

# il Piano Operativo

**Variante Urbanistica**

**n. 03\_2025**

**Variante Ex Manifattura Tabacchi**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
DELLA VARIANTE URBANISTICA**

## **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

*ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014*

*Variante “Ex Manifattura Tabacchi”*

*Relazione illustrativa*

## Indice

<i>Premessa</i> .....	3
<i>1 Contenuto e obiettivi della Variante al Piano Operativo</i> .....	5
1.1 <i>Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area</i> .....	5
1.2 <i>Strumentazione urbanistica vigente</i> .....	17
1.3 <i>La Variante Urbanistica – Obiettivi e contenuti</i> .....	22
<i>2 Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni</i> .....	27
2.1 <i>Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR</i> .....	27
2.2 <i>Il Piano di Coordinamento territoriale Provinciale</i> .....	57
<i>3 Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio</i> .....	59
3.1 <i>Il Piano Strutturale</i> .....	59
<i>Quadro geologico</i> .....	59
<i>Statuto del territorio</i> .....	61
<i>Strategia dello sviluppo</i> .....	64
3.2 <i>Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA)</i> .....	67
<i>4 La Variante Urbanistica</i> .....	68
4.1 <i>Valutazione Ambientale Strategica VAS</i> .....	68
4.2 <i>Indagini geologiche</i> .....	69
4.3 <i>Cartografia e normativa</i> .....	69
<i>Appendice</i> .....	86

## Premessa

---

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 65/2014 con DCC n. 39 del 24.04.2017, pubblicato sul BURT n.26 del 28 giugno 2017, ed è altresì dotato di Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 109 del 15.10.2024 che ha acquisito efficacia dal 13.12.2024 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 13.11.2024.

Il Piano Operativo, all'art. 86 – Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti dell'elaborato QP:IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, “conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle “Varianti al previgente RU”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO.”. Fra queste lo strumento urbanistico conferma e recepisce la variante al RU denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi” approvata con D.C.C. n. 58 del 17.09.2020, identificata, con apposita simbologia e campitura grafica, nella cartografia del Quadro Progettuale elaborato QP.II.1.b – Quadro dettagliato delle previsioni \_Città antica entro il perimetro delle mura (A1).

La variante al previgente Regolamento Urbanistico era volta a perseguire l'obiettivo dettato dall'Amministrazione Comunale di “prevedere per il complesso della Manifattura Tabacchi uno strumento di attuazione più flessibile rispetto al programma complesso di riqualificazione insediativa previsto all'art. 80 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente” che aveva pertanto configurato una variante normativa finalizzata a consentire l'intervento diretto e ad ampliare le destinazioni ammissibili.

In sede di adozione di detta variante, vista la presenza del vincolo diretto di interesse storico-culturale (n.530/2013) e che, pertanto, la verifica della compatibilità degli interventi al fine di tutelare i valori individuati dal vincolo stesso è assicurata dal procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza, l'Amministrazione non aveva ritenuto necessario intervenire sulle aree e gli immobili della Ex Manifattura Tabacchi con un piano attuativo ritenendo sufficiente intervenire con intervento diretto, impartendo indirizzi specifici in merito alla distribuzione delle funzioni per i vari immobili e favorendo la rifunzionalizzazione del complesso nell'ottica della conservazione dell'impianto vincolato.

A seguito poi delle osservazioni alla variante adottata pervenute, come più avanti dettagliatamente riportato, l'Amministrazione, in fase di approvazione aveva reputato più adeguato ricorrere al piano attuativo al fine di orientare maggiormente le trasformazioni ammissibili sulle aree e sugli immobili della Ex Manifattura Tabacchi.

Ad oggi, l'Amministrazione Comunale, in conseguenza dell'alienazione di uno degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, perfezionatasi alla fine del 2024, è intenzionata a non alienare la restante parte ed intende variare lo strumento urbanistico al fine di modificare la modalità attuativa in esso prevista, così da facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare, consentendo al privato di procedere al recupero delle parti alienate attraverso interventi di restauro in linea con le limitazioni e i condizionamenti imposti dalla Soprintendenza e poter procedere direttamente, anche eventualmente attraverso un bando di concessione, al recupero della restante parte non interessata dall'alienazione e dagli interventi del progetto PIUSS, sempre attraverso interventi di restauro, provando in tal modo a porre fine al continuo deteriorarsi della struttura immobiliare nel suo complesso.

La presente variante si configura pertanto come una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Operativo e non comporta modifiche alla disciplina di piano (nei suoi contenuti) se non per le modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute.

La variante in oggetto interessa aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 dal Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.39 del 24/4/2017, pertanto **rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della L.R. n.65/2014 e seguirà la procedura di cui all'art.32 della stessa.**

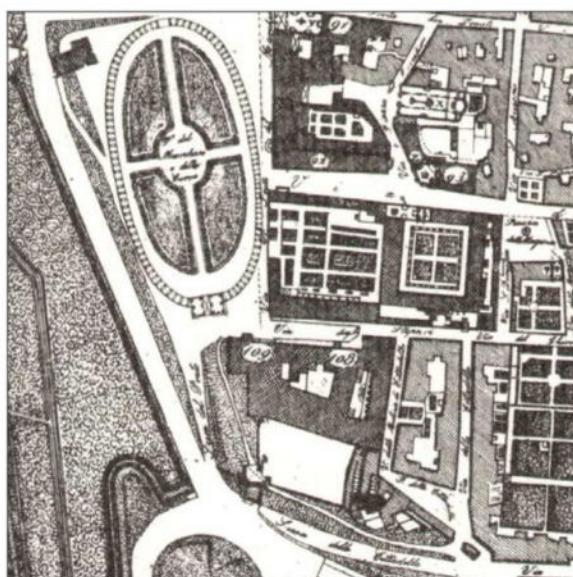
## 1 *Contenuto e obiettivi della Variante al Piano Operativo*

### 1.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area

Il Complesso Immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi sito in centro storico, Via Vittorio Emanuele n. 39 è stato acquisito dall'Amministrazione Comunale nel 2004 quando L'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato ha avuto la necessità di trasferire i propri Uffici in una zona periferica più idonea all'attività industriale svolta dall'Opificio e in fabbricati appositamente realizzati, ed è stata così autorizzata la vendita dell'intero complesso.

L'area ha subito nel corso dei secoli diverse importanti trasformazioni. Edificata in epoca medioevale come addizione del nucleo originario della città romana all'esterno della cinta muraria, fu poi occupata dalla fortezza voluta da Castruccio Castracani, detta L'Augusta, distrutta intorno al 1370 e successivamente dalla residenza del Signore di Lucca Paolo Guinigi abbattuta anch'essa nel 1430. Agli inizi del 1500 su quest'area si trovavano a sud la zona dei granai ed i magazzini pubblici per la conservazione del frumento e a nord il palazzo del primo nucleo del monastero di S.Domenico che si insediò nel settore prospiciente l'attuale Via Vittorio Emanuele. Nel corso del XVII secolo si susseguirono lavori di ingrandimento ed abbellimento del convento che fin da subito si era rivelato insufficiente ad ospitare tutte le fanciulle che chiedevano di esservi ammesse. Nel 1806 venne emanato il decreto per la soppressione degli ordini femminili e vennero mantenute solo le strutture in grado di fornire un servizio, il convento di San Domenico venne così trasformato nel 1807 e fino al 1834 in sede dell'Istituto Elisa, un convitto per fanciulle benestanti voluto da Elisa Baiocchi che nel frattempo, per volere di Napoleone Bonaparte, aveva assunto l'amministrazione del Principato lucchese.

Nel frattempo, già a partire dal 1815 nella parte più a sud, quella dei magazzini, a seguito della soppressione del panificio governativo da parte del Ministero delle Finanze, il governo provvisorio preborbonico vi stabilì la nuova sede della Manifattura Tabacchi poiché l'area era vicina alle porte della città ed era fornita di acqua motrice quindi idonea alla nuova funzione di lavorazione del tabacco. L'opificio, divenendo una delle attività portanti dell'economia lucchese, è cresciuto nel corso degli anni inglobando edifici e spazi preesistenti fino all'ultimo ampliamento avvenuto nel 1924 con la costruzione di un nuovo fabbricato che occupa una porzione di piazzale Verdi.



**Figura 1 – Estratto della pianta geometrica della città di Lucca di Paolo Sinibaldi (1843)**

Il complesso si presenta oggi articolato in diversi corpi di fabbrica che perimetrono spazi aperti di varia ampiezza.



Figura 2 - Inquadramento delle aree oggetto di variante

Nel 1978 l'Amministrazione Comunale ha iniziato l'iter per l'acquisto del compendio immobiliare che si è concluso con la delibera di G.M. n.339 del 4.12.2003 a seguito dell'emanazione della L.22.7.1982 n.477 con la quale l'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato veniva autorizzata a detta vendita.

La sede della Manifattura è rimasta nel complesso fino al 2004, anno in cui la società trasferisce completamente la produzione nel nuovo stabilimento di Mugnano .





Figura 3 – Immagini della Manifattura Tabacchi come si presenta oggi

Il complesso immobiliare in oggetto è composto di diversi corpi di fabbrica corredati da cortili interni, il tutto compreso nell’isolato fra via Vittorio Emanuele, piazza della Magione, via dei Tabacchi, via del Molino, via del Pallone, tratto rientrante della piazzetta Cittadella, con le quali vie e piazze confina, unitamente a sud, alle mura urbane e casermetta di proprietà comunale.



Figura 4 – Estratto del Catasto Storico Regionale (Catasto post-unitario di Lucca) – da Geoscopio Regione Toscana

Nel 2004 quando fu approvato il primo Regolamento Urbanistico l'area del Complesso della Ex Manifattura Tabacchi era ancora occupata dall'attività della manifattura e la normativa che fu introdotta prevedeva che dopo la cessazione e il trasferimento dell'attività stessa, la trasformazione del complesso fosse subordinata alla predisposizione di un idoneo piano attuativo da applicarsi sulla base delle indicazioni fornite nella Scheda di progetto presente nell'articolo stesso. (art.84) e rappresentata nella Tavola URB CS.7 denominata “Ambiti urbani soggetti a Intervento speciale, Isolato della Cittadella, Complesso della Manifattura Tabacchi” che è sostanzialmente una tavola di dettaglio attraverso la quale viene indicato il progetto di insieme delle aree.

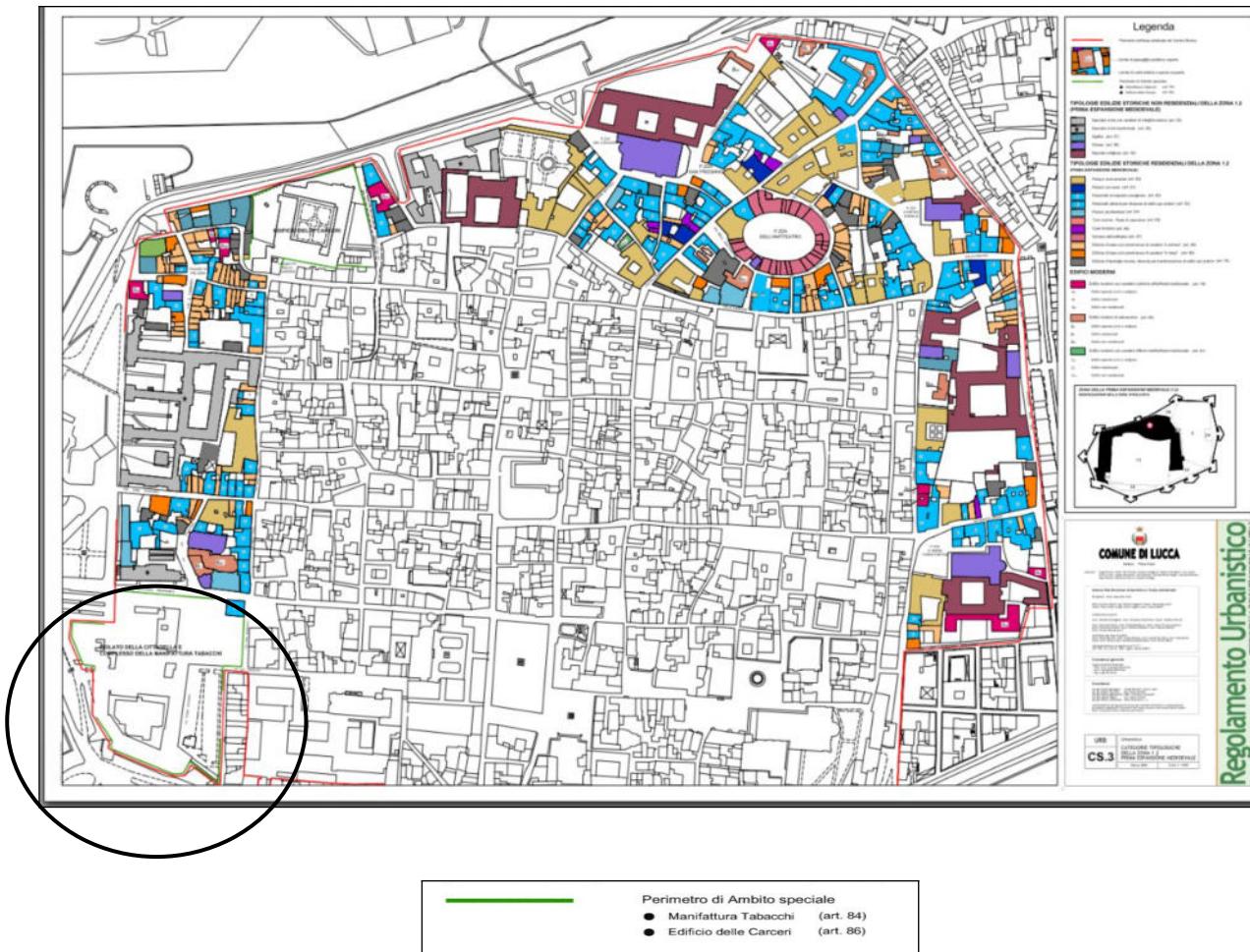


Figura 5 –Tavola CS 3 – Regolamento Urbanistico 2004

L'articolo normativo che nel 2004 disciplinava l'Isolato della Cittadella e il complesso della Manifattura Tabacchi era, come sopra indicato, l'art.84 facente parte della SEZIONE IV - AMBITI SPECIALI e prevedeva la ricostituzione dell'isolato di Via della Cittadella demolito negli anni '50 e il recupero dell'edificio principale della Manifattura.

## SEZIONE IV - AMBITI SPECIALI

### *Art. 84 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi*

**84.1** - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse dell'edificio utilizzato prospettante Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, attualmente in uso alla Manifattura Tabacchi, una volta che tale destinazione è cessata in seguito al trasferimento dell'attività. Tale disciplina si applica a partire dalla cessazione e trasferimento dell'attività stessa.

**84.2** - L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Piano attuativo, da applicarsi sulla base della presente Scheda di progetto. L'intervento comporta:

- la ricostituzione dell'isolato di via della Cittadella demolito negli anni '50 con la realizzazione di unità edilizie distribuite 'a schiera'. Il Piano attuativo deve rispettare gli allineamenti planimetrici individuati nella Scheda grafica allegata nonché, relativamente agli edifici di nuova edificazione, i parametri edificatori di seguito riportati;
- il recupero dell'edificio principale della Manifattura, mediante un intervento di natura conservativa da condursi secondo la disciplina ai sensi del precedente art. 41.

Inoltre, l'intervento prevede:

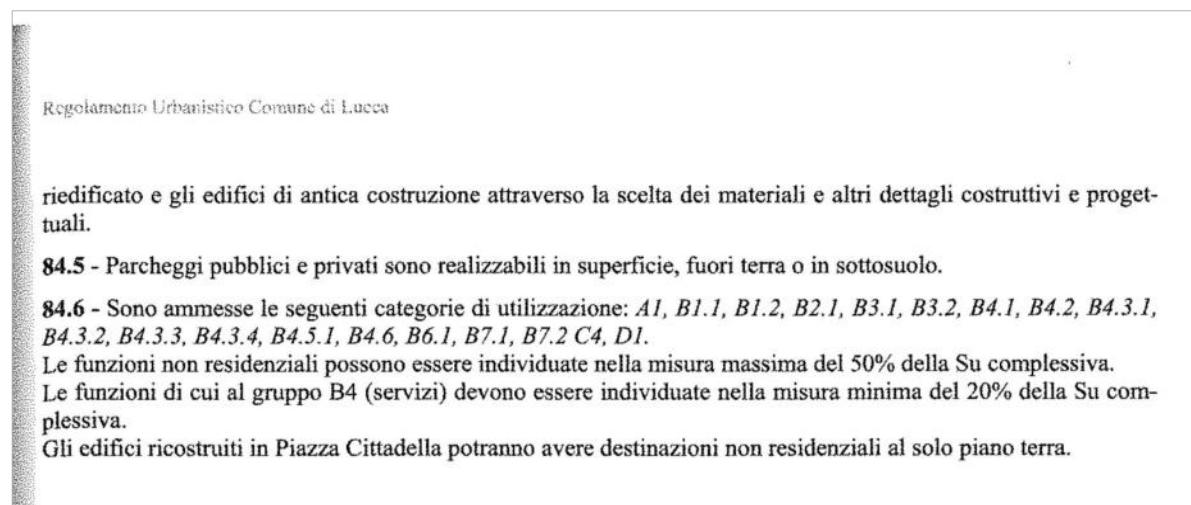
1. la riapertura del passaggio pedonale che collegava l'area di Piazzale Verdi con l'attuale Via dei Tabacchi;
2. la liberazione dello spazio cortilato occidentale dalle superfetazioni aggiunte in epoca moderna in conseguenza dell'uso produttivo;
3. l'eliminazione delle superfetazioni aggiunte verso il Piazzale Verdi e la ricostituzione della cortina edilizia di chiusura;
4. la ricostituzione di una parte della cortina edilizia fronteggiante Piazzale Verdi. L'intervento attua il ripristino parziale di tutte quelle parti che hanno subito manomissioni, tali da rendere impossibile il ricorso ad interventi conservativi, oltreché alla ristrutturazione parziale di tutte quelle parti aggiunte in epoca moderna non soggette a demolizione, al fine di assicurare il loro migliore inserimento con le parti antiche. Qualora la documentazione analitica a corredo del piano attuativo dimostrasse che l'insieme degli elementi da conservare fosse perduto in tutto o in buona parte, si può ricorrere alla ricostruzione testuale delle strutture, estesa a tutta o alla maggior parte dell'edificio. Per far questo occorre la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa così la guida vincolante per la sua ricostruzione. Le norme di cui al precedente Titolo II, si applicano per analogia a tale intervento ricostruttivo, con l'obiettivo di prolungare la vita dell'edificio e di contenere le sue modificazioni entro il margine consentito dal suo impianto originario, ivi comprese le sue trasformazioni organiche verificatesi in età antica.
5. la demolizione parziale del corpo meridionale della Manifattura situato maggiormente a ridosso delle mura urbane, con la rettifica del sedime edificato in modo tale da consentire un collegamento stradale fra la zona di Piazzale Verdi e Porta S. Pietro e la liberazione e isolamento della casermetta di S. Paolino, che risulta oggi impropriamente utilizzata come passaggio veicolare. Il sedime della parte da riedificare segue i limiti e gli allineamenti indicati nella Scheda grafica allegata.
6. la creazione di idonee sistemazioni a terra nell'area liberata ai piedi delle Mura, a verde e a parcheggio.

**84.3** - Le schiere di Piazza della Cittadella devono essere orientate in direzione nord-sud con 3 piani fuori terra ed un'altezza massima di 10,5 metri. Esse devono mantenere l'allineamento esterno dell'isolato così come individuato nella Scheda grafica allegata. I giardini adiacenti sono dimensionati di conseguenza.

La ricostituzione parziale della cortina edilizia dell'isolato più antico della Manifattura deve mantenere l'altezza di gronda e di colmo del tetto pari a quelle della parte di cortina originaria esistente (rispettivamente circa m. 29,6 e m. 31,2). L'edificio può avere 4 piani fuori terra.

L'edificio di cui al punto 5) del precedente paragrafo deve avere 4 piani fuori terra e deve aderire al sedime individuato nella Scheda grafica allegata. È inoltre consentito individuare un cavedio o cortile di ridotte dimensioni da collocarsi in posizione centrale, al fine di agevolare la distribuzione e gli affacci dei locali interni. Gli altri dati edilizi e urbanistici sono specificati all'interno del Piano attuativo.

**84.4** - Gli edifici da riedificare hanno la possibilità di individuare superfici ad un solo livello interrato, che non emerge oltre 80 cm. dal piano di campagna. Il progetto seguirà lo schema definito negli elaborati grafici allegati, nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni stradali e passaggi pedonali pubblici sono da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone. Ogni ripristino o nuova costruzione è realizzata con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio

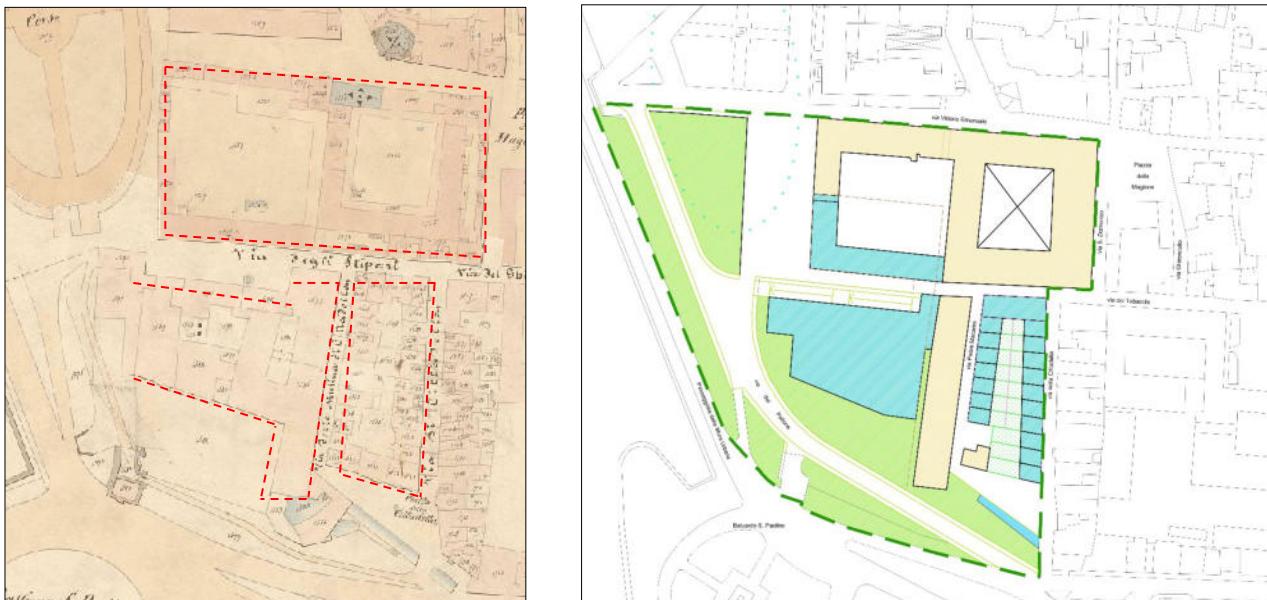


Quanto indicato nella scheda di progetto era poi supportato dalla scheda grafica (Tavola CS 7) di seguito riportata:



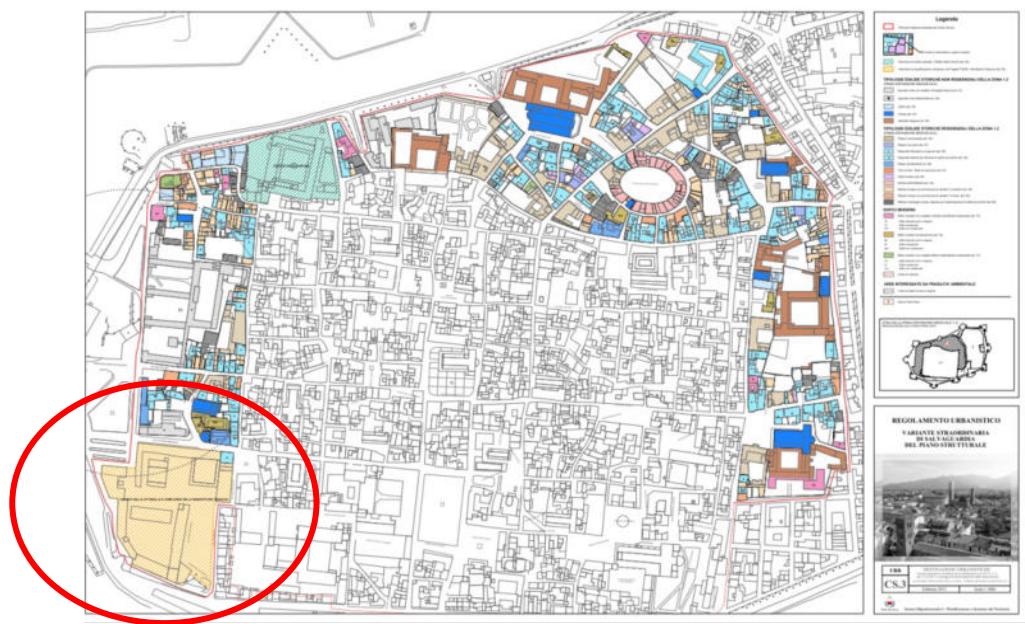
Figura 6 –Tavola CS 7 – Regolamento Urbanistico 2004

Come si intuisce da quest'ultima l'intento dell'Amministrazione era probabilmente quello di restituire all'isolato l'assetto che lo stessa aveva in epoche precedenti anche con il recupero di volumi demoliti. Basta infatti confrontare il catasto post-unitario con la proposta di modifica del RU 2004 per capire quanto le indicazioni fornite per la redazione del piano attuativo, si avvicinassero alla conformazione ottocentesca dell'isolato.

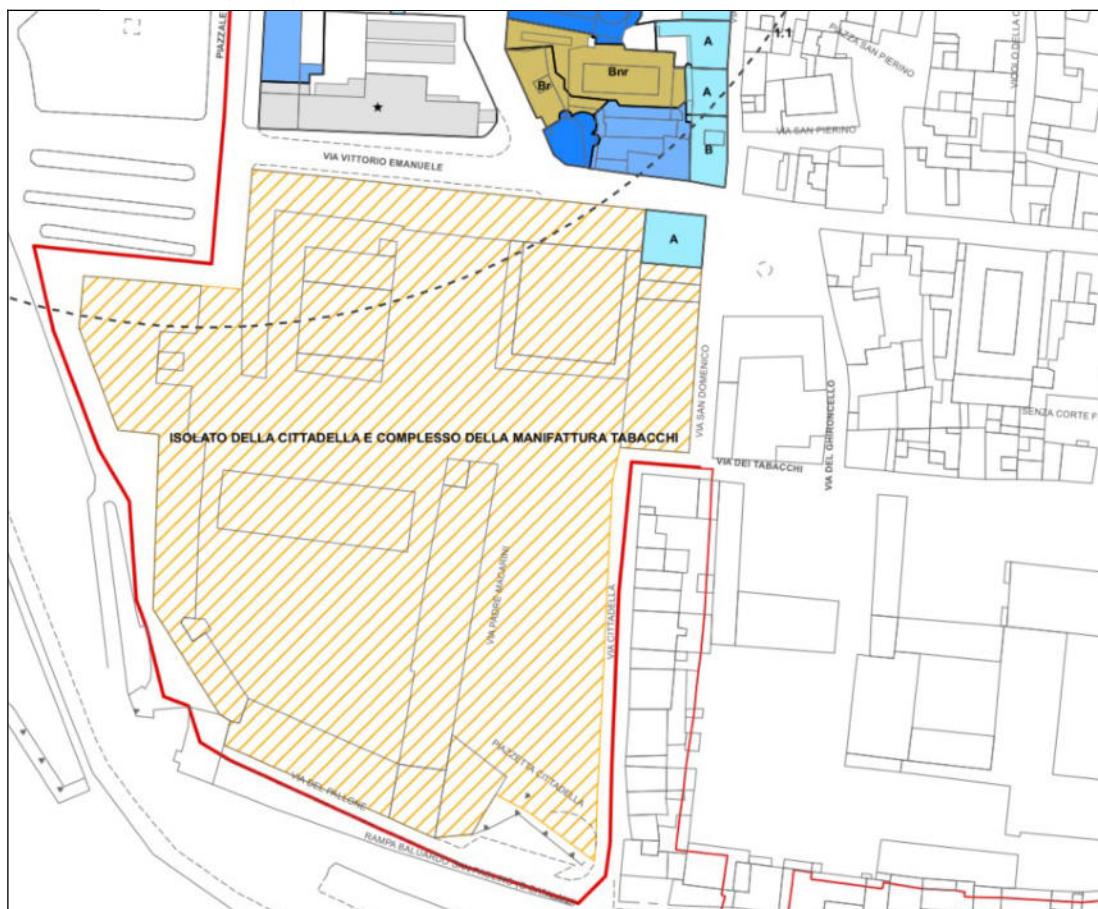


**Figura 7 – Confronto tra Catasto post-unitario e la Tavola CS 7 del Regolamento Urbanistico 2004**

A seguito dell'approvazione del Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile denominato PIUSS "Lucca Dentro" approvato dalla Regione Toscana nell'ambito della programmazione regionale prevista per i Fondi Strutturali comunitari del Por CreO/Fesr 2007-2013, l'articolo della normativa è stato modificato e il Regolamento Urbanistico del 2012 approvato con DCC n.19 del 15 marzo 2012 subordinava la restante parte del complesso non interessata dal Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile, alla predisposizione di idoneo Programma complesso di riqualificazione insediativa di cui all'art.74 della LR 1/2005.



