzate tutte le diverse risorse come *acqua, suolo, rumore, aria, energia, paesaggio, salute umana, infrastrutture per la viabilità e la sosta*; sarà valutata la situazione allo stato attuale e la situazione dopo l'attuazione della variante per stabilire se gli impatti saranno negativi, positivi o nulli ed indicare, se necessario, il rispetto di prescrizioni particolari o addirittura imporre una modifica al progetto di variante.

I documenti sono stati inviati a tutti gli Enti (Regione Toscana, Provincia di Lucca, enti competenti in materia ambientale) che potranno esprimere un proprio contributo utile alla redazione degli elaborati per l'adozione della variante.

[Gli interventi conseguenti all'approvazione della variante](#)

E' importante precisare che la variante individua le destinazioni delle aree in termini di previsione, mentre per l'attuazione degli interventi è necessaria la presentazione da parte del privato di un **Progetto Unitario Convenzionato (PUC)** da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale, secondo la procedura prevista dall'art.121 della L.R. 65/2014. La particolarità di questa procedura consiste nella necessità di stipulare un'apposita convenzione tra il Comune di Lucca e il privato promotore, in cui saranno previsti e disciplinati gli interventi da realizzare, sia nell'interesse del privato che nell'interesse pubblico, compresi quindi, i parcheggi, il verde attrezzato, la sistemazione della viabilità (rotatoria e rifacimento manto stradale). Il soggetto attuatore dovrà farsi carico delle spese per la progettazione e la realizzazione di tali opere, comprese le spese per la procedura espropriativa da attuare sulle aree da destinare ad interventi pubblici .