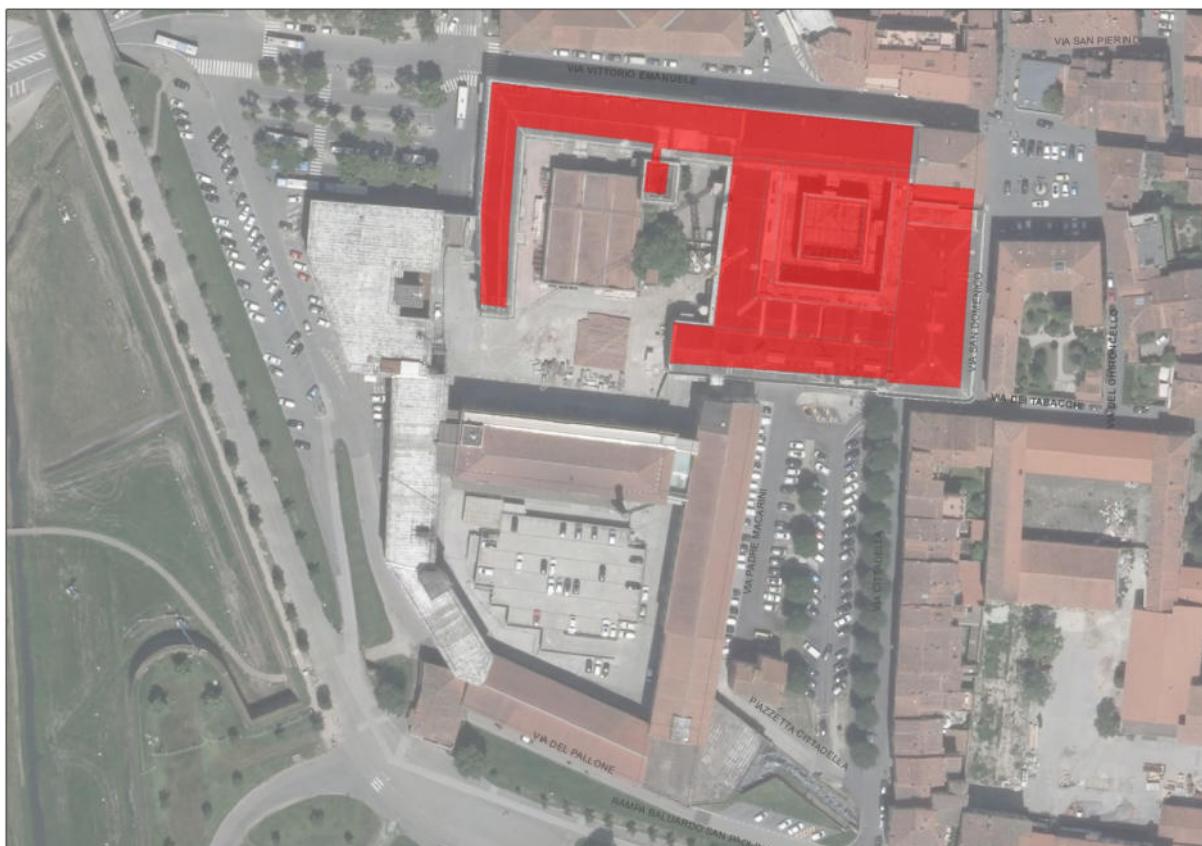
Intervento di riqualificazione compreso nel Progetto PIUSS - Manifattura Tabacchi (art. 80)



**Figura 8 Estratto della Tavola CS 3 – Regolamento Urbanistico 2012**

Il Programma complesso di riqualificazione insediativa “...costituisce uno strumento di programmazione attuativa assimilato ai piani attuativi, finalizzato al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando alla qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private...”. La legge regionale che all’epoca disciplinava tale strumento era la LR 1/2005, oggi abrogata e sostituita dalla vigente legge sul governo del territorio la n. 65/2014 che comunque conferma integralmente all’art.120 la precedente disciplina. Il Programma complesso ammetteva e ammette tuttora una serie di interventi volti alla trasformazione anche consistente degli immobili al fine di una loro rifunzionalizzazione e riqualificazione.

I lavori del cantiere PIUSS, il cui progetto esecutivo è stato approvato con delibera G.M. 279 del 02.12.2014, hanno interessato la parte nord del complesso della Ex Manifattura Tabacchi e precisamente gli immobili che nell'immagine seguente sono stati campiti in rosso:



**Figura 9 – Edifici del Complesso Ex Manifattura Tabacchi interessati dal cantiere PIUSS**

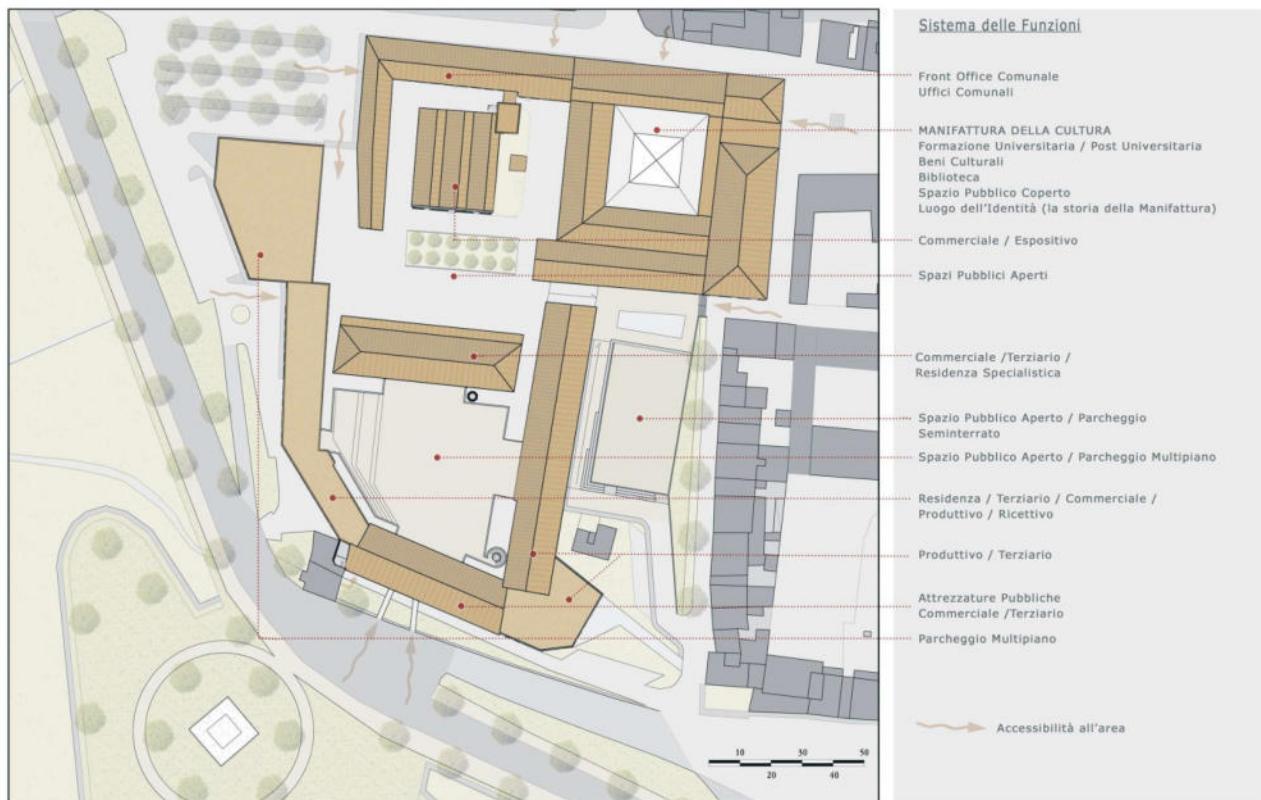
Per la restante parte il Consiglio Comunale con la deliberazione n.75 del 17.10.2011 aveva impegnato il Sindaco e la Giunta ad elaborare il Programma Complesso che avrebbe interessato oltre all'area della ex Manifattura anche l'area della ex Caserma Lorenzini. Successivamente con la deliberazione n.25 del 05.02.2013 la Giunta Comunale assegnava al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio il compito di predisporre il programma di riqualificazione insediativo "Lucca Dentro" il quale però non fu portato a conclusione.

Sempre nel 2013, l'intero complesso della ex Manifattura Tabacchi, a seguito di procedura di verifica effettuata ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 42/2004, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 ed è stato emesso, ai sensi dell'art.13 del medesimo Decreto Legislativo, il relativo provvedimento in data 18.11.2013 n.530/2013, allegato per intero nella successiva sezione dedicata ai Vincoli.

Relativamente alle aree oggetto di PIUSS l'Amministrazione Comunale ha successivamente intrapreso un percorso con la Regione Toscana finalizzato a rimodulare l'originario progetto PIUSS per individuare funzioni più consone ai bisogni della collettività.. Tale percorso si è concluso con l'approvazione di un nuovo accordo di Programma approvato con DCR n.672 del 12.07.2016 con il quale venivano individuate nuove funzioni da localizzare nel complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi interessata al programma PIUSS "Lucca Dentro".

Con Delibera n.44 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale oltre a prendere atto del nuovo Accordo di programma riguardante il progetto PIUSS ha approvato un "Atto di indirizzo" per la riqualificazione della restante parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi. Un documento che, come specificato nella stessa delibera, non aveva alcuna valenza pianificatoria e/o programmatica ma costituiva semplicemente il quadro di riferimento dei futuri atti di pianificazione urbanistica e comunque dei procedimenti finalizzati a porre in essere interventi di riqualificazione del complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi..

Di seguito si riporta un estratto dell'elaborato allegato alla predetta delibera redatto di concerto con la Soprintendenza.





**Figura 10 – Allegato alla DCC n.44/2016**

Nel maggio 2019, considerata anche la manifestazione di interesse da parte di una società privata per l’acquisizione del compendio immobiliare, l’Amministrazione ha avviato la procedura per una variante urbanistica che consentisse per il complesso della Manifattura Tabacchi uno strumento di attuazione più flessibile rispetto al Programma complesso di riqualificazione insediativa, di cui all’art.74 della LR 1/2005, previsto dal Regolamento Urbanistico allora vigente.

Con Delibera consiliare n.85 del 26.11 2019 è stata adottata, ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico allora vigente denominata “Ex Manifattura Tabacchi” che prevedeva una modifica dell’art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ammettendo una pluralità di destinazioni ammissibili, compatibili con il contesto, e la possibilità di intervenire in maniera diretta sugli immobili con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’art.134 della L.R.65/2014, previo parere della Soprintendenza e con l’esclusione della demolizione totale dei singoli immobili e della traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, prevedendo di mantenere di proprietà e uso pubblico tutte le aree libere esistenti.

Vista la presenza del vincolo diretto di interesse storico-culturale (n.530/2013) che prevede che la verifica della compatibilità degli interventi al fine di tutelare i valori individuati dal vincolo stesso è assicurata dal procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza, l’Amministrazione in sede di adozione della variante al Regolamento Urbanistico non ha ritenuto necessario intervenire sulle aree e gli immobili della Ex Manifattura Tabacchi con un piano attuativo ritenendo sufficiente intervenire con intervento diretto, impartendo indirizzi specifici in merito alla distribuzione delle funzioni per i vari immobili e favorendo la rifunzionalizzazione del complesso nell’ottica della conservazione dell’impianto vincolato.

A seguito delle osservazioni pervenute l’Amministrazione ha ulteriormente riflettuto sulla possibilità e l’opportunità di orientare maggiormente le trasformazioni ammissibili sulle aree e sugli

immobili della Ex Manifattura Tabacchi. È stata fatta anche una ulteriore considerazione in merito al tipo di intervento ammesso, ovvero quello della ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 lettera h) della LR 65/2014 , poiché se eseguito su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, come risulta essere il complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi, qualora comportante modifiche alla sagoma preesistente, si configura comunque come un intervento di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento volumetrico.

Pertanto, al fine di non precludere la rifunzionalizzazione degli immobili cercando di andare incontro alle esigenze che le nuove funzioni inevitabilmente avrebbero richiesto, l'Amministrazione, nel perseguire il pubblico interesse, ha reputato di ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art.134 lettera l) della L.R. 65/2014 con alcune limitazioni prevedendo al contempo l'obbligo di predisporre un piano attuativo con l'obiettivo di disciplinare gli interventi di recupero e valorizzazione degli immobili della Ex Manifattura Tabacchi.

Con Deliberazione C.C. n. 58 del 17.09.2020 la variante urbanistica è stata approvata.

La variante è stata poi recepita dal nuovo Piano Operativo approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15.10.2024 che ha classificato l'intera area tra le "Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti" di cui all'art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QP.IV.

## 1.2 Strumentazione urbanistica vigente

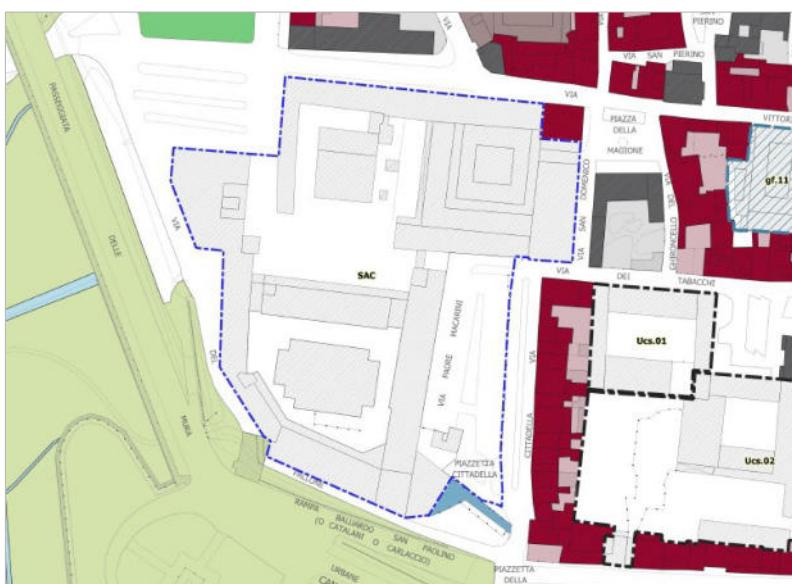
Il Piano Operativo approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15.10.2024 all'art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QP.IV, conferma, recepisce e mantiene l'efficacia della variante al previgente Regolamento Urbanistico denominata "Variante Ex Manifattura Tabacchi" approvata con Deliberazione C.C. n. 58 del 17.09.2020. Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 86 delle Norme Tecniche di gestione e attuazione (Elaborato QP.IV) dal quale si evince quanto sopra. A seguire si riporta altresì l'art. 17 dell'Elaborato QP.IVa relativo alle Varianti al RU (SAC) e la disciplina vigente nell'area dettata dall'art.80 del RU così come modificato con la precedente variante approvata con D.C.C. n. 58 del 17.09.2020.

## ■ ESTRATTO PO ELABORATO QP.IV NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

Art. 86. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti

**1. Varianti recepite dal PO.** Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU", che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO. Alla scadenza di efficacia del PO si applicano le disposizioni relative alle "Aree non pianificate", di cui all'art. 108 delle presenti Norme. In particolare il PO conferma le seguenti "Varianti al RU", identificate nella cartografia del Quadro Progettuale con apposita simbologia e campitura grafica:

OGGETTO	APPROVAZIONE
Denominazione	Delibera approvazione/BURT
[...]	



**Figura 11 Piano Operativo \_ Estratto elaborato QP.II.1.b – Quadro di dettaglio delle previsioni -Città antica entro il perimetro delle mura (A1) – Sub-articolazione morfologica e corrispondenti Zone**

## DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI



Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs\_n) (art.16 QP.IVa)  
01 - Scuderie di Palazzo Ducale  
02 - Ex Caserma Lorenzini  
03 - Edificio degli Ex Bagni Comunali in via delle chiavi d'oro  
04 - Complesso ex Artigianelli in Via dell'Angelo Custode  
05 - Ex Garage Berutto, Via della Zecca  
06 - Complesso di Palazzo Garzoni - Ex Istituto Giorgi



Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (art.17 QP.IVa)

## ■ ESTRATTO PO ELABORATO QP.IVa NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

### Art. 17. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti

1. Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle “*Varianti al previgente RU*”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO.

Alla scadenza di efficacia dei suddetti atti si applicano le disposizioni relative alle “*Aree non pianificate*”, di cui all'art. 108 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV. In particolare il PO conferma le “*Varianti al RU*” riportate all'art. 86 dell'elaborato QP.IV, identificate nella cartografia del Quadro Progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia e campitura grafica.

2. [...]

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

## ■ ESTRATTO NTA VARIANTE AL RU DENOMINATA “EX MANIFATTURA TABACCHI”

### Art. 80 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi

**80.1** - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane del complesso immobiliare prospettante Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, precedentemente in uso alla Manifattura Tabacchi.

**80.2** – L'intervento è subordinato alla predisposizione di piano attuativo ai sensi degli artt. 107 e segg. della LR 65/2014 integrante il P.I.U.S.S. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009 e successive modifiche. Il piano attuativo dovrà prevedere una distribuzione delle destinazioni consentite tali da garantire un mix di funzioni all'interno del complesso, e articolarsi nelle seguenti categorie di interventi salve, in ogni caso, le limitazioni di cui al secondo capoverso del presente comma:

- a) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera a)
- b) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera b)
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera c)
- d) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera d)
- e) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera h)
- f) interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera l)
- g) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera c)

Per ogni categoria di intervento, sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l'incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, il tutto nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) e comunque in conformità alle prescrizioni delle autorità di settore.

**80.3** - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra, silos o in sottosuolo. Le aree libere dovranno restare pubbliche o di uso pubblico.

**80.4** - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione:

*A1,A3, A4,- (Residenziale)*

*B1 (B1.1, B1.2), B4.1 (B4.1.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.5, B4.1.6), B4.2 (B4.2.1, B4.2.2, B4.2.3, B4.2.4), B4.3, (B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6), B4.4, B4.5, (B4.5.1, B4.5.2) B4.6, B7 (B7.1, B7.2) - (Direzionale e di servizio)*

*B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - (Commerciale al dettaglio)*

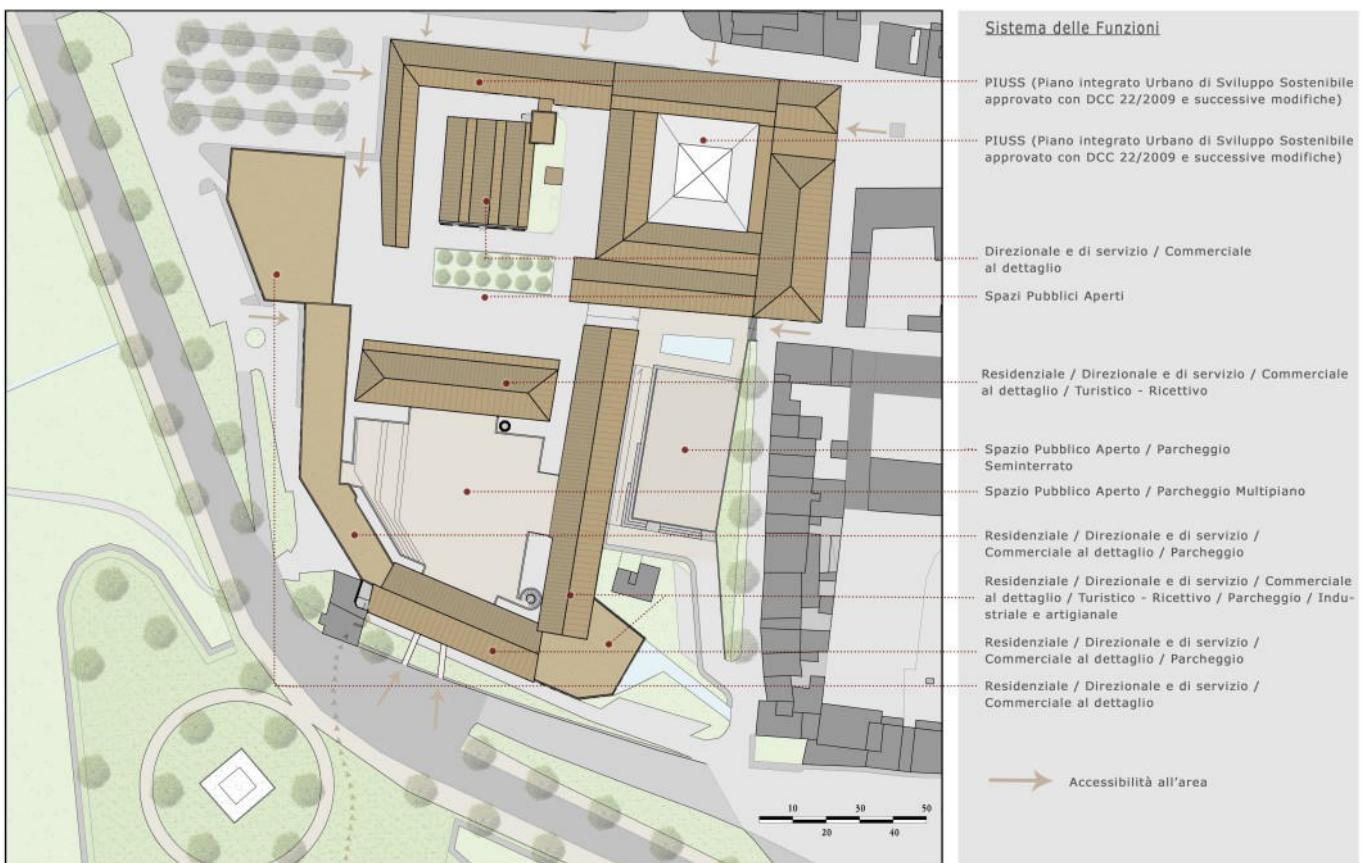
*D1- (Turistico-ricettivo)*

*C1 (C1.1, C1.2), C4 - (Industriale e artigianale) con l'esclusione delle attività insalubri di classe A, attività a rischio di incidente rilevante, trattamento rifiuti e ogni altra attività tipicamente a elevato impatto ambientale*

*B6.1, B6.2 – (Parcheggi)*

La distribuzione delle funzioni deve essere coerente con lo schema di seguito riportato e

comunque in conformità e nel rispetto delle prescrizioni delle autorità di settore:



**80.5** In deroga a quanto indicato all'art.38 delle presenti norme è sempre ammessa l'apertura di nuove porte d'ingresso sulle vie pubbliche e private e la realizzazione di nuovi corpi scala che rispondano alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Tali modifiche dovranno comunque garantire il mantenimento dell'organicità e della coerenza dei fronti e degli allineamenti preesistenti.

Fermo restando che nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art. 49.3, non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata.

**80.6** Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche. Sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014 ove non si dia luogo al cambio di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art.99, comma 2 della LR 65/2014, salvo che per funzioni pubbliche o di uso pubblico.

**80.7** Previa sottoscrizione di convenzione potranno essere previste opere o interventi da realizzare a scompto totale o parziale degli oneri di urbanizzazione nell'*Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi* e/o nelle aree limitrofe.

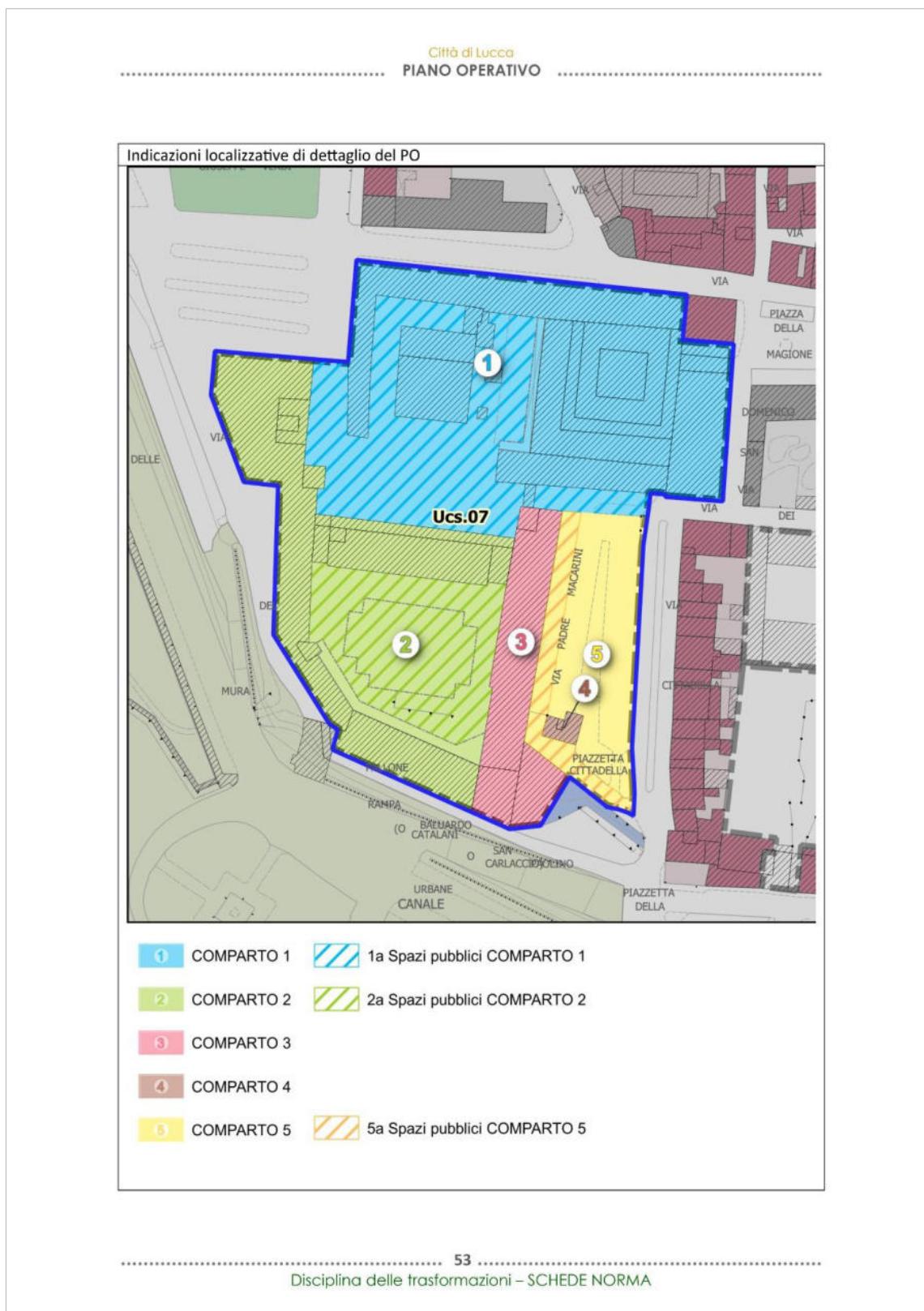
**80.8** Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.

### 1.3 La Variante Urbanistica – Obiettivi e contenuti

Come già riportato in premessa, l’Amministrazione Comunale a seguito dell’alienazione di uno degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, perfezionatasi alla fine del 2024, è intenzionata a non alienare la restante parte ed intende variare lo strumento urbanistico al fine di modificare la modalità attuativa in esso prevista, così da facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare, consentendo al privato di procedere al recupero delle parti alienate attraverso interventi di restauro in linea con le limitazioni e i condizionamenti imposti dalla Soprintendenza e poter procedere direttamente, anche eventualmente attraverso un bando di concessione, al recupero della restante parte non interessata dall’alienazione e dagli interventi del progetto PIUSS, sempre attraverso interventi di restauro, provando in tal modo e porre fine al continuo deteriorarsi della struttura immobiliare nel suo complesso.

L’obiettivo principale della presente variante è quello di modificare le modalità attuative previste dal Piano Operativo per il complesso della Ex Manifattura Tabacchi al fine di valorizzare e riqualificare architettonicamente e funzionalmente l’intero compendio. La variante non rimette in causa la pianificazione dell’area ma si prefigge esclusivamente l’obiettivo di consentire in tempi più contenuti, una rifunzionalizzazione e riuso degli edifici oltre che degli spazi aperti del complesso immobiliare, comunque connessi con l’erogazione di servizi ed attività di interesse pubblico e di iniziativa privata convenzionata, eliminando l’obbligo della preliminare redazione di un Piano Attuativo che, in conseguenza di tutti gli eventi accaduti successivamente all’approvazione della variante al RU del 2019 (alienazione di una parte degli immobili e relativi vincoli di destinazione d’uso limitanti rispetto a quanto previsto dalla variante al RU suddetta, approvazione del Piano Operativo conformato al PIT-PPR e conseguente normativa relativa alle categorie di intervento per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale ex L 1089/1939) non ha più senso e appare ridondante, ed adeguando la pianificazione dell’area al linguaggio del Piano Operativo vigente conformato al PIT-PPR. In seguito dell’alienazione di una porzione degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, l’Amministrazione Comunale è oggi intenzionata a non alienare la restante parte, ed intende soltanto variare lo strumento urbanistico vigente al fine di modificare esclusivamente la modalità attuativa in esso prevista, in quanto la redazione di un piano attuativo appare ad oggi ridondante in considerazione del nuovo quadro pianificatorio, normativo e vincolistico che si è venuto a delineare, ciò al fine di poter procedere direttamente, eventualmente, anche con un bando di concessione.

La presente variante conferma pertanto tutti i contenuti e le previsioni già approvate con la variante al Regolamento Urbanistico, di cui alla D.C.C. 58/2020, recepiti e riconfermati dal Piano Operativo vigente, limitandoli in conseguenza di tutte le vicende immobiliari, gli atti e i pareri che si sono succeduti dal 2019 ad oggi. Tali contenuti verranno semplicemente “tradotti” nella forma e con il linguaggio utilizzato dal Piano stesso. Per l’area della Ex Manifattura Tabacchi verrà quindi realizzata una apposita Scheda Norma contraddistinta con codice alfanumerico “Ucs.07”, in luogo dell’attuale “SAC”, e perimetrata con il tratto grafico distintivo dei “Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)”. Considerando che all’interno dell’area le proprietà sono sia pubbliche che private, la scheda differenzierà le modalità attuative a seconda della proprietà degli immobili, (pubblica, privata o pubblica oggetto di un eventuale bando di concessione) ridefinendo inoltre per i diversi compatti le categorie funzionali ammesse secondo quanto già previsto e rappresentato nello schema contenuto nella variante al RU che, a sua volta, era stato redatto sulla base dell’atto di indirizzo allegato alla D.C.C. n. 44 del 28.07.2006.



## **Figura 12 Piano Operativo\_ Estratto elaborato QP.IVb - Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Disciplina delle trasformazioni Schede-norma delle Nuove previsioni urbanistiche**

Come rilevabile dalle seguenti tabelle comparative, la variante in oggetto ripropone, per i vari comparti, in forma ridotta, le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento ammesse dalla variante al previgente Regolamento Urbanistico:

Tabella 1: Comparazione destinazioni d'uso

COMPARTO	DESTINAZIONI PO VIGENTE	DEST. PO VARIANTE
1	Direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio	Di servizio -
2	Residenziale	-
	direzionale di servizio	direzionale e di servizio
	commerciale al dettaglio	Commerciale di dettaglio
	parcheggio	-
	turistico ricettivo	turistico ricettiva,
3	Residenziale	-
	direzionale e di servizio	direzionale
	commerciale al dettaglio	commerciale al dettaglio
	turistico ricettivo	-
	parcheggio	-
	industriale e artigianale	Artigianale (limitatamente b.5.2)
4	Residenziale*	Residenziale
5	Parcheggio seminterrato	Di servizio (limitatamente e.b.11)

\*N.B. erroneamente non indicato negli elaborati di variante al RU 2019. Trattasi di fabbricato già presente e a destinazione residenziale alla data di detta variante.

Tabella 1: Comparazione categorie d'intervento

COMPARTO	INTERVENTO PO VIGENTE	INTERVENTO PO VARIANTE
1	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-

2	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
3	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
4	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
5	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-

\*“...sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l’incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate.” (estratto variante al RU art.80, recepita dal PO)

L’area suddivisa per compatti ridefinisce le categorie funzionali ammesse tenendo conto di quanto già previsto e rappresentato nello schema contenuto nella variante al RU che, a sua volta, era stato redatto sulla base dell’atto di indirizzo allegato alla D.C.C. n. 44 del 28.07.2006.

La presente variante, rientrante nei casi di “variante formale” della legge 10/2010, traduce nel linguaggio proprio del Piano Operativo le disposizioni normative della variante al previgente Regolamento Urbanistico come confermata e recepita dal vigente strumento urbanistico, non comporta modifiche alla disciplina di piano, se non per le modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute, eliminando il ricorso al piano attuativo ormai ridondante e superfluo, e ammettendo l’intervento diretto di iniziativa pubblica e diretto convenzionato di iniziativa privata al fine di facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare.

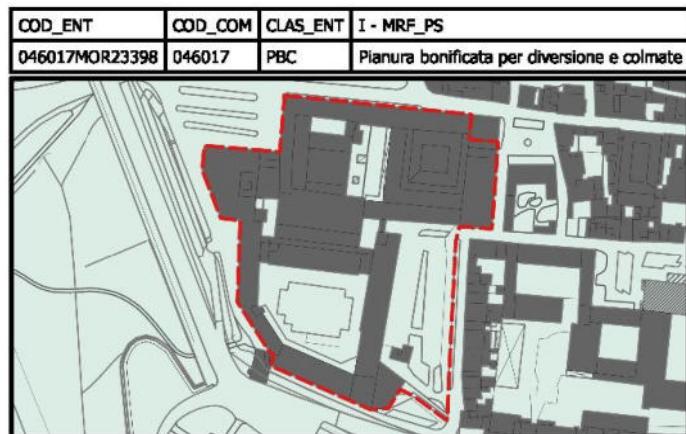


## 2 Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni

### 2.1 Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR

Il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico regionale ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, individua sul territorio regionale quattro Invarianti Strutturali. La presente variante interessa tre di queste Invarianti e in specifico la I, la II e la III i cui obiettivi generali, descritto al Titolo II – Capo II della Disciplina di Piano sono di seguito riportati:

#### Disciplina delle Invarianti Strutturali Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II



#### Invariante Strutturale I “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

Obiettivo generale: l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici.

Da perseguire mediante:

- h) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- i) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- j) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- k) la protezione di elementi geomorfologici che

Il PIT indica quale carattere geomorfologico dell'area oggetto di variante l' “Pianura bonificata per diversione e colmate PBC” i cui elementi geomorfologici sono

- depositi fluviali di piena;
- depositi lacustri e palustri;
- depositi di colmata;
- materiali fini con forte presenza di materiali limosi;

I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, molto fertili ma con problemi di drenaggio; la forte sensibilità alla compattazione superficiale rende frequenti i ristagni. Tali aree sono il risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le

<p>connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;</p> <p>l) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.</p>	<p>zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione.</p> <p>Le indicazioni per le azioni disciplinate dal PIT sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e perseverare i sistemi di bonifica idraulica</li> <li>- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> <li>- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediative verso le aree umide.</li> </ul> <p><b>L'area oggetto della variante si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e in particolare all'interno della cinta muraria storica della città di Lucca. Le previsioni che essa vuole mettere in atto non comportano aumento di volume o di superficie coperta degli edifici e non incide pertanto sugli elementi geomorfologici.</b></p>
---	--

SISTEMA	ELE_RET
Superficie artificiale	Area urbanizzata



### Invariante Strutturale II “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

Obiettivo generale: l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Da perseguire mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

La variante urbanistica interessa una zona classificata nel sistema delle “Superficie artificiali” come “area urbanizzata”. La più significativa criticità sulla componente ecosistemica ed una delle principali dinamiche di trasformazione dell’ambito sono costituite dai processi di urbanizzazione e di consumo di suolo delle pianure alluvionali e dei versanti. Il vasto sistema di pianura si caratterizza per l'elevata presenza di edificato residenziale sparso e concentrato, con prevalente distribuzione lungo il denso reticolo stradale, a cui si associano numerose aree industriali e artigianali. Ciò ha comportato la perdita di territori agricoli di pianura, spesso di elevato valore naturalistico e paesaggistico (in particolare gli

agroecosistemi della pianura lucchese con prati permanenti e densa presenza di siepi, boschetti e filari alberati) e la frammentazione e isolamento delle relittuali aree umide e boschi planiziali e ripariali. Elevata risulta la densità del reticolto stradale nella pianura tra Lucca e Altopascio, con elevata frammentazione e con rilevante effetto barriera dell'asse autostradale.

La presente variante interessa un'area del centro storico ovviamente già urbanizzata e di grande valore. Le trasformazioni previste non interferiscono con gli ecosistemi naturali poiché prevedono semplicemente la rifunzionalizzazione e il recupero di un complesso ormai in disuso da anni e un tempo utilizzato dalla Manifattura Tabacchi.

ID	NOME	CLASSE
878		2012
2705		1954
32620	LUCCA	1830



#### Disciplina delle Invarianti Strutturali Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II

##### Invariante Strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”

**Obiettivo generale:** salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

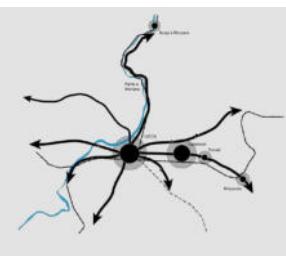
Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- la valorizzazione della città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 1 “*Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali*”.

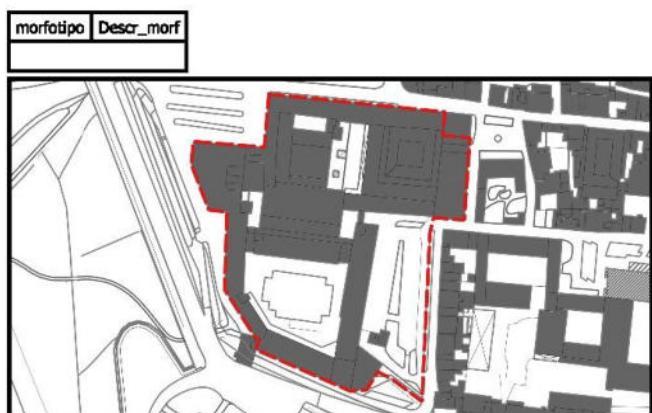
Sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica media da rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extraregionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.

migliorare gli standard urbani;	Al centro vi è la città caratterizzata da un centro storico di alto valore culturale fortemente riconoscibile (mura, viali) dalla presenza del sistema idrografico del Serchio che la lambisce condizionandone l'impianto urbanistico, da una viabilità radiale che la collega ai sistemi storici rurali circostanti e alle grandi polarità esterne.
d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;	
e) il riequilibrio e la riconnesione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativi;	
f) riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;	
g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;	
h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali	



La presente variante urbanistica interessa un'area strategica del centro storico di Lucca da molti anni in disuso e contribuisce alla valorizzazione e nuova funzionalizzazione della stessa al fine di restituirle dignità e vita.

L'Invariante Strutturale IV “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali” non interessa le aree oggetto della presente variante:



#### Scheda d'ambito 04 “Lucchesia”

Il PIT/PPR inserisce il territorio comunale - e quindi anche le aree oggetto della presente variante - all'interno dell'Ambito “04 Lucchesia”. Al fine di esaminare nel dettaglio i contenuti della scheda si riportano qui di seguito, per le parti che interessano la presente variante, i punti 5 “Indirizzi per le Politiche” e 6 “Disciplina d'uso”, con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate:

5 – Indirizzi per le politiche – sistemi di pianura e fondovalle	
Sistemi della Montagna e della Collina – punti da 1. A 7. omissis	La presente variante non interessa le aree della montagna né quelle della Collina
8. al fine di tutelare le risorse idriche, promuovere la ricarica della falda e preservare	La presente variante, esclude attività

<p>l'equilibrio idraulico del territorio dell'ambito, è opportuno, nella conduzione di ogni attività produttiva privilegiare soluzioni che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel suolo e modalità di produzione che contengano i prelievi idrici e prevengano il rilascio di inquinanti pericolosi per le falde acquifere.</p>	<p>incompatibili e pericolose che possano interferire con la falda e soprattutto rilasciare inquinanti pericolosi per la stessa.</p>
<p>9. al fine di preservare gli elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese, garantire azioni volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-conservare integralmente, ed eventualmente riqualificare, gli ecosistemi palustri, i boschi planiziali, ciò anche mediante il miglioramento della qualità e quantità degli apporti idrici e il controllo delle specie aliene (in particolare per il Lago di Sibolla);</li> <li>-limitare i processi di impermeabilizzazione delle aree circostanti le numerose aree umide relittuali;</li> <li>-mantenere buoni livelli di qualità delle acque del Canale Rogio e del Fosso di Sibolla e Pescia di Collodi, questi ultimi quali collegamenti ecologici esistenti tra l'area del Lago di Sibolla e il Padule di Fucecchio; ...</li> </ul>	<p>La presente variante non interessa aree con elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese.</p>
<p>10. al fine di riqualificare il territorio della piana è necessario perseguire politiche volte a limitare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. Tale indirizzo risulta prioritario per l'area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, la zona settentrionale dell'ex Lago del Bientina, la pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero, la pianura agricola ad est di Lucca e le aree di pertinenza fluviale. In particolare è opportuno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-avviare azioni volte a contrastare i processi di saldatura delle conurbazioni lineari, mantenendo i varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione, con particolare riferimento alla viabilità radiale in uscita da Lucca (via Pesciatina - SS 435, via Romana, via Pisana, via Sarzanese), e alla viabilità pedecollinare che costeggia i Monti Pisani (via Sottomonte), le Pizzorne e le colline di Montecarlo (Fratina-Porcaro-Altopascio);</li> <li>-garantire azioni volte a limitare l'ulteriore dispersione residenziale e produttiva in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli;</li> <li>- incentivare il riuso e la riorganizzazione delle numerose aree produttive dismesse collocate a corona di Lucca, come occasione per la riqualificazione dei tessuti della città contemporanea e dei margini urbani.</li> </ul>	<p>La presente variante interessa aree già edificate del centro storico e pertanto non contribuisce alla saldatura delle conurbazioni lineari.</p> <p>La presente variante non interessa aree del territorio rurale.</p> <p>La presente variante pur interessando aree all'interno del centro storico di Lucca e non a corona di esso, sono aree che da produttive dimesse, utilizzate per molti anni dalla Manifattura Tabacchi, verranno rifunzionalizzate e valorizzate.</p>
<p>11. nella programmazione di nuovi interventi è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come l'autostrada A11), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;</li> <li>- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti ed evitare la dispersione incrementale di ulteriori lotti.</li> </ul>	<p>La presente variante urbanistica interessa il patrimonio storico esistente del centro storico pertanto è perfettamente in linea con tale indirizzo.</p> <p>La presente variante non prevede la pianificazione di grandi piattaforme produttive.</p>
<p>12. Al fine di tutelare i caratteri identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale della piana è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, spesso ricchi di elementi vegetali lineari e puntuali (boschetti, filari alberati, alberi camporili);</li> <li>- garantire una sistemazione dei coltivi che consenta un efficace smaltimento delle acque conservando, ove possibile, la continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità minore e vegetazione di corredo).</li> </ul>	<p>La presente variante non interessa politiche di sviluppo agricolo.</p>
<p>13. Al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale, favorire iniziative volte a salvaguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrità del profilo urbano di Lucca, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria e dalle sistemazioni degli spalti esterni a verde, e rafforzato ed esaltato dal vuoto dell'anello dei viali e dalla maglia urbana compatta di metà novecento;</li> <li>- gli elementi del sistema insediativo rurale a maglia delle corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura e le loro relazioni con il paesaggio agrario circostante, contrastando l'ulteriore erosione del territorio rurale, riqualificando in chiave multifunzionale gli spazi agricoli e naturali interclusi e</li> </ul>	<p>La presente variante interessa aree proprio del centro storico di Lucca e ha l'obiettivo di restituire a questo vasto tassello della storia lucchese la sua integrità e il suo equilibrio.</p> <p>La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale.</p>

collocando, ove possibile, nei nodi insediativi storici, funzioni di interesse collettivo e di interscambio tra città e campagna.

6 – Disciplina d’uso		
Obiettivo 1	Direttive correlate	
Riqualificare i rapporti fra territorio urbanizzato e territorio rurale nella pianura di Lucca, tutelando le residue aree naturali e agricole e favorendo la loro integrazione con le aree urbanizzate	<p><b>1.1</b> Evitare i processi di consumo di suolo delle pianure alluvionali con particolare riferimento all’area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, alla zona settentrionale dell’ex Lago del Bientina, alla pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero e conservare le aree agricole in particolare nell’Alta Pianura e nelle zone ad alto rischio idraulico dell’Oltre Serchio lucchese salvaguardando e riqualificando gli spazi aperti inedificati;</p> <p><b>1.2</b> Salvaguardare il sistema insediativo rurale a maglia delle Corti lucchesi, quale struttura fondativa dell’organizzazione territoriale di pianura, conservando le tipologie tradizionali e dei rapporti tra le pertinenze e gli spazi aperti; Orientamenti: <i>omissis</i></p> <p><b>1.3</b> Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l’ulteriore riduzione delle aree rurali;</p> <p><b>1.4</b> Conservare le relittuali aree umide di pianura, quali elementi di elevato valore naturalistico fortemente caratterizzanti il paesaggio planiziale dell’ambito e conservare i boschi planiziali e gli ecosistemi palustri mantenendo altresì buoni livelli di qualità eco sistemica del reticolo idrografico minore;</p> <p><b>1.5</b> Favorire la riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale, con particolare riferimento alle aree industriali di Capannori e Lucca, e favorire la riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico delle aree produttive e gli impianti collocati in aree sensibili (“aree produttive ecologicamente attrezzate”);</p>	La presente variante riguarda aree già urbanizzate del centro storico e pertanto non incide sul consumo di suolo. Non interessa il sistema insediativo rurale delle corti né le aree umide.
	<p><b>1.6</b> Salvaguardare l’impianto territoriale consolidato della radiale di Lucca, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, riqualificare e riorganizzare gli assi storici di accesso alla città anche attraverso il riuso della vasta corona di aree industriali dismesse come nodi ordinatori per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea; Orientamenti: <i>omissis</i></p> <p><b>1.7</b> Salvaguardare la riconoscibilità e l’integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca caratterizzato dalla supremazia delle torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria con la sistemazione degli spalti esterni a verde e dall’edilizia liberty presente lungo l’anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono;</p> <p><b>1.8</b> Valorizzare e recuperare il rapporto storicamente consolidato tra il fiume Serchio e la città di Lucca anche attraverso la riqualificazione delle cartiere dismesse e dei complessi di archeologia industriale presenti lungo il fiume</p>	La presente variante interessa aree all’interno del centro storico di Lucca.
		La presente variante interessa aree proprio del centro storico di Lucca e ha l’obiettivo di restituire a questo vasto tassello della storia lucchese la sua integrità e il suo equilibrio.
		La presente variante non interferisce con il fiume Serchio.

	<b>1.9</b> Valorizzare il patrimonio costituito dagli antichi tracciati delle ferrovie dismesse e dalle connesse stazioni quale sistema di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio lucchese;	La presente variante non interferisce con i vecchi tracciati ferroviari dismessi.
<b>Obiettivo 2</b>	<b>Direttive correlate</b>	
Salvaguardare la discontinuità degli insediamenti pedecollinari e valorizzare le relazioni fisiche e visive fra ville, intorno rurale e sistema insediativo	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa il territorio pedecollinare e le relazioni fisiche e visive del relativo sistema insediativo caratterizzato da ville storiche e corti rurali
<b>Obiettivo 3</b>	<b>Direttive correlate</b>	
Tutelare la montagna attraverso la conservazione del bosco e degli ambienti agropastorali, valorizzare il fiume Serchio e contrastare i processi di abbandono delle zone montane	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la montagna, il bosco e gli ambienti agropastorali

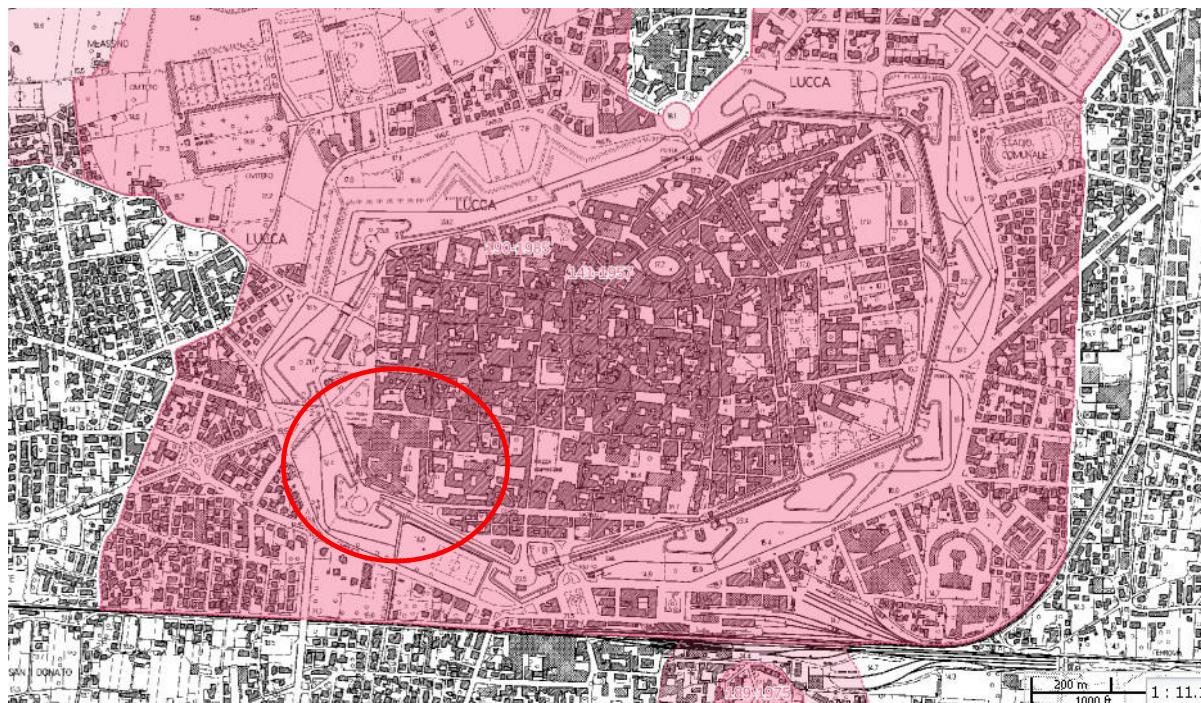
La Variante al Piano Operativo è quindi coerente con il PIT, facendo riferimento agli indirizzi per le politiche indicate, perseguitando gli obiettivi di qualità e dando corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 04 Lucchesia.

#### **Vincoli relativi a beni paesaggistici di cui all'art. 136 e 142 del del D.Lgs.42/04**

Le aree oggetto di variante al Piano Operativo, sono dichiarate dal D.M. 20/05/1957 (G.U. n. 141 del 1957) e dal D.M. 17/07/1985 (G.U. n. 190 del 1985) *di notevole interesse pubblico* ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).

In base al sopra citato D.M. 20/05/1957 denominato “*Città di Lucca e zone ad essa circostanti*”, la zona “*ha notevole interesse pubblico perché, oltre a costituire dei punti di vista accessibili al pubblico, forma anche nell'insieme dei suoi complessi, dei quadri naturali di particolare bellezza paesistica.*”.

In base al sopra citato D.M. 17/07/1985 denominato “*Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari*”, la zona ha notevole interesse pubblico perché, “*costituisce un'ampia zona omogenea che comprende Lucca, le sue ben note ville cinquecentesche, la organizzazione territoriale ad esse riferibile formando un insieme monumentale naturalistico di estremo e singolare interesse, per buona parte largamente conservato*”.



**Figura 13 – Estratto cartografia del PIT/PPR con individuazione ricognitiva dei beni paesaggistici  
(fonte Geoscopio Regione Toscana)**

La Variante in oggetto deve essere conforme alla disciplina del PIT contenuta nelle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 che sono così strutturate:

Sezione 1 - Identificazione del vincolo

Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo

Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000

Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

In riferimento alla sezione 4 e alle schede dei vincoli per quanto riguarda l'identificazione dei valori e la valutazione della loro permanenza/trasformazione, la presente variante interessa in particolare la sezione delle Strutture del paesaggio e relative Componenti riguardante la Struttura antropica, dove sono riconosciute come elementi di valore le importanti emergenze storiche presenti nel tessuto urbano. Trovandosi infatti le aree interessate dalla variante all'interno del tessuto storico urbano le altre componenti (Struttura idrogeomorfologica, Struttura ecosistemica/ambientale, Elementi della percezione) risultano non rilevanti. Al fine di esaminare nel dettaglio i contenuti della scheda si riporta qui di seguito la parte della scheda riguardante la Struttura antropica dove sono individuati gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione e la disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1), con particolare riguardo alle parti specificamente attinenti alla variante, che sono state individuate come indirizzi, direttive e prescrizioni cogenti nella redazione della variante articolati in:

- a- obiettivi con valore di indirizzo;
- b – direttive;
- c- prescrizioni.

**Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - Vincolo D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957 “Città di Lucca e zona ad essa circostante”**

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
<b>Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sulla struttura idrogeomorfologica.
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide su queste componenti.
<b>Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	<p>3.a.1. Mantenere la forma urbana storica, all'interno e all'esterno della cinta muraria con le caratteristiche di impianto e le caratteristiche estetiche formali, tutelando e valorizzando il sistema delle mura urbane, l'ingente patrimonio storico architettonico- artistico presente nel centro storico e gli esempi di edilizia liberty presenti lungo l'anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrono alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p> <p>3.a.3. Limitare la diffusione insediativa e controllare i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel centro storico di Lucca attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica;</li> <li>- tutelare i caratteri storici ed architettonici propri dello stile liberty che contraddistinguono il patrimonio edilizio presente lungo i principali viali esterni alle mura di Lucca.</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali tradizionali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.</li> </ul>	La presente variante persegue gli obiettivi mantenendo e riqualificando la forma urbana storica, all'interno della cinta muraria ed è in linea con le direttive favorendo il recupero della Ex manifattura Tabacchi ormai in disuso e abbandonata da circa 15 anni. La variante segue le prescrizioni dettate poiché è volta alla conservazione del complesso immobiliare suddetto garantendo la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico.
		<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermine;</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- i coni ed i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;</li> <li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali;</li> </ul> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storici;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare</li> </ul>	<p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda poiché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l'immagine della città storica. La variante segue le prescrizioni dettate mantenendo praticamente inalterati i manufatti del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi ad eccezione delle nuove aperture ammesse al fine di rispondere alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Viene quindi esaltato il valore storico-culturale di tutti i manufatti presenti.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		<p>attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei vanchi visuali inedificati esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.</li> </ul>		
	3.a.4. Conservare e recuperare le ville presenti sul Monte San Quirico e gli aggregati edilizi nei quali è ancora riconoscibile la tipologia della corte lucchese.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.
	3.a.5. Recuperare le abitazioni rurali e gli spazi comuni che compongono il sistema delle "corti".	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.
	3.a.6. Riconfigurare i margini tra le aree rurali e il tessuto insediativo in particolare la dove si presentano fenomeni di dispersione insediativa.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.
	3.a.7. Mantenere ai fini agricoli, le porzioni di campagna coltivata attorno al nucleo abitato di Lucca e tra il fiume e il Monte San Quirico.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.
	3.a.8. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.
<b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le visuali panoramiche che si aprono dalle colline di San Quirico verso il Serchio e la città di Lucca e quelle che si aprono da sopra le mura della città verso il territorio circostante. 4.a.2. Assicurare la percepibilità del paesaggio fluviale del Serchio e di quello delle aree umide dai principali tratti della viabilità stradale nonché dai percorsi pedonali e ciclabili dai quali si aprono numerosi punti di vista.	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e pertanto non incide su questa componente.

**Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - Vincolo D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985 "Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari"**

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>a - obiettivi con valore di indirizzo</b>	<b>b - direttive</b>	<b>c - prescrizioni</b>	
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	<p>3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville ed i relativi giardini/ parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.</p> <p>3.a.2. Conservare le relazioni gerarchiche che determinano assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici;</li> <li>- l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- il sistema gerarchico di relazioni storico-funzionale dell'assetto fondiario e produttivo delle ville, conformato dagli edifici di pertinenza, case coloniche, annessi agricoli e l'impianto di vigneti, oliveti e frutteti.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle) e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri originari;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nell'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e del rapporto di gerarchia storico-funzionale.</li> </ul>	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee "stradoni", e degli assi visivi;</li> </ul> <p>3.c.2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell'assetto fondiario e produttivo delle ville, quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema tipologico relazionale che comportano la destrutturazione dell'impianto storico. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico;</li> </ul>	La presente variante pur non interessando ville storiche riguarda un noto complesso immobiliare di valore storico-culturale del centro storico e, conservandone i caratteri morfologici e architettonici, persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, ed è in linea con le prescrizioni dettate.
			<p>-- il recupero e il mantenimento della viabilità storica;</p> <p>- i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle "regole" insediative storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l'assetto figurativo di tale contesto;</p> <p>- gli elementi di chiusura e di recinzione non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema.</p>	
	3.a.3. Tutelare i centri e i nuclei storici mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e dei caratteri storici dell'architettura e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardare la loro integrità storico culturale e la loro percezione visiva.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i centri e i nuclei storici e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su</li> </ul>	<p>3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie,</li> </ul>	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda poiché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l'immagine della città storica. La variante segue le prescrizioni dettate

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		<p>quello funzionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e architettonici dei centri e nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico (ambientale e rurale) nonché degli spazi urbani di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici, stilistici storici;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con il tipo edilizio degli edifici di valore storico;</li> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro/nucleo storico verso la conservazione dei caratteri morfologici e percettivi di matrice storica e la riqualificazione;</li> <li>- individuare zone di compromissione e/o elementi di disturbo nella percepibilità del nucleo storico e orientare gli interventi verso il recupero dell'immagine storica;</li> <li>- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	<p>anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di istemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storizzati dei tetti;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>	<p>mantenendo praticamente inalterati i manufatti del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi ad eccezione delle nuove aperture ammesse al fine di rispondere alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Viene quindi esaltato il valore storico-culturale di tutti i manufatti presenti. .</p>

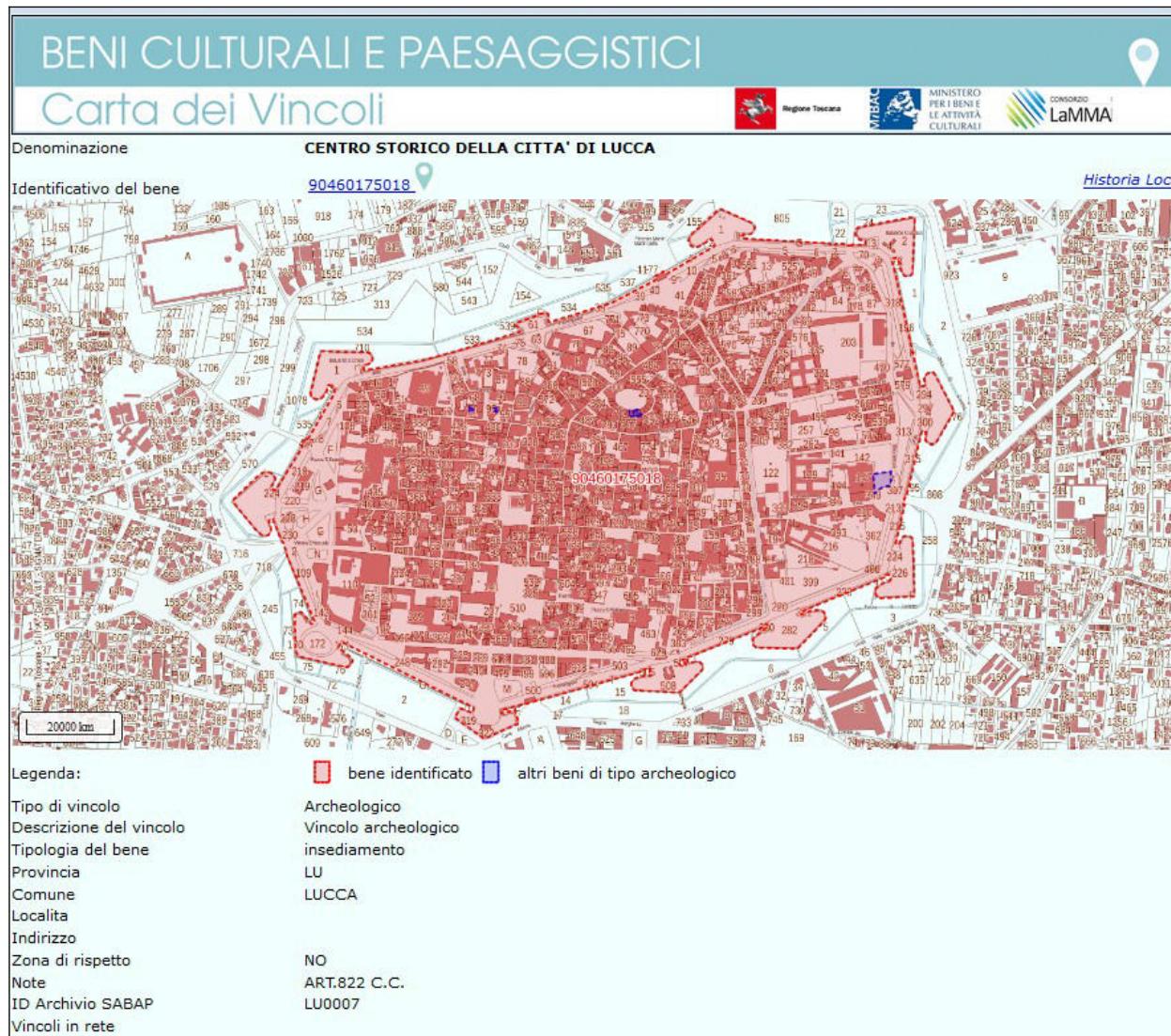
Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	<p>3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di "corte".</p> <p>3.a.5. Tutelare gli elementi del sistema "corte".</p>	<p>3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di "corte", riconosciuta nei suoi elementi caratteristici delle abitazioni a schiera, rustici (stalla, fienile, ripostigli) e aia (spazio interno alla corte).</li> <li>-</li> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi incrementando il livello di qualità del patrimonio edilizio la dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storizzato, mantenere la caratteristica unità tipologica, evitando le frammentazioni che alterino la percezione dell'unitarietà, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> <li>- riqualificare l'edilizia rurale aggregata in forma di "corte" al fine di recuperare i caratteri tipologici ed identitari.</li> </ul> <p>3.b.7. Riconoscere ed identificare il sistema di tutti i manufatti religiosi, quali le marginette, le edicole sacre, le croci votive testimonianza di devozione popolare e definire strategie volte alla conservazione e alla valorizzazione dei manufatti di tale sistema a forte valenza simbolica.</p> </ul>	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.</p> <p>3.c.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a "corte" sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il mantenimento perettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico;</li> <li>- gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediativa storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l'aia);</li> <li>- gli elementi di chiusura e di recinzione all'interno dell'aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema;</li> <li>- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storizzati dei tetti.</li> </ul>	<p>La presente variante riguarda un noto complesso immobiliare di valore storico-culturale del centro storico e, conservandone i caratteri morfologici e architettonici, persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, ed è in linea con le prescrizioni dettate.</p>
	<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrono alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermine;</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;</li> <li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</li> </ul> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> </ul>	<p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> <p>3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate prevedendo la riqualificazione ed il recupero del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi oggi in stato di degrado.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storizzati;</li> <li>- evitare lo sfrangimento del tessuto urbano attraverso il recupero della</li> </ul>		

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		<p>forma compiuta dei fronti urbani;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insedimenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.</li> <li>-- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</li> </ul>		
	<p>3.a.7. Conservare i percorsi della viabilità storica con particolare riferimento a quelli di collegamento e di accesso alle antiche proprietà delle ville.</p> <p>3.a.8. Riqualificare le linee direttrici della viabilità storica.</p>	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sulla viabilità storica.
	<p>3.a.9. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.</p>	omissis	omissis	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.
	<p>3.a.10. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalla relazione tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti nonché di giardini, fontane e muri che segnano i perimetri di pertinenza.</p> <p>3.a.11. Tutelare gli agrosistemi delle pianure alluvionali e delle fasce pedecollinari.</p>	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sul paesaggio agrario.
<b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	<p>4.a.1. Mantenere le numerose visuali panoramiche che si aprono dai Monti Pisani verso le colline, i rilievi montuosi, il litorale pisano e la città di Pisa, Massaciuccoli e la Versilia e quelle che dalle colline lucchesi si aprono verso la Piana di Lucca, il sistema dei Monti Pisani, l'area delle Apuane e delle Pizzorne.</p> <p>4.a.2. Conservare i complessi architettonici e l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente per salvaguardare la loro integrità storico-culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.</p> <p>4.a.3. Conservare gli assi viari che costituiscono allineamenti e/o visuali privilegiate rispetto alle ville Lucchesi.</p> <p>4.a.4. Tutelare la Torre Sandonnini che sorge isolata nella piana agricola, testimonianza del paesaggio storico, nonché segno paesistico di eccezionale valore</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati e i punti panoramici connotati da un elevato livello di panoramicità per la eccezionalità o l'ampiezza delle visuali che si aprono "da" e "verso" le colline ed i Monti Pisani e gli ambiti di valore paesaggistico da essi percepiti;</li> <li>- i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario principale di pianura e di collina, e all'interno degli insedimenti collinari;</li> <li>- la Torre Sandonnini e il suo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, costituito dagli evidenti segni della maglia agraria ad essa strettamente connesso.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e recuperare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e dei punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.</p> <p>4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche.</p>	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate prevedendo la riqualificazione ed il recupero del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi oggi in stato di degrado.

<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>a - obiettivi con valore di indirizzo</b>	<b>b - direttive</b>	<b>c - prescrizioni</b>	
	iconografico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/mitigazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado dovuto ad interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica;</li> <li>- definire regole e criteri per la localizzazione e dislocazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, in conformità con il valore estetico percettivo dell'area di vincolo.</li> <li>- conservare il valore identitario dello skyline dei centri e nuclei storici così come percepibili dalle visuali panoramiche.</li> <li>- recuperare la Torre Sandonini e salvaguardare l'integrità figurativa del suo intorno territoriale.</li> </ul>		

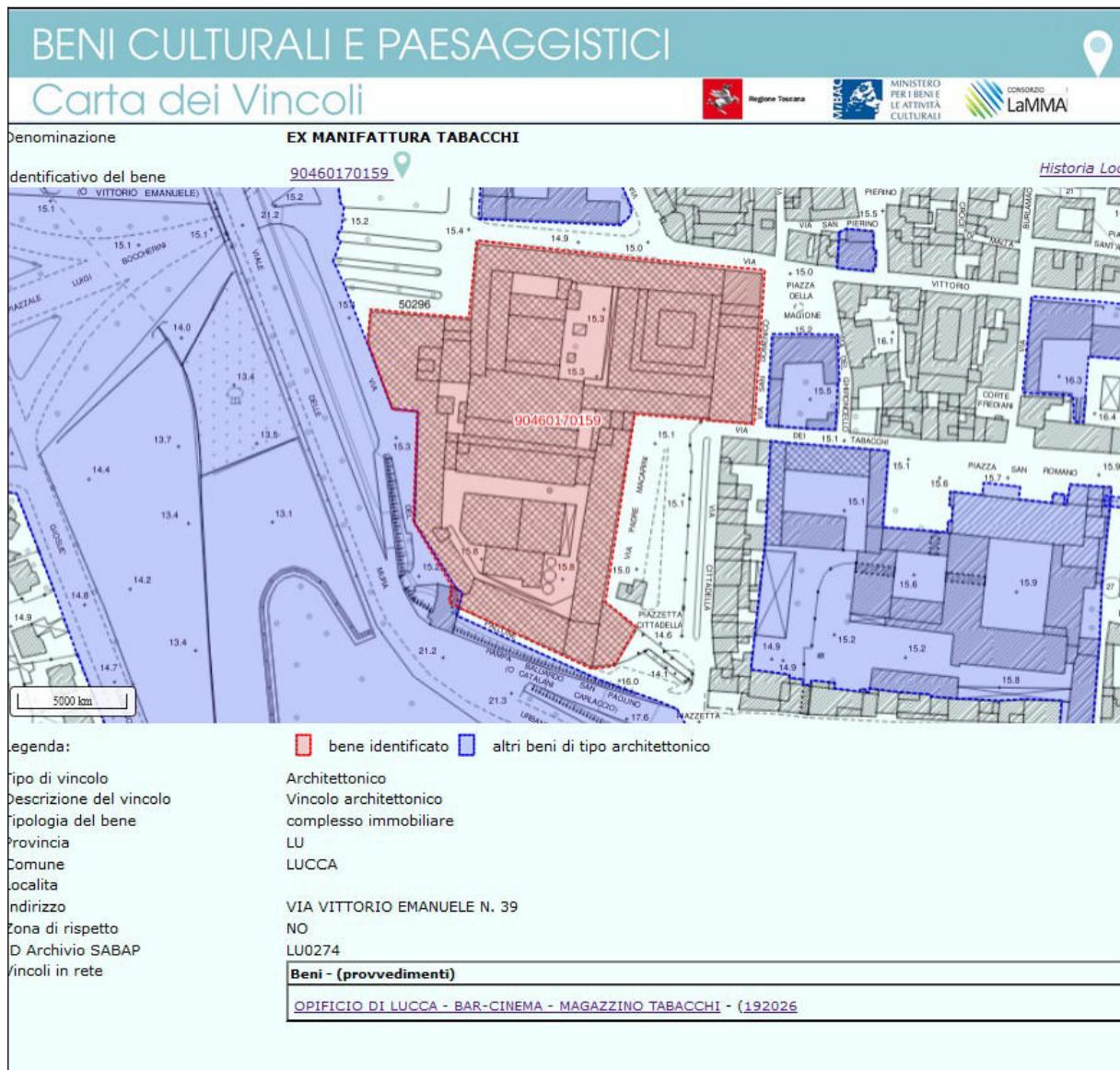
## Vincolo archeologico ai sensi della parte II del D.Ls 42/2004

L'intero territorio ricompresso all'interno della cinta muraria di Lucca è soggetto a vincolo archeologico di cui di seguito si riporta la perimetrazione pertanto nella fase di esecuzione dei lavori e realizzazione delle opere che verranno previste, sarà richiesta l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime al fine di accertare, prima di iniziare i lavori, la sussistenza di giacimenti archeologici ancora conservati nel sottosuolo e di evitarne la distruzione con la realizzazione delle opere in progetto.



## Vincoli relativi a beni culturali di cui all'art. 10 del del D.Lgs.42/04

A seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 l'intero complesso della Ex Manifattura Tabacchi è tutelato con provvedimento n. 530 emesso in data 18.11.2013.



Di seguito si riporta il provvedimento di vincolo.

RACCOMANDATA A.R.



Ministero  
dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici  
della Toscana

DDT 7	LUC	100936
		- 2 DIC. 2013
CAT.	6	cl. 9
	20	PAES. 1

Al Comune di Lucca  
Via Santa Giustina, 32  
55100 LUCCA

Prot. N. 18216  
22 NOV. 2013

Allegati 1

Risposta al Foglio del \_\_\_\_\_  
Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

**O G G E T T O : C O M U N E D I L U C C A** – Immobile denominato "Ex Manifattura Tabacchi", sito in Via Vittorio Emanuele, 39, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 196 part. 110 subb. 5, 8, 10, 11 e 12 - Dichiarazione di interesse ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. **NOTIFICA PROVVEDIMENTO DI TUTELA** - - -

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii., si notifica a codesta Amministrazione Comunale, in qualità di proprietario del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 18/11/2013 n. 530/2013, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo.

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile indicato in oggetto, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

per IL DIRETTORE REGIONALE  
dott. Isabella Lapi  
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO  
dott. Silvia Alessandri

MT/lus

Città di Lucca - Amministrazione Comunale	
29 NOV. 2013	
ARRIVO	



Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici, 4 - 50122 FIRENZE  
Cent. 055 - 37189750 Fax 055 27189708  
email: dr-lus@beniculturali.it - PEC: mhec-dr-lus@aulicecert.beniculturali.it



DECRETO 530/2013

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

**IL DIRETTORE REGIONALE**

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", così come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

Visto il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto il DPCM del 19 luglio 2012, registrato alla Corte dei Conti in data 8 agosto 2012, Reg. 11, lgl. 307, con il quale è stato attribuito alla dott. Isabella Lapi l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

Vista la nota prot. n. 34501 del 06.05.2013 con la quale il Comune di Lucca ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 07.05.2013);

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara, espresso con nota prot. n. 8870 del 19.07.2013 e n. 11593 del 01.10.2013;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, espresso con nota prot. n. 3623 del 04.06.2013, pervenuta in data 04.06.2013;

**Ritenuto che l'immobile**

Denominato	Ex Manifattura Tabacchi
Provincia di	Lucca
Comune di	Lucca
Sito in	Via Vittorio Emanuele
Numero civico	39



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 196 part. 110 subb. 5, 8, 10, 11 e 12

confinante con Foglio n. 196 parcella 169 e con Via Vittorio Emanuele, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

**DECRETA**

il bene denominato "Ex Manifattura Tabacchi", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse propostioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL DIRETTORE REGIONALE  
dott. Isabella Lapi

Firenze, 12 Nov 2013





*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

**Relazione allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione Ex Manifattura Tabacchi  
 Regione Toscana  
 Provincia Lucca  
 Comune Lucca  
 Nome strada Via Vittorio Emanuele  
 Numero civico 39

**Relazione storico-artistica**

*Descrizione morfologica*

Il complesso della Manifattura Tabacchi ha subito nel tempo varie trasformazioni funzionali che ne hanno mutato la composizione formale e architettonica, oltre che la struttura, e ci appare, oggi, come un organismo assai esteso, composto da numerosi fabbricati, divisi tipologicamente in due comparti, il primo identificabile con la parte sud del complesso a ridosso delle mura urbane, l'altro con la parte nord, lungo la Via Vittorio Emanuele. Gli edifici posti nella parte sud, lungo la Via del Molino e la Via del Pallone, e quelli della parte ovest lungo le mura urbane e Piazzale G. Verdi, la cui costruzione è avvenuta tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900, presentano caratteristiche industriali. La struttura portante è di tipo misto in parte in cemento armato ed in parte in muratura. I paramenti esterni, in intonaco di tipo civile, sono arricchiti con modanature in finto bugnato a formare ricorsi verticali e orizzontali. Sopra le finestre sono presenti archetti in malta di calce mista a mattoni. Il tutto databile intorno agli anni '20 del secolo scorso.

Le coperture sono prevalentemente a falda inclinata, di tipologia a padiglione e capanna ad eccezione dell'appendice sud-est che presenta una copertura piana a terrazza.

Nella parte centrale di questo comparto è facilmente identificabile un piccolo capannone estraneo per tipologia edilizia e architettonica al resto del complesso, sicuramente realizzato in tempi relativamente recenti, avendo struttura in cemento armato e copertura con ampi lucernai in ferro e vetro. Nei cortili interni si riscontrano numerose superfetazioni, dovute alla presenza di grandi tettoie e pensiline, che rendono difficile l'identificazione degli edifici originari.

Il corpo di fabbrica, lato nord lungo la Via Vittorio Emanuele, Piazza della Magione e Via San Domenico, in origine destinato a convento si sviluppa intorno all'antico chiostro centrale, oggi coperto con una struttura in ferro e vetro e adibito a mensa aziendale.

Le arcate dei due ordini di portici che si aprono sul chiostro sono state tamponate in epoca passata in parte con muratura, in parte con ampie finestre. La struttura è in muratura intonacata, caratterizzata nella parte centrale dalla tipologia del chiostro stesso, con colonne in pietra, ampie aperture e volte a crociera. La rimanente parte dell'edificio ha quasi completamente perso le sue caratteristiche originarie a seguito di numerosi interventi e per la presenza di varie superfetazioni.

In ultimo è facilmente distinguibile nell'angolo, tra Via Vittorio Emanuele e Piazza della Magione, un edificio con caratteristiche ricordabili a quelle di palazzo cittadino, probabilmente destinato in origine a civile abitazione. In quest'ultimo si riscontrano nel paramento murario decorazioni più importanti, quali l'estensione del bugnato in malta di calce a tutto il piano terra e la presenza di timpani e cornicioni ai piani superiori. Copre il fabbricato un tetto a padiglione con gronda in muratura. La scala di ampie dimensioni ha scalini in pietra serena, parapetto in ferro, formato da tipici elementi in stile florale e corrimano in legno. L'intera scala prende luce da un lucernario inserito nel tetto, in ferro e vetro. Le



## *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

altre stanze del piano terra hanno volte a crociera, pavimentazione in graniglia e non presentano altri particolari elementi di pregio.

Inoltre da due stanze del piano terra è possibile accedere al piano mezzanino che è stato ricavato per sfruttare in maniera più efficiente tutta l'altezza disponibile.

Dal piano mezzanino, inoltre, è possibile attraverso un corridoio soprelevato raggiungere l'altro edificio. Al primo piano si accede dalla scala principale, sul pianerottolo si affacciano tre porte originali, di gusto prettamente *liberty*, che permettono l'accesso alle altre stanze del piano.

Ogni stanza ha decorazioni a soffitto, dipinti che rappresentano talvolta soggetti umani (fanciulle aggraziate o putti), talvolta paesaggi o motivi floreali e geometrici, il tutto sempre racchiuso da cornici, anch'esse dipinte. Per ogni stanza le decorazioni sono differenti, così come la pavimentazione, che cambia di volta in volta per colore, figura e qualche volta forma della mattonella. Questo gioco continuo di ornamenti e disegni contribuisce a creare un itinerario continuo e variamente organizzato nelle espressioni di un *liberty* con spiccati richiami alla tradizione classica italiana. La varietà di temi e decorazioni prosegue anche nelle stanze del secondo piano e non si ripete mai, né per forme, né per colori. Dalla scala, arrivati sul pianerottolo del secondo piano, sono ben visibili gli elementi su cui appoggia il lucernario, tutti finemente decorati con piccole mensole e cassettoni. All'interno delle stanze vi sono alcuni mobili di pregio, così come alcuni lampadari e lanterne in ferro, oltre ad alcune porte con maniglie originali in ottone.

### *Descrizione storica*

L'area ove insiste il complesso della Manifattura Tabacchi di Lucca è situata nel settore ovest del centro storico cittadino, nel terreno che si è aggiunto al nucleo originario della città romana mediante gli ampliamenti della cinta muraria effettuati in epoca medievale.

Nel XIV secolo questa zona era occupata dalla fortezza detta "l'*Augusta*", che pare costruita seguendo un progetto di Giotto. La fortezza comprendeva il palazzo di Castruccio Castracani e una serie di magazzini, caserme, stalle e tutto quanto era necessario ad accogliere un esercito in stato d'assedio. *l'Augusta* si estendeva su una vasta area fra Porta San Pietro e Porta San Donato, ed in profondità fino all'attuale Corte Pozzotorelli. Nel 1370, in seguito alla liberazione dei lucchesi dai dominatori pisani, il governo lucchese ordinò la distruzione della fortezza ad eccezione del palazzo.

Agli inizi del XV secolo, all'interno dell'area occupata dall'ex *Augusta*, il Signore di Lucca dell'epoca, Paolo Guinigi, fece costruire la propria residenza sulle ruine del vecchio palazzo di Castruccio, nella zona denominata "Cittadella": questa fu in seguito abbattuta nel 1430, al termine della Signoria Guinigiana ed il Consiglio Generale decise "che per la quiete e nova stato di libertà, si dovesse buttare a terra la detta fortezza et così fu stabilito (...) e perciò in breve tempo le mura, le torri e tutti i luoghi fortificati furono disfatti". Agli inizi del 1500, quest'area era caratterizzata da due complessi distinti per funzione e tipologia: vi si trovavano a sud la zona dei granai ed i magazzini dell'"Offizio sopra l'Abbondanza" e a nord il palazzo del primo nucleo del Monastero di San Domenico, costruito in parte sull'impianto del palazzo appartenuto al Guinigi.

### *Il Convento di San Domenico*

Il primo nucleo del monastero di San Domenico si insediò nel settore prospiciente l'attuale Via Vittorio Emanuele: la fondazione del convento fu autorizzata da Papa Alessandro VI con Bolla Papale del 25 settembre 1501. Inizialmente il convento accoglieva circa venticinque religiose, ma si rivelò ben presto insufficiente ad ospitare tutte le fanciulle che chiedevano di esservi ammesse.

Nel 1507, le Suore Domenicane comprarono un orto attiguo alla loro proprietà dagli eredi Burlamacchi e dettero l'incarico all'architetto fiorentino Simone del Pollaiolo per il progetto di una nuova sede per ampliare il convento (in modo che potesse accogliere circa una settantina di consorelle). I lavori iniziarono nel 1508 e vennero riutilizzate le fondamenta dell'antica *Cittadella*; già nel 1513, il nuovo edificio fu dichiarato abitabile, anche se furono necessari ancora alcuni anni per ultimarne in ogni sua



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

parte. Nel corso del XVII secolo seguono numerosi lavori di ingrandimento ed abbellimento del convento (ampliamenti e realizzazioni di opere a carattere sia funzionale che devozionale) dovuti anche alla fama acquisita dal monastero stesso, che imponeva alcuni interventi che ne evidenziassero il prestigio presso i cittadini.

Nel 1805, Napoleone Bonaparte trasformò Lucca in Principato, assegnandone l'amministrazione a Felice ed Elisa Baciocchi che, seguendo gli indirizzi della politica imperiale, procedettero all'esproprio dei beni ecclesiastici al fine di garantire una formazione immediata di un vasto patrimonio demaniale. Il Decreto di soppressione degli ordini femminili venne emanato l'anno successivo e vennero mantenute solo le strutture in grado di fornire un servizio: il convento di San Domenico, nel 1807, divenne sede dell'Istituto Elisa, un convitto per fanciulle benestanti.

Il corso di studi aveva carattere umanistico ed era completato da lezione di ballo, pianoforte, cucito e ricamo ed il corpo docente era costituito da dame o canonichesse che risiedevano nell'Istituto, in parte coadiuvate da insegnanti esterni. L'insediamento di questa struttura nell'ex monastero richiese la creazione di spazi adeguati alle nuove esigenze e venne incaricato della progettazione l'architetto Lazzarini. Le modifiche apportate non intaccarono la struttura dell'organismo originario, ma si risolsero nella distribuzione funzionale degli spazi interni, seguendo la procedura vigente negli interventi di riutilizzo degli edifici indemaniati. Tali interventi sono stati descritti dallo stesso progettista che ritenne necessarie solo tre operazioni: l'abbattimento dei tramezzini, l'ampliamento delle finestre nel dormitorio di ponente e la demolizione di alcune pareti nel dormitorio di levante.

Mancano gli elaborati grafici dell'architetto Lazzarini, ma si può fare riferimento alle pianti del "Real Istituto Maria Luisa", redatto dall'architetto Nottolini nel periodo della dominazione borbonica, quando la scuola fu intitolata alla duchessa regnante.

Nel 1834 l'Istituto viene chiuso e l'immobile restituito alle Suore Domenicane, che vi fanno eseguire varie modifiche alla struttura conventuale. Nuovamente, nel 1866, con il Regio Decreto per la soppressione delle corporazioni religiose si stabiliva il passaggio degli enti soppressi al Demanio statale: le monache comunque si trasferirono definitivamente nella nuova sede di Via della Fossaccia, solo nel marzo 1892.

#### *La "Cittadella" e la Manifattura Tabacchi*

La frazione della diroccata *Cittadella*, corrispondente al settore meridionale della odierna Manifattura, si trovava anticamente la fortezza militare voluta da Castruccio Castracani degli Antelminelli, divenuta successivamente presidio dell'occupazione pisana ed in seguito distrutta dopo la liberazione della nuova Repubblica nel 1369. Qui, nel 1513, furono eretti magazzini pubblici per la conservazione del frumento gestiti dall'"Officio sopra l'Abbondanza", una magistratura, nata per garantire alla città il costante rifornimento di grano, che deteneva il monopolio sul commercio del pane e della pasta. La *Cittadella* divenne quindi un vero e proprio stabilimento per la lavorazione del grano, costituito da granai, molini, forni, aie per soleggiare i cereali e tutto quanto necessario per la fabbricazione del pane.

Nel 1811, il Ministero delle Finanze sopprimeva il panificio governativo ed i locali dell'ex stabilimento rimasero di proprietà del Regio Demanio. Nel 1815, il governo provvisorio del Tenente-Colonello Werklein, prima dell'avvento del Ducato dei Borbone, stabilì la nuova sede della Manifattura nel complesso della *Cittadella*, poiché area vicina alle porte della città e fornita di acqua motrice, quindi idonea alla nuova funzione di lavorazione del tabacco. In tal modo, l'Amministrazione dei Sali e Tabacchi, la Manifattura ed i magazzini, che fino ad allora erano stati dislocati in piccoli ambienti staccati e presi in affitto, vennero concentrati in un solo stabile di proprietà del governo, che, da allora in poi, continuò la produzione senza mutarne la destinazione.

#### *La Manifattura Tabacchi e le varie fasi edificatorie*

Nella seconda metà dell'800, la Manifattura dei Tabacchi divenne una delle attività portanti dell'economia lucchese: ben presto le superfici dei locali destinati a tale attività furono insufficienti per lo svolgimento delle lavorazioni. Nel 1856 furono autorizzati "diversi lavori per l'ingrandimento della



## *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

*stabile regio destinato alla Manifattura dei Tabacchi ( ... ), fra i quali lavori eri compresa la costruzione dell'ala a compimento del prospetto anteriore, e rispondente sul prato delle corse ed altro braccio sul piazzale a tergo dello stabile medesimo e sulla strada lungo le mura". Nel 1860, con una ulteriore cessione di suolo pubblico, venne realizzato un portico sul lato delle mura urbane in prossimità del baluardo San Paolino: tali lavori modificarono il rimanente tratto della strada lungo le mura, che divenne un percorso rettilineo, stretto tra il terrapieno ed il nuovo corpo di fabbrica. Tra il 1865 ed il 1870, furono acquisiti tre magazzini prospicienti la Via degli Stipari (l'attuale Via dei Tabacchi) che, pur essendo inseriti nel convento di San Domenico, erano di proprietà demaniale. Successivamente al 1866 vennero concessi alla Manifattura gli spazi del Monastero posti in adiacenza ai magazzini già acquisiti: tutta la parte del terreno per la coltivazione e l'edificio adibito a granaio. Intorno al 1885 furono concesse la chiusura della Via del Pallone con un muro "condotto dall'angolo orientale della fabbrica stessa perpendicolare all'ex Convento di San Domenico ( ... ), e con altro muro diagonale dall'angolo occidentale del cosiddetto "magazzino degli stipari" fino all'angolo contrastante della fabbrica" ed anche l'esecuzione di costruzioni sul piano stradale. La cessione definitiva alla Manifattura della parte restante del monastero avvenne nel 1892, anno in cui le monache si trasferirono nella nuova sede, in Via della Fossaccia. Durante le trattative per l'occupazione del convento, furono realizzate alcune opere atte ad ottimizzare lo sfruttamento degli spazi già appartenenti allo stabilimento: nel 1887 fu realizzato il cavalcavia, nel 1888 fu costruito un nuovo fabbricato in adiacenza alla Casermetta del baluardo San Paolino (con la chiusura di una finestra della casermetta stessa).*

L'ultimo ampliamento dell'opificio risale al 1924, con la costruzione di un nuovo fabbricato che occupa una porzione di Piazzale G. Verdi. Il progetto individuava un'area di forma pentagonale, delimitata ad ovest da una linea parallela alle mura e a nord da una ortogonale all'ex monastero.

A seguito di questo intervento, la Manifattura Tabacchi assunse il perimetro definitivo che si vede ancor oggi, anche se è all'interno dello stabilimento che si procedette all'occupazione delle aree scoperte. All'evoluzione planimetrica corrispose la ristrutturazione dei fabbricati, al fine di adeguare i locali alle esigenze di lavorazione, garantire le necessarie condizioni di igiene e riqualificare esteticamente la sede dell'opificio. Le modifiche successive alla cessione del monastero si risolsero nella regolarizzazione delle aperture sul prospetto occidentale dello stabilimento e nella realizzazione delle stesse sui fronti dei locali occupati. L'intervento più consistente fu l'aggiunta di un piano al fabbricato acquisito lungo il Prato delle Corse, al fine di egualare l'altezza dell'edificio contiguo su Via Vittorio Emanuele. Dal 1892, quando il convento passò sotto la diretta gestione della Manifattura Tabacchi, le opere di adeguamento furono estese a tutto l'immobile.

Tra il 1893 ed il 1895 vennero demoliti e ricostruiti i muri di prospetto su Via dei Tabacchi e Via Vittorio Emanuele. Nel 1894 si ritrovano testimonianze relative alla esecuzione di lavori su Via Vittorio Emanuele: "Nella esecuzione del progetto di adattamento di alcuni locali dell'ex Monastero di San Domenico, approvati dal Superior Ministero, si dovrà demolire il muro compreso fra la chiesa dell'ex Convento e la parte di Manifattura già da tempo occupata dal personale. Inoltre si dovrà ricostruire questo muro con finestre identiche a quelle che si trovano già aperte sulla stessa linea di fabbricato verso l'angolo con Piazza della Magione".

È presente un disegno di parte del prospetto su Via Vittorio Emanuele, in cui ancora è presente il portone d'ingresso alla chiesa. Nel 1897 fu eseguita la facciata della palazzina per l'affoglio del Direttore, configurando una unità indipendente sull'angolo nord-est dell'ex monastero (oggi sede della Sovrintendenza BB.AA.), il cui progetto è presente nei fascicoli storici dell'Archivio Storico Comunale. Verso la fine del 1901, venne presentato un altro progetto per la sistemazione della facciata su Via Vittorio Emanuele e, nel disegno presente negli atti, permangono ancora le tre finestre ad arco della chiesa convenuale, che verranno poi definitivamente cancellate con il successivo rifacimento del 1910. In questo periodo, infatti, venne presentato un progetto di sistemazione della facciata che rispondeva "all'urgente necessità di migliorare in questo stabilimento le condizioni di accesso al numerosissimo



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

personale e all'ordinamento di tutti i servizi che all'ingresso sono collegati. Per dar luce ai nuovi locali a p.T. vennero studiate aperture che avessero gli assi e la larghezza coincidenti con quelle dei piani I e II, in modo da avere una perfetta relazione nella distribuzione dei vani della facciata fra la parte nuova e vecchia. Si ebbe in ciò la sicurezza di proporre un miglioramento notevolissimo nell'estetica del prospetto quale trovasi attualmente, giacché per tutto il tratto che riguarda l'attuale questione e ne quale superiormente insistono ben otto finestre, si hanno a terreno tra meschine lunette passimamente ubicate". Vengono poi date indicazioni sulle dimensioni delle nuove finestre da realizzare e indicazioni sull'abbellimento dei prospetti, soprattutto nella parte a piano terreno.

La nuova facciata su Via Vittorio Emanuele, completata nel 1914, tentò di unificare due corpi di fabbrica con altezze interpiano differenti, per cui furono utilizzati i medesimi elementi decorativi ed un ricorso verticale in bugnato permise la connessione delle cornici marcapiano.

L'edificio su Via San Domenico fu realizzato *ex novo* dopo il 1904, rimuovendo il tabernacolo presente sul fronte meridionale che avrebbe intralciato la regolare distribuzione delle finestre.

Ulteriori variazioni si ebbero nel 1919, quando l'apertura di tre finestre sul confine tra i due fabbricati comportò l'eliminazione del ricorso suddetto, nel 1929 con la trasformazione in porta di una finestra all'angolo di Piazzale G. Verdi e nel 1935 la realizzazione di un ulteriore portone su Via Vittorio Emanuele.

Tra il 1914 ed il 1919 furono rialzati gli edifici prospicienti Via dei Mulini e nel 1920, venne eseguita la sopraelevazione del capannone posto all'estremo confine meridionale dello stabilimento, su Via del Pallone, ed eseguito l'attuale motivo architettonico e successivamente (1920) vennero eseguiti l'ampliamento e la sopraelevazione del capannone posto all'estremo confine meridionale dello stabilimento su Via del Pallone. Alcune variazioni sono state attuate anche nella palazzina riservata all'alloggio del Direttore (sede della Sovrintendenza BB.AA.), nel 1926, vennero realizzate le terrazza su Piazza della Magione, nel 1956 fu aperto l'accesso su Via Vittorio Emanuele in luogo di una finestra esistente ed infine, nel 1963 fu modificata la quota del solaio del calpestio al piano terreno con la creazione dei tre gradini in corrispondenza dell'ingresso su Piazza della Magione. Nel 1930 sono stati realizzati interventi di sopraelevazione e riconfigurazione prospettica del fabbricato occidentale su Piazzale G. Verdi e su Via del Pallone nelle planimetrie del 1934 risulta ancora una costruzione ad un piano mentre in quelle successive al 1958, i piani sono divenuti tre con l'attuale configurazione dei nostri anni.

Nel 1983 viene ristrutturato il piano terreno del magazzino merci, dove si trova attualmente la biglietteria dell'azienda dei trasporti pubblici CLAP.

#### *Motivazione*

Il complesso, ora denominato ex Manifattura Tabacchi, insiste nell'area tradizionalmente inclusa nella medievale fortezza detta "*l'Augusta*", riferita a Castruccio Castracani degli Antelminelli, trasformata in palazzo durante la breve Signoria dei Guinigi nel XIV secolo, ed infine demolita nel 1430 alla caduta dei Guinigi "*per la quiete e nova zara di libertà*".

Nel XVI secolo con Bolla del Papa Alessandro VI, del 25 settembre 1501, nella parte affacciante sull'attuale Via Vittorio Emanuele, venne avviata nel sito la costruzione del convento delle Suore Domenicane, proseguita negli anni successivi. Secondo notizie dell'ordine religioso, nel 1508, l'incarico di ultimare il convento venne dato a Simone del Pollaio.

Nella parte meridionale dell'area, sempre sui resti della abbattuta fortificazione, in legno al pubblico condotto, nel 1513, furono eretti i magazzini per la conservazione del frumento, gestiti dall'"Ufficio sopra l'Abbondanza", gradualmente diventati stabilimenti per la lavorazione del grano e la fabbricazione del pane. All'insediamento del Principato di Elisa Baciocchi, il convento, soppresso insieme ad altri beni ecclesiastici, divenne sede dell'Istituto Elisa, convitto per l'educazione di fanciulle borghesi, e ristrutturato secondo un progetto riferito all'architetto Tazzarini. Sotto il governo dei Borbone l'Istituto



## *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

diventò "Real Istituto Maria Luisa", per essere poi restituito alle Suore Carmelitane, nel 1834. Nel 1892 le Carmelitane a seguito del Regio Decreto per la soppressione delle corporazioni religiose del 1866, lasciarono definitivamente i locali al Demanio della Stato. Sin dal 1815, soppresso il panificio governativo, il governo provvisorio del Tenente Colonnello Werklein aveva insediato in quei locali il primo nucleo della Manifattura Tabacchi. Per successive espansioni, questo opificio, si insediò negli spazi dell'ex convento, inglobò l'antica Via del Pallone, realizzò ampliamenti e sovraccarichi, ed attualmente, in linea con i canoni della manualistica, l'unificazione delle facciate, ancora in essere.

Per tali motivi, considerato che il complesso mantiene importanti porzioni del tessuto urbano storico di Lucca, strutture architettoniche di notevole valore appartenenti al convento ed alle strutture produttive cinquecentesche e significativi elementi, in particolare i lunghi prospetti esterni, conseguenti alla successiva progressiva trasformazione in opificio industriale, nel suo insieme e nelle originarie parti che lo compongono, riveste particolare interesse storico ed architettonico.

### *Fonti storiche*

Atti presenti presso l'Archivio Storico del Comune di Lucca (A.S.C.L.) e l'Archivio di Stato di Lucca (A.S.L.):

Tesi di Laurea dal titolo: "La riqualificazione di un'area di approdo alla città vecchia. Il P.d.R. per la realizzazione della Cittadella della Giustizia nella Manifattura Tabacchi di Lucca" degli Architetti Baria Martelli e Alessandro Natalini (Relatore, Prof. Arch. Marco Vannucci, Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Progettazione dell'Architettura, A.A. 1993/94); "La fabbriche del tabacco in Italia", a cura di P. Chierici, R. Covino e F. Pernice, Ed. Celid (TO); V. Gini Bartoli - "... per vaghezza et utilità". Lucca, orti e giardini urbani tra il XVIII e il XIX secolo", Ed. Electa, Milano, 2001;

Iso Belli Barsali - "Lucca guida alla città", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1988;

Augusto Mancini - "Storia di Lucca", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1986;

Cesare Sardi - "Vita luccese nel Settecento", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1968;

"I Palazzi dei mercanti nella libera Lucca del '500. Immagine di una città-stato al tempo dei Medici". Lucca, Palazzo Pubblico, 28 giugno-29 settembre, 1980, Catalogo della Mostra, a cura di Iso Belli Barsali, Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1980;

Giovanni Bedini, Giovanni Fanelli - "Lucca spazio e tempo dall'Ottocento ad oggi", Maria Pacini Fazzi Editore, 1971;

Paolo Folcarelli - "La Manifattura Tabacchi di Lucca: una fabbrica, una storia", stampato da Nuova Grafica Lucchese, 2005.

Il Responsabile dell'Ufficio Vincoli Eto Daniela Capra, il Funzionario di Zona Eto Ing. Francesco Paolo Cecati, visto il Soprintendente Eto Arch. Giuseppe Stoffi

IL DIRETTORE REGIONALE  
dott. Isabella Lapi

Firenze, 18 Nov 2013



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

**Relazione allegata beni mobili**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	Ex Manifattura Tabacchi
Regione	Toscana
Provincia	Lucca
Comune	Lucca
Nome strada	Via Vittorio Emanuele
Numero civico	39

**Relazione storico-artistica**

Il complesso della ex-Manifattura Tabacchi conserva un esiguo gruppo di opere plastiche e figurative che meritano di essere trattate nel dettaglio. Spicca tra queste la lapide, collocata a sinistra dell'ingresso su via Vittorio Emanuele II, eretta nel 1911 a seguito della visita alla fabbrica che fecero il re Vittorio Emanuele III e la regina Elena il 3 ottobre 1910. L'opera è di Francesco Petroni (1877-1960), nipote dello scultore Urbano Lucchesi. La sua formazione è avvenuta presso l'Istituto di Belle Arti di Lucca, negli stessi anni in cui era frequentato da Giuseppe Baccelli, Arturo e Guido Cheli, Aurelio Franceschi, Pietro Matteucci e Umberto Sorbi, quasi tutti allievi dello scultore Arnaldo Dazzi. Un altro maestro lucchese seguirà l'attività del giovane Francesco a Firenze: è Augusto Passaglia, docente presso l'Accademia di Belle Arti. Particolarmente apprezzato dalla borghesia locale, per la capacità di rendere il dato naturalistico con stilizzazioni di gusto liberty, Petroni ebbe molti incarichi per lapidi e monumenti per il Camposanto Urbano. Tra il primo e il secondo decennio del Novecento, ottiene anche importanti nomine: nel 1908, è membro della Commissione Conservatrice dei Monumenti e Belle Arti per la provincia di Lucca; nel 1909, diviene docente di plastica presso l'Istituto artistico-cittadino; nel 1911, è chiamato a curare il settore lucchese del padiglione della Toscana per la mostra delle Regioni a Roma. Sarà un susseguirsi di commissioni private e pubbliche, fino all'anno della morte, sopravvenuta nel 1960. Ai temi legati alla morte angelicata immortalata sulle lapidi funebri, Petroni affianca quelli patriottici e celebrativi: suoi i monumenti a Garibaldi a Uzzano, a Dante Alighieri a Montefegatesi e a Cordoba in Argentina, a Giacomo Puccini al Teatro del Giglio e ad Alfredo Catalani sul baluardo di S. Paolino. E' lui l'autore della statua di Bruno Giordano contestata dai conservatori lucchesi nel 1911, nello stesso periodo in cui metteva mano al monumento per Tito Scroccchi, collocata nel loggiato del Palazzo Pretorio di Lucca, e al bassorilievo da apporre all'esterno della ex-Manifattura Tabacchi, per la cui iscrizione Giovanni Pascoli scrisse i versi riportati sulla pietra.

Risale al 1923 la lapide con bassorilievo eseguita per ricordare la memoria di cinque operai della manifattura caduti nella Grande Guerra: la cerimonia avvenne il 24 maggio dello stesso anno. Il tema è stato risolto con una figura centrale munita di elmo e spada appoggiata su un libro aperto con i nomi dei caduti; a sinistra sono rappresentati soldati nudi mentre giurano fedeltà alla patria con la mano sinistra e nella sinistra recano l'immagine della Vittoria alata; la parte destra è occupata da una figura femminile velata con un bambino in braccio, colta nel momento in cui cospinge di fiori un'ara. L'autore è Alfredo Angeloni (Lucca, 1883 - Viareggio, 1953). L'artista compie la prima parte degli studi nella città natale, frequenta l'Istituto di Belle Arti come allievo del Fazzi, si iscrive poi all'Accademia di Belle Arti di Firenze, allievo di Romanelli, dove nel 1903 consegne il diploma. In seguito frequenterà con un borsa di studio un corso di perfezionamento all'Accademia di Brera a Milano. La gran parte della sua attività artistica, svolta nell'arco di un cinquantennio, si è concentrata nella creazione di opere funerarie, a Lucca e a Viareggio, e nella realizzazione di alcuni monumenti ai caduti della prima guerra mondiale (Altopascio, San Pietro a Vico, Massarosa, Fornoli, Segromigno, Bagni di Lucca, Villa Basilica,



## Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

Casabasciana inoltre quelli di Gambolo in provincia di Pavia, e Roma); nella capitale realizzò anche una grande scultura "Dea Roma", collocata nell'atrio della stazione Ostiense purtroppo andata distrutta durante l'ultima guerra. Presso il Museo Nazionale di Palazzo Mansi di Lucca e la Galleria d'Arte Moderna e Contemporanea si conservano bozzetti e modelli in gesso e terracotta. La vicenda artistica di Angeloni è passata indenne dai rivolgimenti che hanno caratterizzato le arti plastiche nella prima metà del Novecento: la sua attività ha risposto alle esigenze celebrative sia della comunità che dei singoli cittadini con la produzione di opere monumentali destinate a spazi pubblici, di statuaria funebre e religiosa, di busti, lapidi commemorative, medaglie e ritratti.

Due targhe marmoree cinquecentesche con iscrizione, murate in un periodo impreciso all'ingresso della fabbrica e la seconda in un ambiente del primo piano, si riferiscono all'*Officio sopra l'Abbondanza* dello Stato di Lucca, magistratura preposta all'approvvigionamento del grado in caso di carestia che aveva la sua sede nella piazza di S. Michele.

Sul prospetto meridionale è collocata un'edicola in marmo che racchiude l'immagine seicentesca della *Madonna del Rosario fra i SS. Poolino e Rocco*. Nel 1904, come è attestato dai disegni riportati nell'Analisi storica del complesso (Elaborato 5), l'edicola e l'affresco furono rimossi di qualche metro dalla collocazione originaria per consentire l'apertura di una nuova finestra. Si ha notizia che i due santi attuali hanno preso il posto dei consueti Santi Domenico e Caterina che tradizionalmente affiancano la Madonna del Rosario. L'insieme, dunque, è il risultato di più manomissioni. Due ante e una tettoia in metallo, di manifattura lucchese di inizio Novecento, proteggono la sacra effigie. Il ferro è presente come materiale anche per il portale di ingresso e per la cancellata interna: deboli elementi liberty, in stile floreale, ornano la rosta nel primo caso e la parte superiore nel secondo.

### Bibliografia

Su Francesco Petroni: R. Pizzi, *Francesco Petroni, artista di un mondo perduto*, in "Metropoli Lucca", 1, 22, 9 giugno 2000; U. Elg, *Il Liberty a Lucca. Architetture e committenti*, Lucca 2002, pp. 38-46; A. Nave, *Per Francesco Petroni scultore lucchese*, in «Rivista di Archeologia Storia Costume», Istituto Storico Lucchese, XXXI, 2003 (2004), n. 2-4, pp. 189-204; C. Casini, *Artisti e formatori lucchesi all'Esposizione delle Regioni del 1911 a Roma*, in "LUK", n.19, gennaio-dicembre 2012, pp. 32-33; su Alfredo Angeloni: M.T. Filicri, *Tre Gipsoteca lucchesi: problemi e prospettive*, in "Le Gipsoteca in Toscana", atti del convegno (Pescia, 21 marzo 2001), Borgo a Buggiano (PT) 2002, pp. 113-121; S. Bietoletti, *Arte lucchese dell'Otto e del Novecento nelle sale rinnovate di Palazzo Mansi*, in "LUK", n.5, gennaio-dicembre 2004, pp. 72-74; A. Serafini, *Danazione Angeloni*, in "Collezioni GAMC 4", Pisa 2008, pp. 116-134; sull'edicola: *Inaugurazione di devozione a Lucca*, catalogo della mostra (Lucca, 13.09-20.10.1988), Lucca 1988, p. 40.

Il relatore Dott. Claudio Casini, il Soprintendente Dott. Arch. Giuseppe Stolfi.



IL DIRETTORE REGIONALE  
dott. Isabella Lapi

Firenze, 18 NOV 2013



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

*Elenco Beni mobili pertinenziali*

**Identificazione del Bene**

Denominazione: Ex Manifattura Tabacchi  
 Regione: Toscana  
 Provincia: Lucca  
 Comune: Lucca  
 Nome strada: Via Vittorio Emanuele  
 Numero civico: 39

	Oggetto	Autore/dimensioni/materia e tecnica	Datazione	Collocazione
1	Vetrata	Manifattura Toscana, cm. 577x800; Ferro e vetro.	inizio sec. XX	Piano terra, lato dell'ingresso ovest
2	Portone d'ingresso	Manifattura Toscana, cm. 502x321; Ferro e vetro.	inizio sec. XX	Prospetto esterno, via Vittorio Veneto, 39
3	Lapide con bassorilievi e con iscrizione	Francesco Petroni, cm. 400 ca.x160; Bronzo e pietra di Matesia.		Prospetto esterno, via Vittorio Emanuele
4	Edicola sacra	Manifattura lucchese (ante, pensilina e cornici marmoree); pittore lucchese del sec. XVIII (affresco), cm. 355x190 ca. (edicola con pensilina), cm. 177x109 (affresco); Ferro, marmo, pittura ad affresco		Prospetto posteriore, piazza Cittadella
5	Lapide con bassorilievi e iscrizione	Alfredo Angeloni, cm. 212x110x20; Bronzo e marmo (rosso Lepanto?)	1923	Piano terreno, sala d'ingresso
6	Cancello	Manifattura Toscana; cm. 300 ca.x533; Ferro	inizio sec. XX	Piano terreno, ingresso
7	Lapide con iscrizione	Cm. 56x75; Marmo bianco	1521	Piano terreno, ingresso
8	Lapide a cartella con iscrizione	Cm. 56x85; Marmo bianco	1521	Piano terreno, ingresso

IL DIRETTORE REGIONALE  
 dott. Isabella Lapi

Firenze, 18 NOV 2013





*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

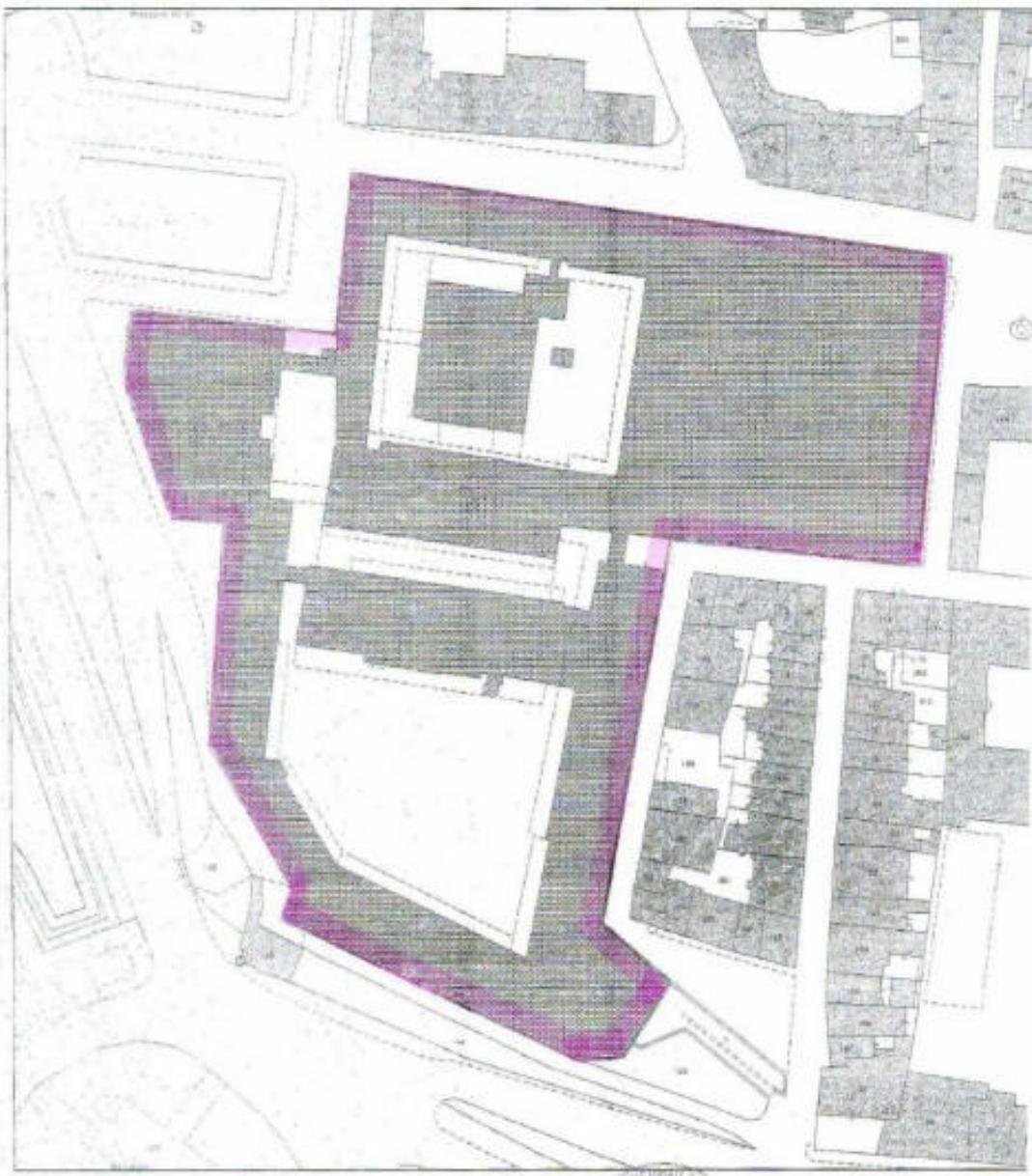
*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana*

Planimetria allegata

Identificazione del Bene

Denominazione Ex Manifattura Tabacchi  
Provincia Lucca  
Comune Lucca  
Nome strada Via Vittorio Emanuele  
Numero civico 18

Planimetria catastale Foglio n. 196 part. 110 subb. 5, 8, 10, 11 e 12



## 2.2 Il Piano di Coordinamento territoriale Provinciale

Il PTCP vigente, approvato dalla Provincia di Lucca con delibera di C.P. n.189 del 13/01/2000 e pubblicato sul B.U.R.T. n.4 del 24/01/2000, articola il territorio provinciale in strutture territoriali, configurabili come unità territoriali complesse individuate per morfologia, forme d'uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio.

Esse sono dotate di una specifica identità culturale, paesaggistica ed ambientale e sono caratterizzate da specifiche problematiche attinenti sia le risorse naturali e antropiche sia i temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile.

Queste strutture territoriali sono:

- il territorio delle Alpi Apuane (AA);
- il territorio dell'Appennino (Ap.);
- il Massiccio delle Pizzorne (P2);
- le colline di Montecarlo e Porcari (CMP);
- i Monti Pisani (MP);
- le colline del Quiesa, di Massarosa e dell'Oltreserchio (QMO);;
- il fondovalle del Serchio e della Lima (FV);
- la pianura di Lucca e del Bientina (PL);
- la pianura costiera (PC).

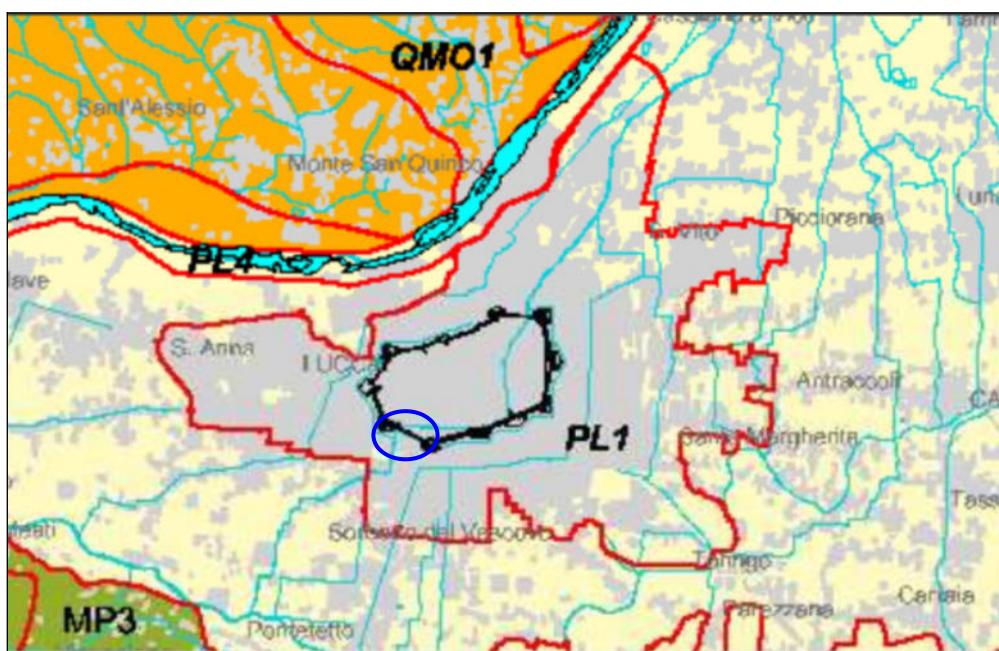


Figura 14 - Estratto della Tavola B.3 "Identità culturale del Territorio" del PTCP

Le strutture territoriali sono a loro volta articolate in ambiti territoriali denominati *“ambienti e paesaggi locali”*, caratterizzati da componenti territoriali specifiche e peculiari, che determinano conformazioni e assetti dotati di proprie identità.

Il PTC della Provincia di Lucca inserisce l'intero centro storico di Lucca e le aree circostanti in zona PL1 **“Area urbana di Lucca”** pertanto l'area oggetto della presente variante urbanistica è inserita in questa classificazione.

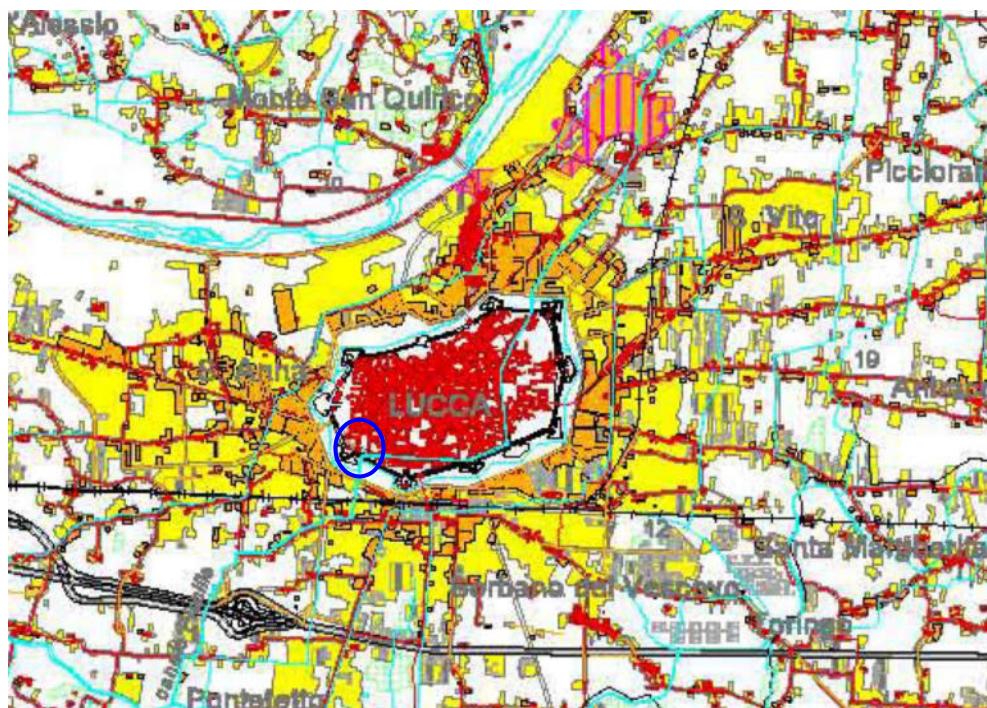


Figura 15 - Estratto della Tavola C.1 “Evoluzione del sistema insediativo e produttivo” del PTCP

Per quanto riguarda il sistema insediativo l'area appartiene alle **aree urbane storiche (fino al 1900)** disciplinate dall'art.83 delle norme e più precisamente è caratterizzata da parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione e pertanto per esse è prescritta:

- la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

La presente variante al Piano Operativo è quindi coerente e conforme alla disciplina delle componenti territoriali individuate dal PTCP.

### 3 Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio

#### 3.1 Il Piano Strutturale

Il vigente Piano Strutturale (PS) del Comune di Lucca è stato approvato ai sensi dell'art.19 e 31 della LR 65/2014 con delibera di C.C. n.39 del 24 aprile 2017 ed è stato sottoposto positivamente alla verifica di coerenza della Conferenza di cui all'art.21 del PIT/PPR.

Il PS individua le aree oggetto della variante nel seguente modo:

##### Quadro geologico



Figura 16 - Estratto dell'Elaborato QG.05 “Carta delle aree a pericolosità geomorfologica”

##### CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

	Classe	Pericolosità	Caratteri
	<b>G.1</b>	BASSA	Arearie in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi mortoevolutivi.
	<b>G.2</b>	MEDIA	Arearie in cui sono presenti fenomeni franei inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); arearie con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
	<b>G.3</b>	ELEVATA	Arearie in cui sono presenti fenomeni quiescenti; arearie con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'attività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché alla presenza di fenomeni di erosione e di accumulo di detriti; arearie con pendenze superiori al 25%.
	<b>G.4</b>	MOLTO ELEVATA	Arearie in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi

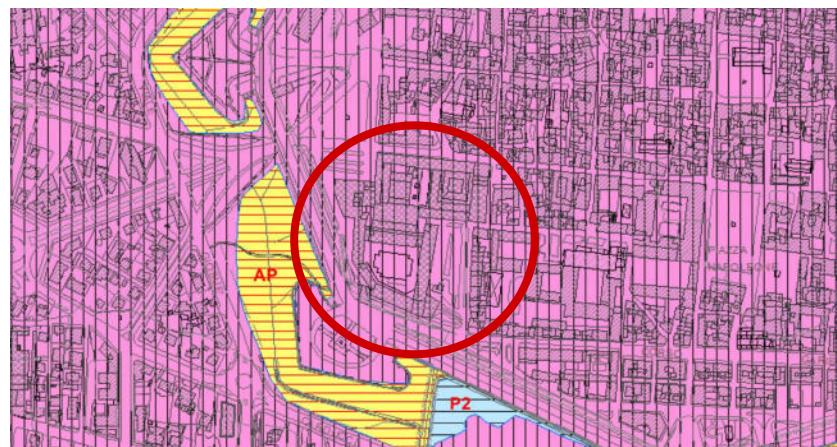


Figura 17 - Estratto dell'Elaborato QG.15 “Carta delle aree a pericolosità idraulica”

Classificazione regolamento 53/R	Classificazione Norme di PAI	Caratteri
I.1 BASSA		Territorio in condizioni di sicurezza idraulica
I.2 MEDIA		Arearie a pericolosità idraulica moderata individuate su base storica e morfologica
I.2 MEDIA	BP P2a	Arearie a pericolosità idraulica moderata e $Tr > 200$ anni
I.3 ELEVATA	Ps MP P2 P2g	Arearie a pericolosità idraulica elevata con $30 > Tr > 200$ anni
I.4	a1 a2 AP APg PU P1	Arearie a pericolosità idraulica molto elevata con $Tr < 30$ anni
		Riporti in aree a pericolosità idraulica



Figura 18 - Estratto dell'Elaborato QG.11 “Carta delle aree a pericolosità sismica”

## CLASSI DI PERICOLOSITÀ SISMICA

	Classe	Pericolosità	Caratteri
	S.1	BASSA	Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia piangente o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
	S.2	MEDIA	Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica 5.3);
	S.3	ELEVATA	Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-mecaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso fra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
	S.4	MOLTO ELEVATA	Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

## Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio del PS assume quali componenti del patrimonio territoriale comunale gli elementi costitutivi definiti all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatti propri dal PIT/PPR, individuando le quattro Invarianti Strutturali e i relativi morfotipi, di cui agli *Abachi regionali delle invarianti*

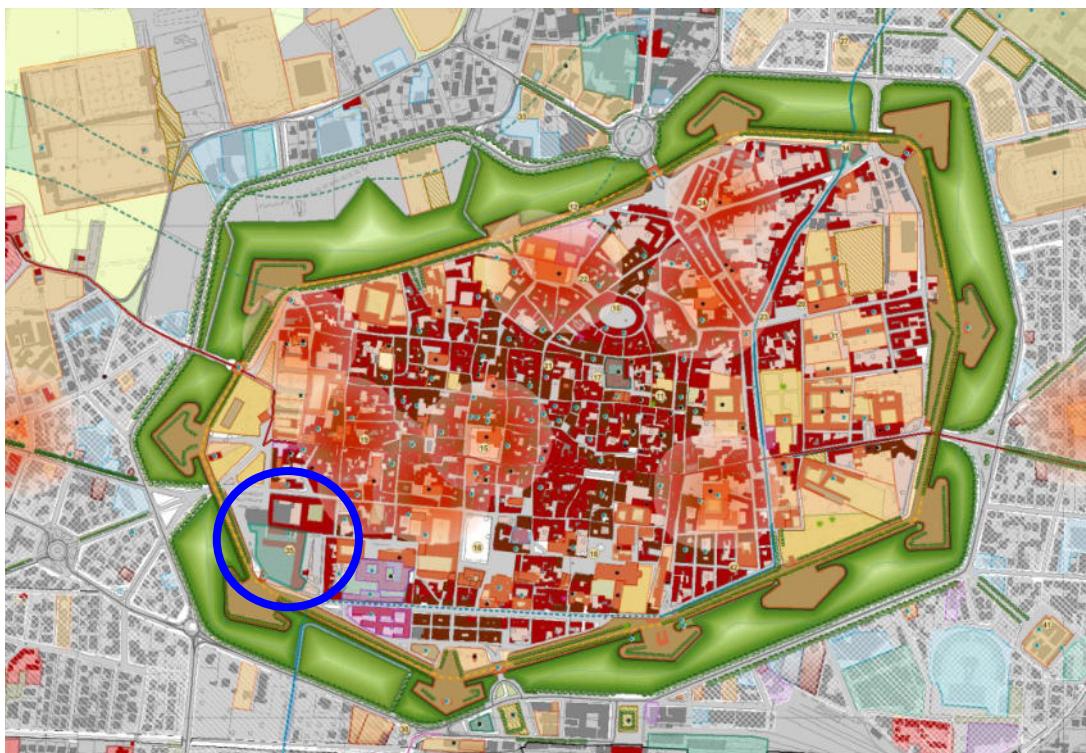


Figura 19 - Estratto dell'Elaborato QP.0 "Patrimonio territoriale"

## Tipi insediativi storici



Centro antico di Lucca

\* Immobili soggetti a vincolo diretto  
(ex L.1089/39)

Architettura industriale e specialistica di impianto storico

- 34 - Ex Cartiera Pasquini
- 35 - Ex Manifattura Tabacchi
- 36 - Ex Cucirini Cantoni Coats
- 37 - Ex Gasometro
- 38 - Ex Filanda Viani
- 39 - Ex Iutificio Balestreri
- 40 - Ex Cotonificio Oliva
- 41 - Ex Macelli
- 42 - Ex Filanda di via del Fosso

## Edifici dismessi



Edilizia a carattere produttivo

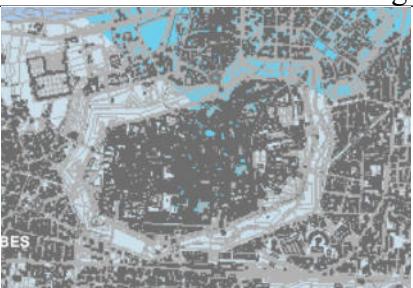
L'Allegato *QP.5A. Invarianti Strutturali. Schede norma* riporta per ciascun morfotipo, sulla base di quanto contenuto nel quadro conoscitivo e tenendo in considerazione i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità indicati dal PIT/PPR, una *Descrizione strutturale e interpretativa di*

*sintesi (aspetti morfotipologici e paesaggistici) e individua gli Elementi costitutivi e le componenti identitarie qualificative del Patrimonio Territoriale.*

Di seguito si riporta l'individuazione delle componenti presenti nell'ambito territoriale di riferimento in relazione alle invarianti strutturali e ai relativi morfotipi individuati e disciplinati dal PS.

Il PS nella tavola QP 1 A “Statuto del territorio - Invarianti Strutturali” riconosce l'area oggetto della variante come facente parte delle seguenti Invarianti:

**Invariante I – I caratteri idro-geomorfologici dei Bacini Idrografici e dei sistemi morfogenetici**

	<b>Morfotipo 1.1</b> Pianure e fondovalle
	<b>BES</b> Bacini di esondazione

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli; mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali.

**REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno diretto riferimento all'allegato QP.5C Pericolosità idrogeologica. Disposizioni applicative.

**Invariante III – Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

	<b>Morfotipo III.1</b> Insediamento policentrico di Lucca (morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali)
	<b>Figura componente III.1.1</b> Nodo polare della città antica e della piastra urbana di Lucca (sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Lucca)

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Le indicazioni per le azioni di questo morfotipo individuate dal PIT/PPR per il territorio di Lucca sono:

- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, contenendo lo sviluppo all'interno del territorio urbanizzato e ricorrendo alla definizione e riqualificazione dei margini urbani.
- Riqualificare le conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi alla città consolidata, delle visuali e delle relazioni con la città antica), favorendo progetti di ricostituzione e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse. L'azione è rilevante per la riqualificazione del Viale Europa, del Viale Luporini, della Via Sarzanese, che costituiscono alcuni dei principali

accessi alla città. Ma l'azione deve essere perseguita anche per tutte le altre radiali, tra cui in particolare la Via Romana che coincide, per lunghi tratti, con il percorso della Francigena e necessita di riorganizzazione formale e funzionale.

- Salvaguardare e valorizzare la passeggiata delle mura quale percorso in vista di tutto l'anfiteatro collinare.
- Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.
- Promuovere la valorizzazione e la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse, in particolare di quelle più prossime alla città antica che costituiscono la piastra urbana più compatta (quali le aree e gli edifici di Borgo Giannotti; le aree e gli edifici che si estendono dalla stazione ferroviaria fino all'ex oleificio Borella; le aree e gli edifici del quartiere di San Concordio), sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea, sia come riqualificazione dei margini urbani, sia quale integrazione del rapporto funzionale tra città antica e le sue espansioni esterne.

#### **REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE**

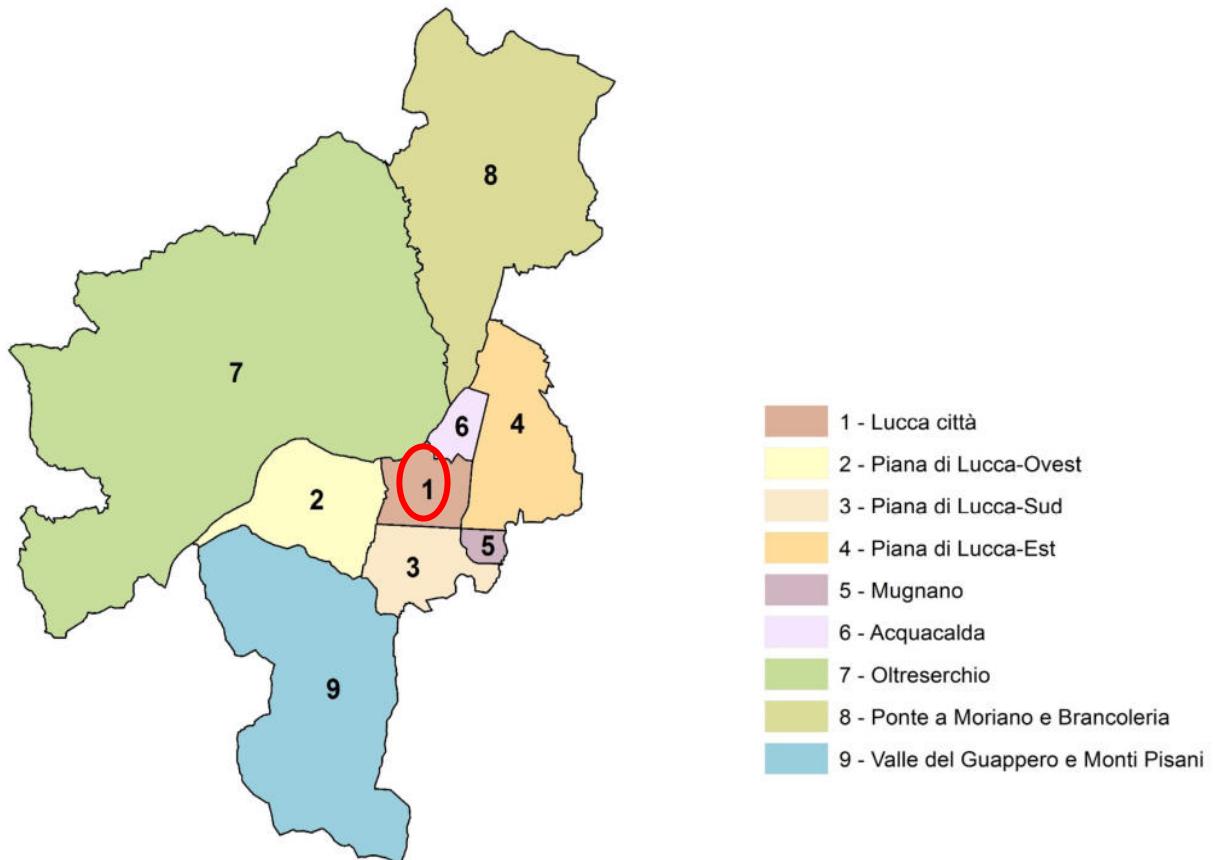
Costituiscono regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

- Valorizzazione del centro antico di Lucca, comprendendo la conservazione delle principali componenti qualificative e in particolare delle mura e delle alberature alla sommità della cinta; delle aree degli spalti e dei terrapieni esterni alla cinta murata, inclusi i viali alberati della circonvallazione; dei giardini storici connessi con le visuali dalle mura e quelli interni al tessuto edilizio, compreso l'orto botanico; gli spazi dei chiostri dei complessi conventuali.
- Recupero delle piazze e delle sistemazioni interne alla città corrispondenti agli assetti urbani post-unitari, compresa la conservazione degli originari impianti con particolare riguardo alle connessioni visuali con gli spazi aperti rappresentati dai giardini dei palazzi e dei chiostri.
- Recupero e riqualificazione delle aree esterne alla cinta murata intorno alla quale permane l'assetto urbano ottocentesco, quale impianto di valore della città post-unitaria anche per gli interventi di riassetto viario e di riordino funzionale e visivo dei singoli lotti.
- Recupero e valorizzazione degli edifici dismessi, nel rispetto dei contesti urbani in cui ricadono (città antica ed espansioni ottocentesche, nonché Borgo Giannotti), soprattutto in rapporto agli allineamenti lungo strada, rapporto tra vuoti e pieni specificatamente in considerazione delle altezze fuori terra, riammagliamenti e riconnessioni viari.
- Consolidamento della città dei servizi e delle attrezzature anche con la valorizzazione dei singoli elementi, previo il mantenimento degli edifici e delle aree del patrimonio pubblico, quale elemento qualificativo dell'assetto urbano.
- Valorizzazione delle aree a destinazione terziario, commerciale e direzionale nel rispetto dei contesti urbani in cui ricadono, anche attraverso azioni di rinnovo e rifunzionalizzazione dello stato attuale.
- Consolidamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica anche con la valorizzazione e il rinnovo dei singoli elementi, previo il mantenimento degli spazi pubblici, contribuenti anch'essi alla qualificazione dell'assetto urbano.
- Recupero delle corti, caratterizzate dalla loro particolare tipologia edilizia con edifici in linea a orientamento orizzontale (est-ovest), che rappresentano la prima forma di insediamento diffuso all'esterno alla città murata, anche in quei contesti in cui prevalgono forme insediative recenti, con specifiche regole di conservazione circa Corte Pulia e Corte Venturi.
- Garantire la tutela e la conservazione dei varchi inedificati e delle discontinuità interposte tra i diversi ambiti del territorio urbanizzato, evitando trasformazioni che ne riducano la funzionalità paesistico-percettiva e favorendo al contempo le attività in grado di assicurare il miglioramento delle prestazioni ambientali.

**La variante in oggetto risulta in linea con le Indicazioni per le azioni e coerente con le regole e i principi di utilizzazione poiché non prevede ulteriori processi di dispersione insediativa interessando aree all'interno del territorio urbanizzato e contribuisce alla Valorizzazione del centro antico di Lucca e alla riconversione di edifici storici dimessi.**

### Strategia dello sviluppo

Le aree della variante ricadono all'interno dell'UTOE 1 – Lucca città, l'Utoe contraddistinta dalla forma del suo centro antico, compreso e contenuto dalla cerchia muraria, a cui si unisce l'antico borgo extraurbano del Giannotti e la maglia regolare dei tessuti compatti e densi delle prime crescite urbane, fuori dalle mura pianificate in periodo ottocentesco e novecentesco.



**Figura 20 Piano Strutturale - suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari**

Gli “obiettivi specifici di orientamento generale e strategico” dell'UTOE 1, prevedono tra l’altro, “*il recupero e la riqualificazione delle aree, degli immobili e degli spazi degradati diffusi nei tessuti densi della città antica e di quella pianificata per mantenere, migliorare e valorizzare il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attuali attrezzature di livello generale e di quartiere, in modo da assicurare il consolidamento dei poli funzionali esistenti (amministrativi, museali ed espositivi, culturali, sportivo-ricreativi, per l’istruzione e l’educazione, ecc.)*”

Nella tavola QP 3B “Strategia dello sviluppo – UTOE, ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale” le aree oggetto di variante appartengono al centro storico ricadono all'interno degli “Ambiti della città antica e pianificata” e sono meglio rappresentate anche all'interno dello schema di dettaglio riportato di seguito dove appartengono al Settore Occidentale B :

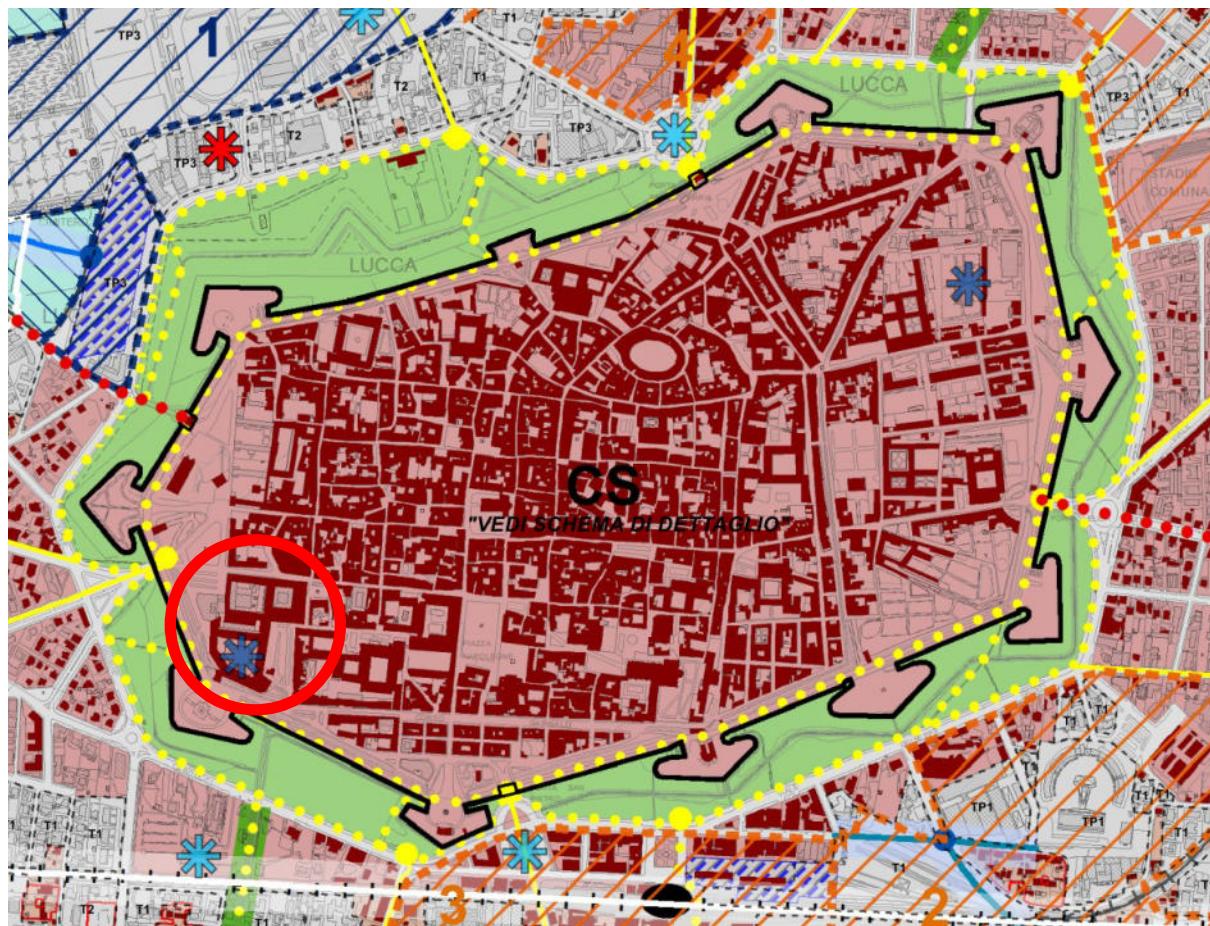


Figura 21 Piano Strutturale – estratto dell'Elaborato QP.3B “Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale”

1.1. Ambiti della Città antica e pianificata

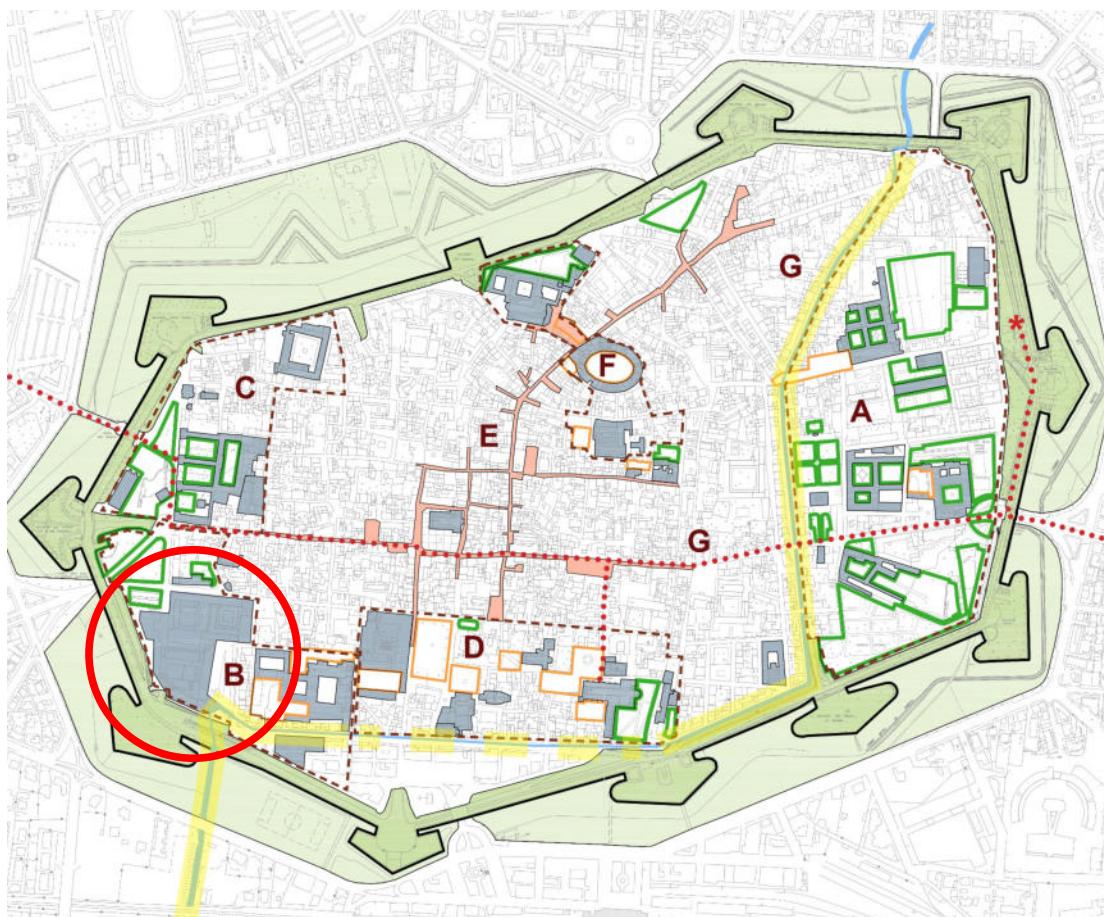


Parcheggi di sostegno alle funzioni interne alla città antica

1.2. Ambiti dei Settori strategici della Città antica definita dal perimetro delle Mura

CS "Vedi schema di dettaglio"

- Aree e spazi del settore orientale (A)
- Aree e spazi del settore occidentale (B)
- Aree e spazi della città della giustizia (C)
- Aree e spazi della città capoluogo (D)
- Aree e spazi della città "salotto" dei cittadini (E)
- Aree e spazi mercatali di matrice storica (F)
- Aree e spazi della via della Seta e della via Francigena (G)



Per tali aree il PS indica quali **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

*Arearie spazi del settore occidentale (B)*, storicamente caratterizzate dagli antichi spazi conventuali e manifatturieri, che il PO è tenuto a destinare prioritariamente all’istruzione e alla formazione, alla promozione e produzione della cultura, della musica e dello spettacolo, alla conservazione dei documenti della memoria e della storia locale, alla formazione e valorizzazione delle arti e dei mestieri e alla produzione di servizi e attrezzature pubbliche, nonché – purché compatibili con i caratteri tipologici e architettonici del complesso – a funzioni miste residenziali, direzionali e commerciali al dettaglio. Il PO è tenuto a garantire il recupero degli spazi aperti per destinazioni d’uso pubbliche (compreso i parcheggi e le aree di sosta) e il miglioramento delle relazioni spaziali tra edifici, Mura urbane e altri vuoti interni alla città (percorsi e accessi, piazze e slarghi, chiostri e porticati, giardini, orti e verde di ambientazione, visuali e punti di vista rilevanti, ecc.); il recupero di tali spazi e il miglioramento delle relazioni funzionali deve comprendere anche il rapporto con le parti esterne alla cinta murata, valorizzando le antiche sortite delle Mura stesse;

La presente variante è perfettamente in linea con quanto indicato dal PS vigente.

### 3.2 Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA)

Con Deliberazione n. 132 del 10/12/2024 il Consiglio Comunale ha approvato la “Variante Generale al Piano di Classificazione Acustica Comunale ai sensi della L.R.T. 89/1998 e s.m.i. e del Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R.T. n. 2/R del 2014”.

Il PCCA disciplina i livelli massimi di rumore ammessi all'interno del territorio, in funzione della pianificazione delle attività produttive, esistenti e previste, della distribuzione degli insediamenti residenziali e, in breve, di tutte le specificità socioeconomiche, suddividendo il territorio nelle sei classi acustiche previste dal DPCM 14/11/1997 in funzione del loro uso, seguendo i criteri indicati dall'allegato 1 “Linee guida applicative per la predisposizione dei Piani Comunali di Classificazione Acustica” del citato Regolamento Regionale. 2R/2014.

Per ciascuna delle sei classi, il D.P.C.M. 14/11/97 definisce ai sensi dell'art.2 della L.Q. 447/95 i valori limite di emissione, i valori limite di immissione, i valori di attenzione ed i valori di qualità, distinti per il periodo diurno, dalle 06:00 alle 22:00, e notturno, dalle 22:00 alle 06:00.

L'area oggetto della presente variante ricade in classe acustica III “*Aree di tipo misto*”, classe nella quale rientrano “*le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali ed con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*”

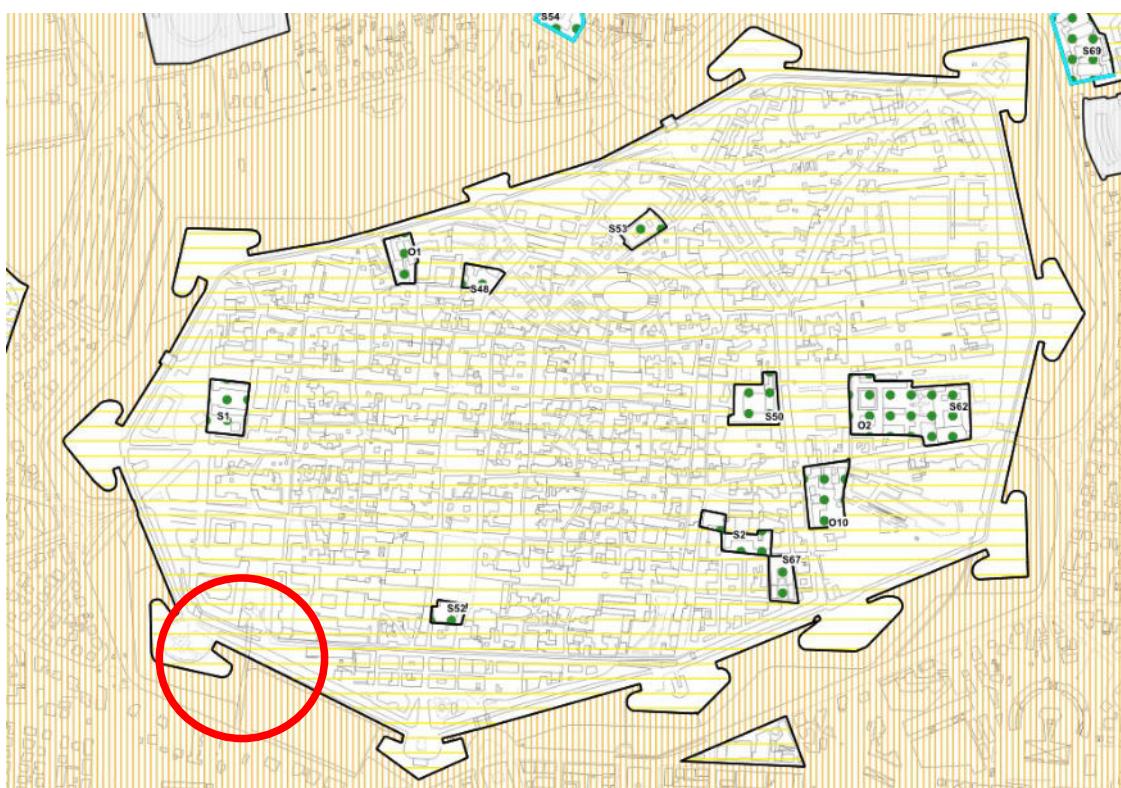
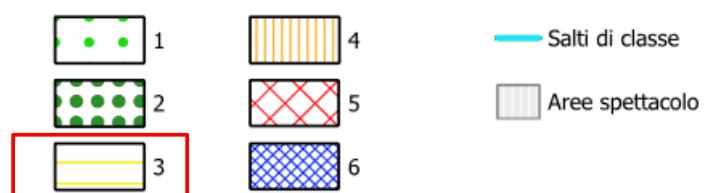


Figura 22 Estratto PCCA - Centro storico \_ Approvato con D.C.C. n. 132 del 10/12/2024

#### Classi acustiche



#### Edifici sensibili

Ospedali, case di cura/riposo (O#)  
Scuole (S#)

## 4 La Variante Urbanistica

La presente variante avendo ad oggetto aree all'interno del territorio urbanizzato segue le procedure di cui all'art.32 della legge Regionale 65/2014.

Come sopra meglio rappresentato, in ragione degli obiettivi di complessivo recupero del complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica parte di proprietà pubblica, parte di proprietà privata e della volontà dell'Amministrazione di procedere, per una porzione, direttamente con un bando di concessione, la presente variante si rende necessaria al fine di revocare il ricorso al piano attuativo previsto dal vigente strumento urbanistico per la realizzazione degli interventi e di introdurre modalità attuative diverse a seconda della proprietà degli immobili, se pubblica, privata o pubblica oggetto di bando di concessione, ridefinendo inoltre per le diverse parti le categorie funzionali ammesse sulla base dell'elaborato di cui all'atto di indirizzo allegato alla D.C.C. n. 44 del 28.07.2006 redatto di concerto con la Soprintendenza.

### 4.1 Valutazione Ambientale Strategica VAS

Per la variante al previgente Regolamento Urbanistico denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi” approvata con D.C.C. n. 58 del 17.09.2020 e recepita dal vigente Piano Operativo, in quanto soggetta ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), era stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 conclusasi con la determinazione dirigenziale n. 2092 del 07.11.2019 e successiva n. 2093 in pari data di esclusione dalla VAS. In particolare il NUCV quale autorità competente nel determinare *“di non ritenere assoggettabile alla procedura di VAS la proposta di variante al Regolamento Urbanistico ex Manifattura Tabacchi”* riporta che *“le raccomandazioni e prescrizioni contenute nei contributi pervenuti e assunte dal NUCV attengono prevalentemente alla fase di progettazione e/o esecuzione degli interventi, nonché alla fase di esercizio, che nella attuale procedura di variante urbanistica sono soltanto ipotizzabili. Tali prescrizioni, richiamate nella disciplina normativa in variante, assumono, pertanto, rilevanza nelle successive eventuali fasi di progettazione, esecuzione degli interventi ed esercizio.”*

Per la presente variante, considerato che la stessa si configura come una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Operativo e non comporta modifiche alla disciplina di piano (nei suoi contenuti) se non per le modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute, ritenuto pertanto la stessa rientrante nei casi di “varianti formali, di carattere redazionale”, con nota prot. 0143174 del 22.08.2025 è stata inviata al NUCV la Relazione motivata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 al fine dell'espressione da parte dello stesso in merito all'esclusione o all'assoggettabilità a VAS.

Il NUCV con Determinazione dirigenziale n. 2012 del 27.08.2025 ha ritenuto di assoggettare la variante in oggetto alla procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del combinato disposto degli artt. 5 comma 3 e 22 della L.R. 10/2010, in quanto, come riportato nel verbale della seduta del 27.08.2025 ha ritenuto che:

- “- dalla relazione motivata ai sensi dell'art. 5 c.3ter della L.R. 10/2010 non risultino sufficientemente evidenziati gli aspetti connessi alle matrici ambientali che potrebbero subire modifiche in conseguenza dell'attuazione della variante in oggetto rispetto a quanto già analizzato in sede di VAS del Piano Operativo;*
- il presente procedimento non si configuri tra le fattispecie previste dall'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010, in quanto la variante proposta, modificando le modalità attuative*

*previste dal piano operativo per il complesso dell'ex manifattura Tabacchi, comporta conseguentemente modifiche alla disciplina di piano.”*

A seguito del parere del NUCV è stato pertanto predisposto, dalla U.O. 8.1- Strumenti Urbanistici e Paesaggio, il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, trasmesso al NUCV con nota Prot. Gen. n. 0157188 del 15.09.2025 al fine dell'acquisizione del parere/contributo da parte dei soggetti competenti in materia e dell'espressione da parte del NUCV.

Il procedimento si è concluso con determina dirigenziale del Presidente del Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)-NUCV n. 2508 del 16/10/2025 di esclusione dalla VAS, che si allega, in appendice, alla presente.

## 4.2 Indagini geologiche

Secondo quanto indicato all'art. 3 comma 2 del Regolamento n. 5/R del 30.01.2020 Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:

- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
- c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
- d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.

La presente variante rientrando tra le ipotesi di cui al punto b), in quanto non sono previsti aumenti volumetrici né di superficie coperta degli edifici, **non necessita di nuove indagini geologiche**, di conseguenza come richiesto ai sensi del comma 3 del medesimo articolo del D.P.G.R. 30 gennaio 2020 n.5/R vengono di seguito indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini eseguite nell'ambito della formazione del Piano Operativo: deposito n. 2232 del 20 agosto 2021 e esito del controllo pervenuto in data 04/09/2024 che dichiara la sostanziale coerenza con quanto richiesto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. n.5/R.

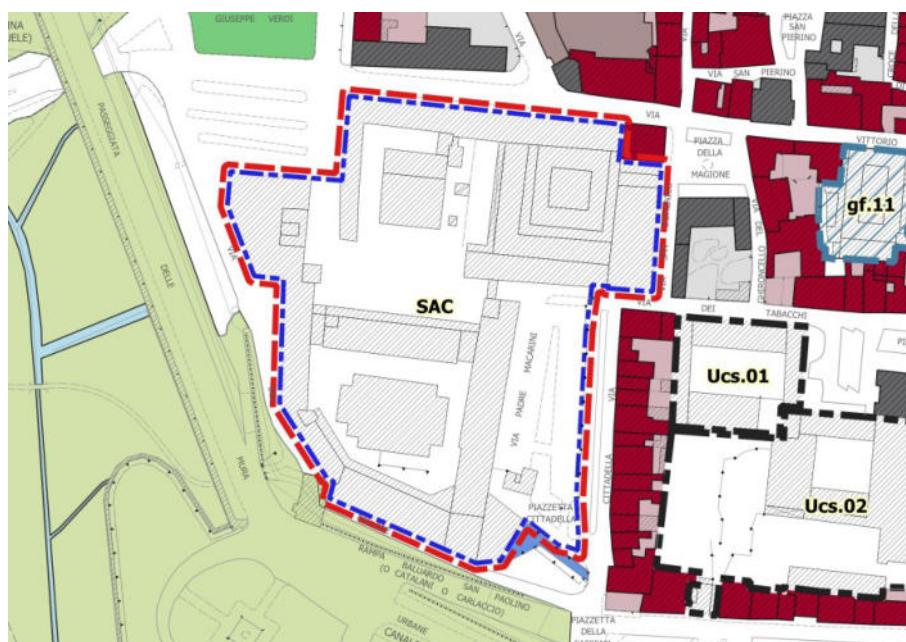
## 4.3 Cartografia e normativa

Gli elaborati che verranno modificati ai fini della variante sono:

- Elaborato di Quadro Progettuale ***QP.II.1b\_Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1)***, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico “Ucs.07”, in luogo di “SAC”, e perimettrata con il tratto grafico distintivo dei “Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)”.

Di seguito un estratto dello stato attuale e dello stato modificato:

*Estratto stato attuale*



**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

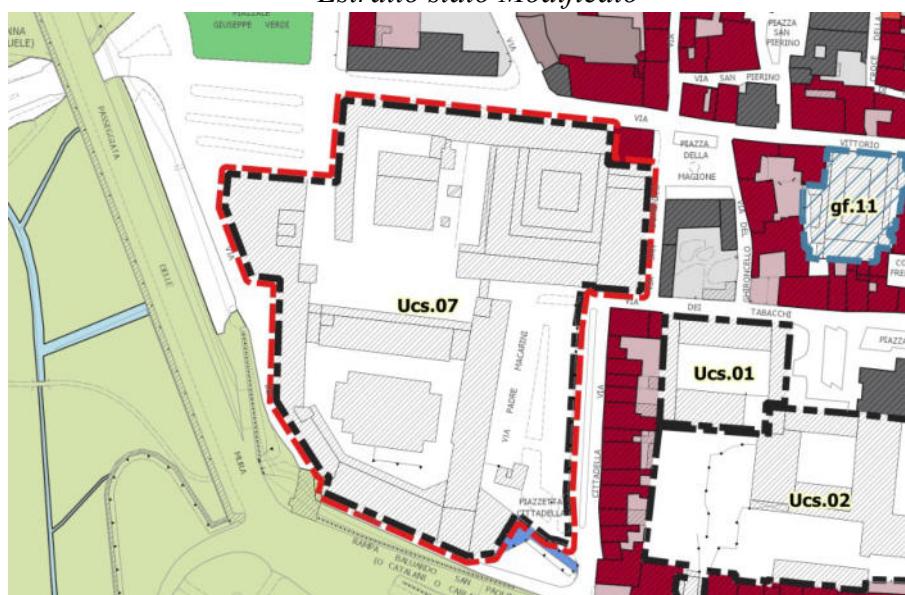


Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (art. 17 Q.P.IVa)



Area oggetto di variante

*Estratto stato Modificato*



**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**



Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs\_n) (art. 16 Q.P.IVa)

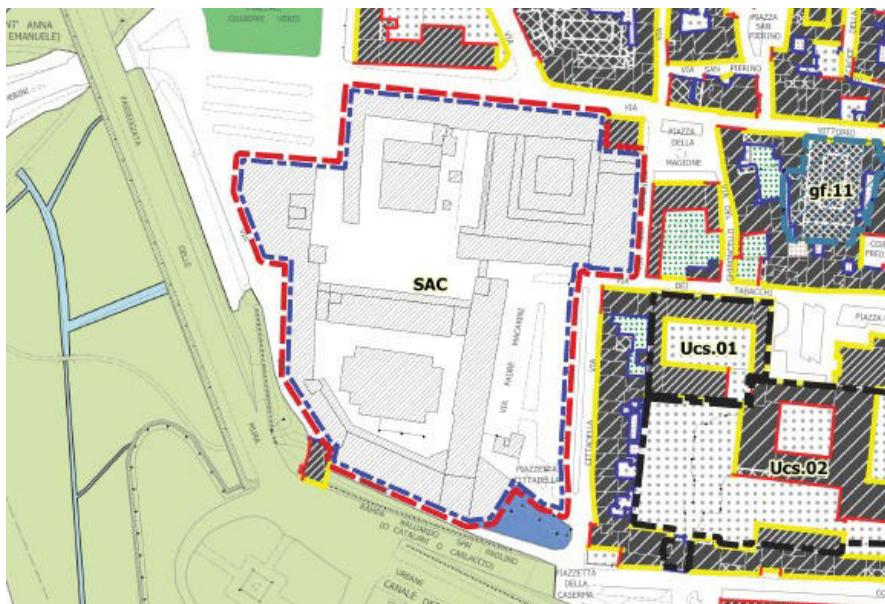


Area oggetto di variante

- Elaborato di Quadro Progettuale **QP.II.1d\_Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1)**, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico “Ucs.07”, in luogo di “SAC”, e perimettrata con il tratto grafico distintivo dei “Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)”.

Di seguito un estratto dello stato attuale e dello stato modificato:

*Estratto stato attuale*



**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

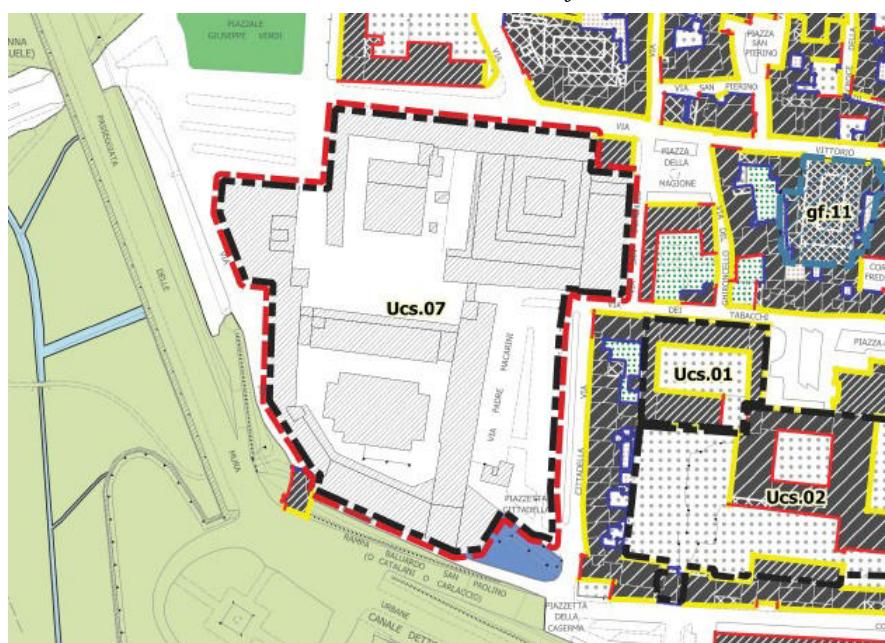


Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (art. 17 QP.IVa)



Area oggetto di variante

*Estratto stato Modificato*



**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**



Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs\_n) (art. 16 QP.IVa)



Area oggetto di variante

■ Elaborato di Quadro Progettuale ***QP.IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione***, all'art. 86 – *Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti*, dove dall'elenco tabellare presente al comma 1 verrà eliminata la “*Variante al RU denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi” C.C. n. 58 del 17/09/2020* e inserita la nota [1] che si ritrova nelle “Note” della parte finale dell'elaborato con il testo “*Elenco aggiornato a seguito della Variante n. 3/2025 - “Variante Ex Manifattura Tabacchi”*”.

Di seguito l'estratto normativo, con **testo in rosso barrato** il testo eliminato, **testo azzurro** il testo introdotto:

## Art. 86. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti

**1. Varianti recepite dal PO.** Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle “*Varianti al previgente RU*”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO. Alla scadenza di efficacia del PO si applicano le disposizioni relative alle “*Aree non pianificate*”, di cui all'art. 108 delle presenti Norme. In particolare il PO conferma le seguenti “*Varianti al RU*”<sup>[1]</sup>, identificate nella cartografia del Quadro Progettuale con apposita simbologia e campitura grafica:

OGGETTO	APPROVAZIONE
Denominazione	Delibera approvazione/BURT
Variante mediante Autorizzazione Unica della Regione Toscana, per la realizzazione e l'esercizio di un impianto idroelettrico denominato “Pasquinelli” ubicato sul fiume Serchio –proponente IES s.r.l.	G.C. n. 95 del 17/04/2018 C.C. n. 23 del 19/04/2018
Variante mediante approvazione del Progetto Definitivo di realizzazione della condotta fognaria Nozzano - Pontetetto	Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 6 del 18/01/2018 (per la parte non oggetto di variante urbanistica) Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 79 del 30/07/2018 (per la parte oggetto di variante urbanistica)
Variante relativa alla diversa localizzazione delle attrezzature collettive e delle aree verdi ad Antraccoli	C.C. n. 61 del 31/07/2018
Variante relativa a porzione di parcheggio pubblico in Via Carlo Gianni oggetto di accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000	C.C. n. 70 del 18/09/2018
Variante mediante approvazione del Progetto di nuovo sollevamento iniziale e potenziamento grigliatura grossolana di depurazione di Pontetetto	Decreto AIT (Autorità Idrica Toscana) n. 110 del 30/12/2019
Variante denominata “Variante Quartieri Social S. Concordio-Area Ex Gesam”	C.C. n. 66 del 07/08/2018 Avviso di efficacia sul BURT n.42 Parte II del 17/10/2018
Variante relativa alla riorganizzazione aziendale della Manifattura Sigaro Toscana S.p.A. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 in combinato disposto con l'art. 35 della L.R.T. n. 65/2014	C.C. n. 77 del 22/10/2019
Variante per il recupero dell'Ex Ospedale di Carignano “Il Sanatorio”	C.C. n. 58 del 15/07/2019

Variante denominata “Aree produttive di S. Pietro a Vico comprese tra via dell’Acquacalda e via Massagli”	C.C. n. 78 del 22.10.2019
Variante al RU denominata “Realizzazione dell’impianto di sollevamento di Nozzano”	C.C. n. 13 del 23/02/2021
Variante al RU denominata “Realizzazione di parcheggio presso la scuola Primaria di Antraccoli”	Avviso di efficacia sul BURT n. 2 Parte II del 13/01/2021
Variante al RU mediante approvazione del progetto denominato “installazione impianto UV sorgente Le Vene” in Comune di Lucca	Decreto del Direttore Generale n. 8 del 05/02/2021
Variante al RU denominata “Realizzazione del Ponte sul Serchio per il collegamento stradale tra la S.S. 12 dell’Abetone e la S.P. Via Francigena e presa d’atto del decreto del Presidente della Provincia di Lucca di approvazione del progetto di opera pubblica”	Avviso di efficacia sul BURT n. 44 Parte II del 28/10/2020
Variante al RU mediante modifica all’Autorizzazione Unica n. 1609 del 13.04.2015 rilasciata dalla Provincia di Lucca per la realizzazione di un impianto idroelettrico denominato “Pubblico Condotto” in località Ponte a Moriano fraz. Saltocchio (Progetto Renova Power srl)	C.C. per presa d’atto n. 20 del 28/03/2017
Variante al RU relativa al “Palazzo Bertolli ex caserma della Guardia di Finanza ed ex Oleificio Borella” (Variante riconfermata esclusivamente per la parte relativa al “Palazzo Bertolli ex caserma della Guardia di Finanza”)	Avviso di efficacia sul BURT n. 11 Parte II del 15/03/2017
Variante al RU relativa alla riorganizzazione aziendale del “Pastificio Mennucci”	C.C. n. 13 del 14/03/2017
Variante al RU mediante approvazione del progetto definitivo di estensione della rete fognaria in Via Corte Sandori ai sensi dell’art. 34 della L.R.T. 65/2014	Decreto del Direttore Generale n. 27 del 21/06/2017
Variante al RU mediante approvazione del progetto definitivo di espansione della rete fognaria in zona Oltreserchio loc. S. Alessio I lotto funzionale	Decreto del Direttore Generale n. 50 del 08/08/2016
<b>Variante al RU denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi”</b>	<b>C.C. n. 58 del 17/09/2020</b>
Variante al RU “Realizzazione della nuova viabilità tra la SS 439 Sarzanese e la SS 12 Pisana nel tratto tra Via Sarzanese e Via dei Sillori”	C.C. n. 80 del 29/08/2022

## 2. [...]

### NOTE.....

[1] Elenco aggiornato a seguito della Variante n. 3/2025 - “Variante Ex Manifattura Tabacchi”

■ Elaborato di Quadro Progettuale **QP.IV.a\_Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Norme per la città, i centri e nuclei storici:**

- art. 16 – *Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs). Schede – norma:* nell’elenco delle “Zone” riportato al comma 1 sarà inserita l’area oggetto di variante con la denominazione “Ucs.07 - Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico)”;;
- art.17 - *Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti:* viene eliminato il comma 1, eliminata la dicitura “Varianti al RU (SAC)” dal titolo dell’articolo e il riferimento a dette aree al comma 3, in quanto, a seguito della variante in oggetto, non sono presenti altre “SAC” all’interno della Città antica;
- art. 33 - *Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti:* vengono effettuate le medesime modifiche di cui all’art. 17 sopra riportate, in quanto non sono presenti “SAC” nei Centri antichi e Nuclei storici.

Di seguito l’estratto normativo con **testo in rosso barrato** il testo eliminato, **testo azzurro** il testo introdotto:

**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 differente 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) <sup>[2]</sup>**

**2. [...]**

**Art. 17. Varianti al RU (SAC)-e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti<sup>[1]</sup>**

~~1. Il PO conferma, recepisce e mantiene l’efficacia delle previsioni delle “Varianti al previgente RU”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell’arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO. Alla scadenza di efficacia dei suddetti atti si applicano le disposizioni relative alle “Aree non pianificate”, di cui all’art. 108 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QP.IV. In particolare il PO conferma le “Varianti al RU” riportate all’art. 86 dell’elaborato QP.IV, identificate nella cartografia del Quadro Progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia e campi-~~

tura grafica.

**2. 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.

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

### Art. 33. **Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti<sup>[1]</sup>**

~~1. Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle “*Varianti al previgente RU*”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO. Alla scadenza di efficacia dei suddetti atti si applicano le disposizioni relative alle “*Aree non pianificate*”, di cui all'art. 108 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QP.IV. In particolare il PO conferma le “*Varianti al RU*” riportate all'art. 86 dell'elaborato QP.IV, identificate nella cartografia del Quadro Progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia e campitura grafica.~~

**2. 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.

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

### 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*”

- Elaborato di Quadro Progettuale ***QP.IVb\_ Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Disciplina delle trasformazioni Scheda-norma delle Nuove previsioni urbanistiche***, dove verrà inserita apposita Scheda- norma denominata “*Ucs.07 - Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico)*” riportante la disciplina operante nell’area oggetto di variante.

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

Ucs.07 Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico) [2]

[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

**a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione**

Individuazione geografica (estratto ortofoto)

Identificazione catastale

**Riferimenti catastali**

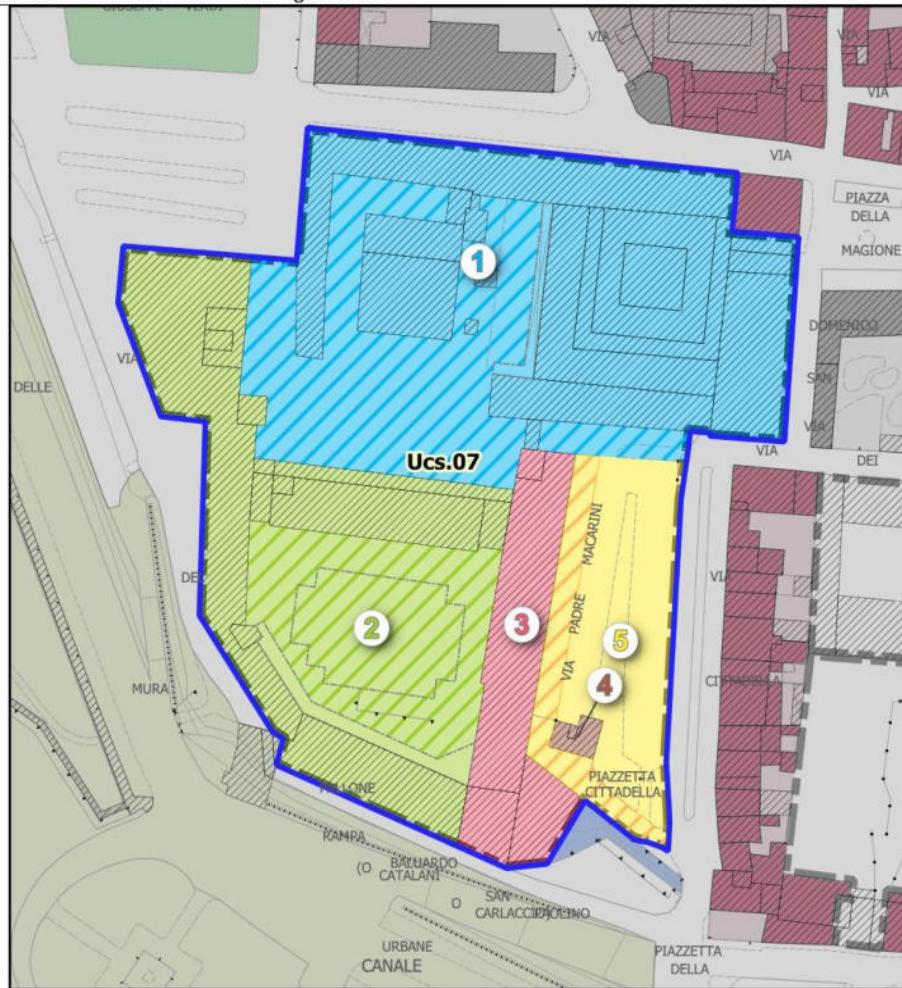
Foglio: 196 Particelle: 110, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 261

52

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDA NORMA

Città di Lucca  
**PIANO OPERATIVO**

#### Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



- 1** COMPARTO 1  1a Spazi pubblici COMPARTO 1
  - 2** COMPARTO 2  2a Spazi pubblici COMPARTO 2
  - 3** COMPARTO 3
  - 4** COMPARTO 4
  - 5** COMPARTO 5  5a Spazi pubblici COMPARTO 5

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Di Servizio

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

\*\*\* limitatamente alla sub-categoria "di Servizio"

Le aree individuate con codice alfanumerico "1a" costituiscono spazio pubblico

## c.2) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni\_COMPARTO 2

Dimensionamento e parametri urbanistico – edili (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	**** 13.980 <sup>(1)</sup>
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	--

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio; Turistico – ricettiva; Direzionale e di Servizio

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

\*\*\*\* La suddetta superficie edificabile (SE) Direzionale e di Servizio è in tutto o parte realizzabile a destinazione Commerciale al dettaglio e/o Turistico – ricettiva.

Le aree individuate con codice alfanumerico "2a" costituiscono spazio pubblico

## c.3) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni\_COMPARTO 3

Dimensionamento e parametri urbanistico – edili (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	***** 6.200 <sup>(1)</sup>
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

## Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	--

## Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio; Direzionale; Artigianale limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2)
---

## Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

***** La suddetta superficie edificabile (SE) limitatamente alla sub-categoria "Direzionale" è in tutto o parte realizzabile a destinazione Commerciale al dettaglio e/o Artigianale limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2
--

**c.4) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni\_COMPARTO 4**

## Dimensionamento e parametri urbanistico – edili (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	390 <sup>(1)</sup>
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	da gestione del PEE

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

## Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	--

## Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale
--------------

## Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

Nessuna
---------

**c.5) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni\_COMPARTO 5**

## Dimensionamento e parametri urbanistico – edili (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	*****2.260
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	/
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

## Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	--

## Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Di Servizio
-------------

## Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

\*\*\*\*\* limitatamente alla sub-categoria funzionale "di Servizio" e.b.11)

**d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)**

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti degli insediamenti storici" ed in particolare degli "Ambiti della città antica e pianificata" in forma complementare agli "Ambiti dei Settori strategici della città antica definita dal perimetro delle Mura" del PS Vigente. Si tratta in particolare del complesso immobiliare occupato dall'ex Manifattura Tabacchi che si presenta oggi composto di diversi corpi di fabbrica corredati da cortili interni. In ragione degli obiettivi di complessivo recupero dell'insediamento, il PO prevede sui beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 esclusivamente interventi di Restauro e risanamento conservativo mentre consente interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa per gli immobili non tutelati, il tutto finalizzato alla rifunzionalizzazione e riuso degli edifici e degli spazi aperti, comunque connessi con l'erogazione di servizi ed attività di interesse pubblico e di iniziativa privata convenzionata.

**e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione****Prescrizioni**

## Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete di supporto al complesso edilizio.

## Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione dei Comparti n. 1, n. 2 e n. 3 è comunque subordinata al recupero e alla rifunzionalizzazione degli spazi pubblici contraddistinti da codice alfanumerico "1a" e "2a"
---

## Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957– Città di Lucca e zona ad essa circostante
	D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985 - Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

**Città di Lucca**  
**PIANO OPERATIVO**

Estratto carta "Beni Culturali e Paesaggistici – Aree Tutelate per Legge" fonte Regione Toscana\_Geoscopio

**Beni paesaggistici**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

■ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico  
D.Lgs.42/2004, art.136 (agg. DCR 82/2022)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004)

- art. 142 lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua  
(Allegato E)
- Lett. art. 142 lett. g) - I territori coperti da foreste  
e da boschi (agg. DCR 93/2018)

**Beni architettonici tutelati ai sensi della  
Parte II del D.Lgs. 42/2004**

■ Beni architettonici tutelati (WMS)

**PIT/PPR – Estratto delle prescrizioni più pertinenti legate alla trasformazione**

D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957

Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d)

**3-Struttura antropica**

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica ad essi adiacente, a condizione che:

- sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali tradizionali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale;
  - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico.
  - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.
- 3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, ed i manufatti che costituiscono

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

valore storico-culturale;	
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;	
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.	
<b>4-Elementi della percezione</b>	
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitando i coni visivi, sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	
D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. c) d)
<b>3-Struttura antropica</b>	
3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:	
- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali;	
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;	
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);	
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;	
- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.	
3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.	
3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;	
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.	
<b>4-Elementi della percezione</b>	
4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.	

**Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici o requisiti di qualità urbanistico- edilizia**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- La demolizione delle superfetazioni, degli elementi e dei manufatti recenti incongrui o decontestualizzati e in particolare nel comparto 2 (es. parcheggio a struttura metallica multipiano)

**Altri riferimenti del PO**

- QP.IVa - Norme tecniche di gestione e attuazione- Norme per la città, i centri e i nuclei storici - art. 4 - "Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali. Norme di dettaglio"

Città di Lucca  
PIANO OPERATIVO

art. 16 - "Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)"

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-

art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"

art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"

- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati

**Misure**

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

**f) Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione**

**Categorie di intervento**

Nel caso di mancata attuazione della previsione oltre all'attività edilizia libera le categorie di intervento ammesse sono:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**Ulteriori disposizioni**

Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.

60

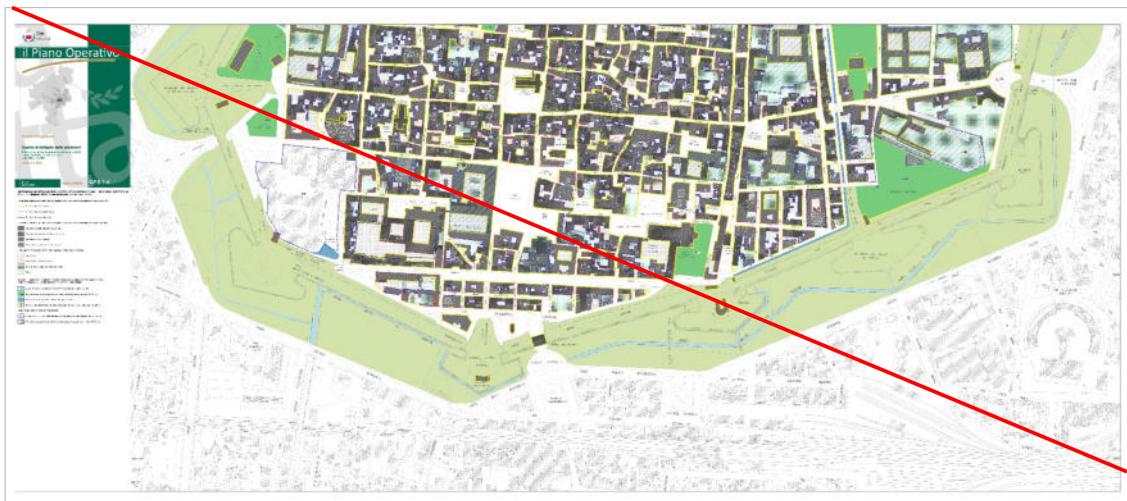
Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

■ Elaborato di Quadro Progettuale **QP.V\_ Relazione Tecnico – Illustrativa**, dove saranno riportate le seguenti modifiche.

- pag. 101: verrà sostituito l'estratto dell'elaborato *QP.II.1d Quadro di dettaglio delle previsioni. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi – Città antica entro il perimetro delle mura* con quello modificato a seguito della presente variante.

Di seguito si riporta barrato in rosso l'estratto sostituito e di seguito quello modificato

*Estratto stato attuale*



*Estratto stato modificato*



*Estratto QP.II.1. Quadro di dettaglio delle previsioni. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi – Città antica entro il perimetro delle mura* [\[1\]](#)

- pag. 107: verrà inserita in elenco la scheda Ucs.07 Ex Manifattura Tabacchi.

Di seguito con **testo azzurro** il testo introdotto comprensivo di nota esplicativa:

[...]

- ***Disciplina delle trasformazioni – Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)***
  - *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).*
  - *<sup>[1]</sup>Ucs.07 – Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II – Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico)\**

\*non incide sul dimensionamento in quanto derivante da variante al previgente Regolamento Urbanistico recepita dal Piano Operativo: non viene pertanto conteggiata nelle tabelle di verifica cui al successivo capitolo 4 “Profili di compatibilità e sostenibilità del PO”

## **NOTE.....**

[1] Modifica conseguente alla Variante n. 3/2025 – “*Variante Ex Manifattura Tabacchi*”

## *Appendice*

---



**Determinazione n. 2508 del 16/10/2025**

**Oggetto: “VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA”EX MANIFATTURA TABACCHI”. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELLA L.R. 10/2010. NUCV: RESA PARERE.”**

**Il Dirigente**

La sottoscritta dott.ssa MARIA CRISTINA PANCONI, nelle sue funzioni di Presidente del Nucleo di valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – NUCV, giusto decreto di nomina del Sindaco n. 10 del 17.04.2023;

Premesso che:

con prot. gen. 143174 del 22/08/2025 il NUCV acquisiva dal Settore Dip.le 8 Governo del Territorio U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio, che ai sensi di legge assume la veste di Autorità precedente, il documento avente ad oggetto *“Variante al Piano Operativo relativa alla Ex Manifattura Tabacchi. Valutazione Ambientale Strategica – Relazione motivata ai sensi dell’art 5 comma 3ter della LR 10/2010.”*

il Settore Dip.le n. 8 – U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio, con la relazione sopra citata, comunicava che, in seguito dell’alienazione di una porzione degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, *“l’Amministrazione Comunale è oggi intenzionata a non alienare la restante parte, ed intende soltanto variare lo strumento urbanistico vigente al fine di modificare esclusivamente la modalità attuativa in esso prevista, in quanto la redazione di un piano attuativo appare ad oggi ridondante in considerazione del nuovo quadro pianificatorio, normativo e vincolistico che si è venuto a delineare, ciò al fine di poter procedere direttamente, eventualmente, anche con un bando di concessione.”*

L’Autorità proponente riteneva quindi che la suddetta variante sottoposta al Nucleo fosse da considerarsi *variante formale*, richiedendo al NUCV di esprimersi ai sensi dell’art. 5 comma 3 *ter* della L.R. Toscana 10/2010 con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”

il N.U.C.V. nella riunione del 27 agosto 2025 dopo approfondita disamina assumeva la decisione di assoggettare la proposta *“VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA EX MANIFATTURA TABACCHI”. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – RELAZIONE MOTIVATA AI SENSI DELL’ART 5 COMMA 3 TER DELLA LR 10/2010”* alla procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategia (V.A.S.), ai sensi del combinato disposto artt. 5, c. 3 e 22 della L.R. 10/2010 per le ragioni espresse e recepite nel verbale della seduta e successivamente approvato con determinazione del Presidente del NUCV n. 2012 del 27 agosto 2025;

in ottemperanza a quanto disposto veniva pertanto comunicata la suddetta decisione al Settore 8 proponente che in data 15 settembre 2025 con prot. gen. 157188 trasmetteva al N.U.C.V. il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatto ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010 al fine dell’acquisizione del parere/contributo da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e dell’espressione da parte del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione;

con prot. gen. 157188 del 15 settembre 2025 il N.U.C.V. avviava la procedura in parola indicando il 15 ottobre 2025 quale termine finale entro il quale inviare tributi/osservazioni;

**COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.**  
documento firmato digitalmente da MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 16/10/2025 da Panconi Maria Cristina.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



alla scadenza del suddetto termine risultava pervenuto il contributo assunto al PG 178178 del 15.10.2025 dal Settore Dip.le 7 – U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica;

il NUCV si è quindi riunito in data 16 ottobre 2025 in video conferenza e, una volta esaminato il complesso della documentazione pervenuta e sopra elencata, è giunto alla valutazione di non necessità di sottoporre a V.A.S. la proposta in oggetto, come da verbale allegato e parte integrante del presente atto;

*quanto sopra premesso,*

ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010, nella sua qualità di Presidente del N.U.C.V., Autorità Competente ai sensi della deliberazione C.C. 63/2012, dato atto della unanime valutazione e decisione assunta dai componenti del N.U.C.V.,

#### DETERMINA

1 di approvare il verbale del 16 ottobre 2025, sottoscritto in formato digitale dai componenti del N.U.C.V., con il quale è dichiarata l'esclusione dalla procedura di V.A.S. del documento: "VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA'EX MANIFATTURA TABACCHI";

2 di rendere nota la conclusione del presente procedimento mediante la pubblicazione prevista all'art. 22 comma 3 della L.R.T. n. 10/2010;

3 di trasmettere il presente atto al Settore Dip.le 8 Governo del territorio U.O. 8.1 Strumenti urbanistici, per quanto di competenza;

4 di significare che, nel caso di controversia giudiziale, la materia oggetto della presente determinazione rientra nella giurisdizione del TAR e che è inoltre esperibile il ricorso amministrativo per via straordinaria al Capo dello Stato, in entrambi i casi nei termini ed alle condizioni previste dal d.lgs.104/2010 e dal d.P.R. 1199/1971.

LA DIRIGENTE/ PRESIDENTE NUCV

dott.ssa Maria Cristina Panconi

Il Dirigente  
MARIA CRISTINA PANCONI / ArubaPEC  
S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici

08 - Governo Del Territorio - Dirigente

**COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.**  
documento firmato digitalmente da MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 16/10/2025 da Panconi Maria Cristina.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



## VERBALE DEL 16 OTTOBRE 2025

**OGGETTO:** Variante al Piano Operativo relativa alla *Ex Manifattura Tabacchi*.  
**Valutazione Ambientale Strategica** - - Verbale del NUCV - Reso parere di competenza.

Oggi, 16 ottobre 2025 alle ore 9:00 presso l'ufficio del Presidente del N.U.C.V. sito in Palazzo Santini si è riunito in modalità da remoto (video-call zoom) il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) con il seguente ordine del giorno:

1. **“VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA “EX MANIFATTURA TABACCHI”. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELLA L.R. 10/2010”;**
2. Varie ed Eventuali.

Il Presidente del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, premesso l'assetto normativo che lo riguarda:

- L.R. 10/2010 avente ad oggetto “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)” e s.m.i.;
- D.Lgs n. 152/2006 recante “Norme in materia ambientale”;
- L.R.T. 10/2010 avente ad oggetto “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)” e s.m.i.;
- L.R.T. n. 65 /2024 recante “Norme per il governo del territorio”;
- deliberazione della Giunta comunale n. 162 del 28.8.2012, modificata con delibera di Giunta comunale n. 195 del 12 settembre 2024, con cui si è provveduto ad istituire l'organismo tecnico denominato “Nucleo Unificato Comunale di Valutazione”, composto da un dirigente (che svolge le funzioni di presidente) e da quattro membri, dipendenti del Comune di Lucca, inquadrati nella *area dei Funzionari e EQ* nominati dal Sindaco, e la deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 27.9.2012 con cui si è provveduto ad individuare il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) quale “Autorità competente” ai sensi della predetta L.R.T. n. 10/2010 come modificata dalla L.R.T. n. 6/2012;

### ORIGINALE DIGITALE.

mentre da MARIA CRISTINA PANCONI, MARIA CRISTINA PANCONI, Ilaria Nardi, Luca Campinoti, ALESSANDRO PAOLI e stampato il giorno 16/10/2025 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



- il decreto del Sindaco n. 10 del 17.04.2023 con il quale si è provveduto alla nomina del nuovo Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) nella seguente composizione:

1. Presidente: dott.ssa Maria Cristina Panconi (*Dirigente dello Staff A*);
2. Componente: avv. Luca Campinoti (E.Q. Servizio di Staff B U.O. B 2 - *Avvocatura Comunale*);
3. Componente: geol. Alessandro Paoli (E.Q. Sett. Dip.le 5 U.O. 5.5 - *Strade manutenzione e supporto geologico*);
4. Componente: geol. Ilaria Nardi (E.Q. Sett. Dip.le 7 U.O. 7.1 - *Tutela ambiente, transizione ecologica*);
5. Componente: arch. Elisabetta Biagioni (funzionario Sett. Dip.le 8 U.O. 8.1 - *Strumenti Urbanistici e Paesaggio*);

La segreteria è affidata alla dott.ssa Elisabetta Samek Lodovici (funzionario Servizio di *Staff. A*).

prende atto che tutti i componenti sono presenti alla riunione e dà atto che l'arch. Elisabetta Biagioni è presente alla riunione e che si assenterà al momento della votazione in quanto dipendente del Settore 8 – U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio (Autorità precedente).

Viene, quindi, avviata la trattazione della pratica all'o.d.g. con il riepilogo delle attività pregresse.

Con prot. gen. 143174 del 22/08/2025 il NUCV acquisiva dal Settore Dip.le 8 Governo del Territorio U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio, che ai sensi di legge assume la veste di Autorità precedente, il documento avente ad oggetto *“Variante al Piano Operativo relativa alla Ex Manifattura Tabacchi. Valutazione Ambientale Strategica – Relazione motivata ai sensi dell'art 5 comma 3ter della LR 10/2010.”*

Il Settore Dip.le n. 8 – U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio, con la relazione sopra citata, comunicava che, in seguito dell'alienazione di una porzione degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, *“l'Amministrazione Comunale è oggi intenzionata a non alienare la restante parte, ed intende soltanto variare lo strumento urbanistico vigente al fine di modificare esclusivamente la modalità attuativa in esso prevista, in quanto la redazione di un piano attuativo appare ad oggi ridondante in considerazione del nuovo quadro pianificatorio, normativo e vincolistico che si è venuto a delineare, ciò al fine di poter procedere direttamente, eventualmente, anche con un bando di concessione.”*

#### ORIGINALE DIGITALE.

mentre da MARIA CRISTINA PANCONI, MARIA CRISTINA PANCONI, Ilaria Nardi, Luca Campinoti, ALESSANDRO PAOLI e stampato il giorno 16/10/2025 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



L'Autorità proponente riteneva quindi che la suddetta variante sottoposta al Nucleo fosse da considerarsi *variante formale*, richiedendo al NUCV di esprimersi ai sensi dell'art. 5 comma 3 *ter* della L.R. Toscana 10/2010 con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”

il N.U.C.V. nella riunione del 27 agosto 2025 dopo approfondita disamina assumeva la decisione di **assoggettare la proposta “VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA EX MANIFATTURA TABACCHI”. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – RELAZIONE MOTIVATA AI SENSI DELL'ART 5 COMMA 3 TER DELLA LR 10/2010” alla procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategia (V.A.S.), ai sensi del combinato disposto artt. 5, c. 3 e 22 della L.R. 10/2010 per le ragioni espresse e recepite nel verbale della seduta e successivamente approvato con determinazione del Presidente del NUCV n. 2012 del 27 agosto 2025;**

In ottemperanza a quanto disposto veniva pertanto comunicata la suddetta decisione al Settore 8 proponente che in data 15 settembre 2025 con prot. gen. 157188 trasmetteva al N.U.C.V. il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 al fine dell'acquisizione del parere/contributo da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e dell'espressione da parte del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione;

con prot. gen. 157188 del 15 settembre 2025 il N.U.C.V. ha dato avvio alla procedura in parola indicando il 15 ottobre 2025 quale termine finale entro il quale inviare tributi/osservazioni;

alla scadenza del suddetto termine risulta pervenuto il contributo PG 178178 del 15.10.2025 del Settore Dip.le 7 – U.O. 7.1 *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica*. Relativamente alle analisi dei sistemi ambientali ed ai possibili impatti ambientali della documentazione presentata in ordine a Acqua, Rumore, Aria, Suolo e Sottosuolo, Energia, Rifiuti, Biodiversità e Gestione Mitigazione il Settore ha effettuato un'attenta disamina anche degli effetti temporanei che si potrebbero determinare in fase di cantiere per la riqualificazione dell'intero complesso immobiliare, cui si rimanda, ritenendo in ogni caso che la Variante possa essere esclusa dal procedimento di V.A.S..

Tutto ciò premesso i membri del Nucleo Comunale di Valutazione (N.U.C.V.), esaminata l'insieme della documentazione costituente il documento ““VARIANTE AL

**ORIGINALE DIGITALE.**

mente da MARIA CRISTINA PANCONI, MARIA CRISTINA PANCONI, Ilaria Nardi, Luca Campinoti, ALESSANDRO PAOLI e stampato il giorno 16/10/2025 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Nucleo Unificato Comunale di Valutazione

Amministrazione comunale

25

*PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA "EX MANIFATTURA TABACCHI". VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELLA L.R. 10/2010"*  
dopo ampia discussione ritengono di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategia (V.A.S.) di cui alla L.R. n. 10/2010,

Letto Approvato e Sottoscritto digitalmente:

- Presidente NUCV dott.ssa Maria Cristina Panconi (votante)
- avv. Luca Campinoti (votante)
- geol. Alessandro Paoli (votante)
- geol. Ilaria Nardi (votante)

 MARIA CRISTINA PANCONI  
 Luca Campinoti  
 ALESSANDRO PAOLI  
 Nardi

Il presente verbale è stato redatto con il supporto della dott.ssa Elisabetta Samek Lodovici presente alla riunione con funzioni di segreteria.

Lucca, 16 ottobre 2025

Si allega al presente verbale:

- Contributo U.O. 7.1 - PG 178178 del 15.10.2025

ORIGINALE DIGITALE.

mentre da MARIA CRISTINA PANCONI, MARIA CRISTINA PANCONI, Ilaria Nardi, Luca Campinoti, ALESSANDRO PAOLI e stampato il giorno 16/10/2025 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Città di Lucca

Amministrazione comunale

SETTORE 7 – Ambiente e Sviluppo Economico  
U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica

AI NUCV  
c.a. Presidente  
Dott.ssa Maria Cristina PANCONI

COMUNE DI LUCCA	II
Protocollo 10 N. 018178/2025 del 15/10/2025 - 6 - 1 Firmato da: MARINA NICOLI Documento Principale	Riproduzione cartacea di originale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni. stamps da il giorno 16/10/2025 attraverso il software gestionale in uso

Oggetto: "Piano Operativo: Variante ex Manifattura Tabacchi" – AVVIO DELLE CONSULTAZIONI  
DI CUI ALL'ART. 22 COMMA 3 DELLA L.R.T. 10/2010 VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A VAS. - **Trasmissione contributo.**

In relazione al Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui in oggetto, trasmesso con nota P.G. n. 157577 del 15/09/2025, si fornisce il contributo istruttorio di competenza della U.O. 7.1 del Settore 7.

E' prevista una variante al Piano Operativo interessa l'area ove sorge il complesso della Manifattura Tabacchi, complesso di proprietà dell'Amministrazione comunale posto al margine del settore ovest del Centro Storico cittadino.

Per quanto riguarda l'analisi dei sistemi ambientali ed i possibili impatti ambientali dalla documentazione presentata si rileva che:

#### Aria:

Sulla qualità dell'aria sono previsti effetti negativi, sebbene di entità contenuta e temporanea collegata alle fasi di cantiere. Questi sono dovuti principalmente ad aspetti indiretti, come le emissioni in atmosfera causate dal traffico veicolare indotto dai mezzi pesanti associati alle attività di trasporto e movimentazione dei materiali.

#### Rumore:

Il rumore prodotto è uno degli impatti più significativi della fase di cantiere. Deriva sia dalle operazioni dirette di lavoro che dal traffico indotto di mezzi pesanti. L'impatto acustico è particolarmente critico quando il cantiere è situato in aree sensibili come i centri storici, dove può causare notevole disagio e ostacolare le normali attività.

I mezzi pesanti, l'aumento di traffico e le lavorazioni fanno sì che la fase di cantiere sia la fonte di maggiore criticità. Gli effetti negativi che producono rumore sono tutti legati direttamente ad una fase temporale limitata che rendono il fattore privo di rilevanza.

#### Acqua:

Le politiche comunali prevedono che al concretizzarsi dei singoli interventi urbanistici, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, il Gestore del Servizio Idrico Integrato esprime il parere di competenza. Eventuali opere di adeguamento o potenziamento e estensione delle reti, qualora non previste dal Programma degli Interventi del Servizio, potranno essere realizzati a carico dei privati interessati previo confronto con il Comune e il Gestore del Servizio. Criticità temporanee sono legate ai consumi idrici per le attività di cantiere, che vanno ad incidere sulla disponibilità di una risorsa esauribile e non immediatamente rigenerabile.

#### Suolo e Sottosuolo:

La variante in oggetto interessa un'area edificata all'interno del Centro storico e pertanto non comporta nuovo impegno di suolo inedificato.

Il sottosuolo rappresenta una delle componenti a più alta criticità, principalmente a causa del potenziale rischio archeologico presente nell'area. Le attività di scavo e movimentazione terra potrebbero incidere inoltre su criticità ambientali legate alla vulnerabilità della falda, richiedendo quindi massima attenzione.

**COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE** *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica*  
documento firmato digitalmente da MARINA NICOLI e stampato il giorno 16/10/2025 da Panconi Maria Cristina.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Città di Lucca

Amministrazione comunale

SETTORE 7 – Ambiente e Sviluppo Economico  
U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica

**Energia:**

Sul fronte energetico sono attesi impatti negativi di minore entità, legati principalmente ai consumi di energia per le operazioni di cantiere e per il funzionamento dei macchinari.

**Rifiuti:**

La fase di cantiere è la principale fonte di criticità per la produzione di rifiuti. Si generano sia rifiuti urbani che rifiuti speciali, pericolosi e non pericolosi, direttamente correlati alle attività di lavorazione. Questo impatto è considerato di alta criticità a causa della sua natura irreversibile: i materiali di scarto, una volta prodotti, non possono essere recuperati ma devono obbligatoriamente essere smaltiti o trattati secondo le metodiche imposte dalla normativa vigente.

**Biodiversità**

L'area risulta fortemente antropizzata e la variante non va ad alterare lo stato dei luoghi.

Da **“Gestione e Mitigazione”** riportate al paragrafo 7 del documento risulta:

Gli impatti negativi possono essere contenuti entro livelli accettabili attraverso l'attuazione delle opportune misure di mitigazione proposte. Tuttavia, gli impatti su componenti come i rifiuti e il suolo (rischio archeologico) presentano un carattere di maggiore irreversibilità e richiederanno un'attenta vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione.

La valutazione delle componenti ambientali non presenta variazioni sostanziali rispetto al quadro già delineato nella precedente analisi, non avendo l'area di studio subito modifiche nelle sue caratteristiche di base. Le maggiori criticità sono identificate nella fase di realizzazione dei lavori. Essendo tale fase di natura temporanea, gli impatti potranno essere efficacemente controllati e resi privi di rilevanza mediante l'applicazione rigorosa di specifiche misure di mitigazione.

La variante concerne esclusivamente gli aspetti attuativi e procedurali del progetto. Alla luce di ciò, e in considerazione del fatto che rimane inalterato l'intento pianificatorio di recupero del complesso immobiliare, la modifica proposta si configura come *“variante formale”* ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R. Toscana 10/2010 (come modificata dalla L.R. 17/2016, art. 3).

Dalle **“Conclusioni”** riportate al paragrafo 8 del documento risulta:

La presente variante si configura come una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Operativo che ha confermato, recepito e mantenuto l'efficacia della variante al previgente Regolamento Urbanistico; variante che era stata valutata dal punto di vista degli impatti ambientali tramite procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, conclusasi con la determinazione di esclusione dalla VAS (D.D. n. 2092 del 07.11.2019 e successiva n. 2093 in pari data).

*In relazione a quanto sopra, si ritiene quindi che la variante in oggetto possa essere esclusa dal procedimento di VAS.*

Il Dirigente  
Arch. Michele Nucci  
(documento firmato digitalmente)

COMUNE DI LUCCA	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo 110 N.018178/2025 del 15/10/2025 - 6.9.1 Firmato da: MICHELE NUCCI Documento Principale	

Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni.  
stampsata da il giorno 16/10/2025 attraverso il software gestionale in uso

**COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE** *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica*  
documento firmato digitalmente da MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 16/10/2025 da Panconi Maria Cristina.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.