



Città
di Lucca

il Piano Operativo

Variente Urbanistica

n. 02_2026

**Variente Area dequalificata in Via del Brennero
a San Marco**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE URBANISTICA

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO
ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014

Variante Area dequalificata in Via del Brennero a San Marco

Relazione illustrativa

Indice

Premessa.....	3
1 Contenuto e obiettivi della Variante al Piano Operativo.....	3
1.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area.....	3
1.2 Strumentazione urbanistica vigente.....	8
1.3 La Variante Urbanistica - Obiettivi e contenuti.....	10
1.4 La Scheda Norma.....	11
2. Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni.....	16
2.1 Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR.....	16
2.2 Piano di Coordinamento territoriale Provinciale.....	28
3 Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.....	33
3.1 Il Piano Strutturale.....	33
3.2 Il Piano di Classificazione acustica comunale (PCCA).....	41
4 La Variante Urbanistica.....	42
4.1 Valutazione Ambientale Strategica VAS.....	42
4.2 Indagini geologiche.....	56
4.3 Cartografia e normativa.....	56

PREMESSA

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 65/2014 con DC n° 39 del 24.02.2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28.06.2017 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 s seguito della pubblicazione su B.U.R.T. in data 13.11.2024.

Il Piano Operativo, che modifica il previgente Regolamento Urbanistico, classifica tale zona come "Tessuti a piattaforme produttive a poli industriali-artigianali (D3) di cui all'art. 37 del piano operativo stesso.

Viene quindi confermata la vocazione artigianale, industriale, commerciale e direzionale di quest'area, limitando però la destinazione commerciale alle sottocategorie c.2 e c.7.

La presente variante si prefigge di ampliare lo spettro della attività commerciali insediabili, proponendo tutte le sottocategorie con l'eccezione di:

c.1 commercio al dettaglio in grandi strutture

c.2 commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari.

La variante in oggetto interessa un'area posta 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 LR 65/2014 e seguirà la procedura di cui all'art.32 della stessa.

1 CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

1.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area

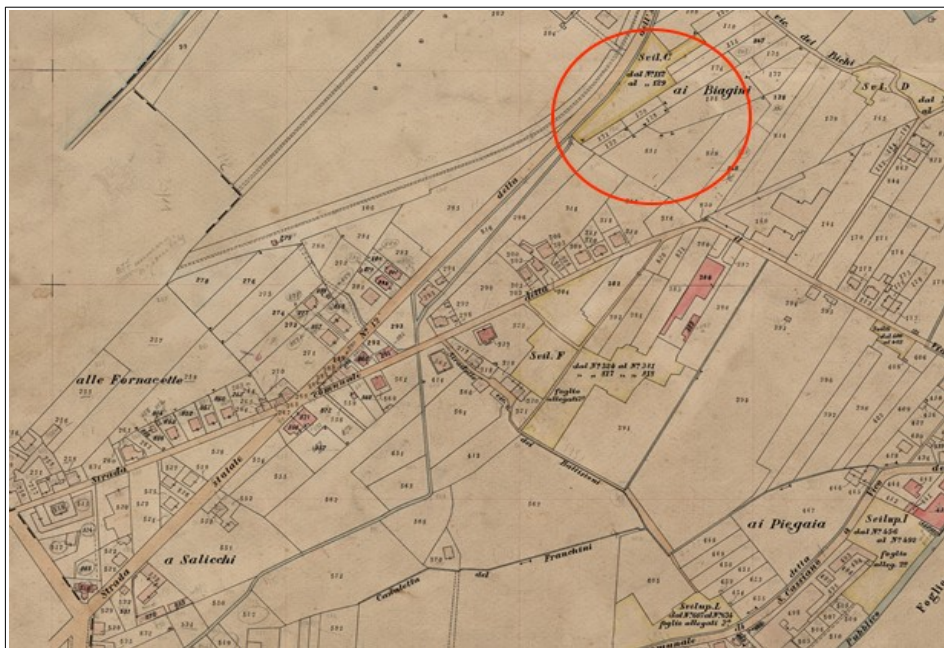


figura 1 Estratto della mappa di impianto – il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

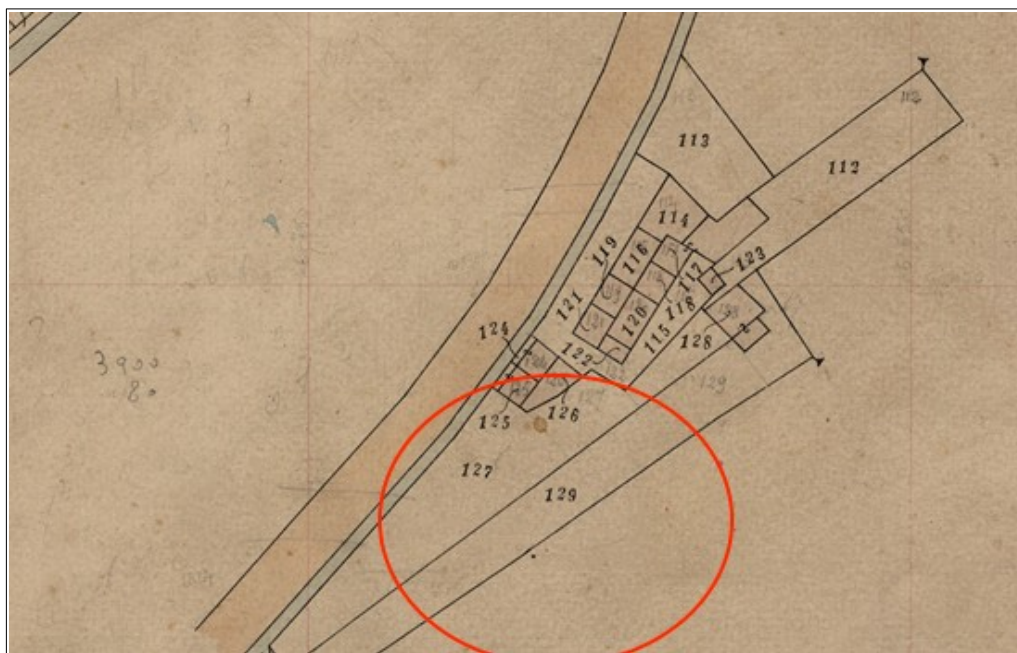


figura 2 Estratto della mappa di impianto Sviluppo C – il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

L'intera zona posta sulla direttrice denominata "Via de Brennero", agli inizi del secolo XX si presentava ancora a carattere rurale, scarsamente edificata con fabbricati isolati e rade "corti"; a partire dal 1950 è iniziata la progressiva urbanizzazione con l'edificazione di edifici residenziali ed alcuni edifici artigianali-produttivi.

Gli edifici realizzati sono destinati a funzioni residenziali (di solito i primi piani e superiori), commerciali e di servizio (normalmente post al piano terreno), artigianale-industriale (interi edifici).

Il fabbricato pre esistente era stato edificato a partire dall'anno 1963 a seguito di Licenza Edilizia n° 79/1963.

Fino al 1908 l'area risultava ineditata, essa si trovava in zona rurale nella quale erano presenti (e lo sono tutt'oggi) edifici abitativi rurali ed annessi agricoli (vedi figura 1 Estratto della mappa di impianto e figura 2 Estratto Sviluppo C della mappa di impianto)

L'area oggetto della presente variante risulta edificata con un fabbricato in corso di costruzione autorizzato con P.C n° 214/2016 e successive SCIA n° 1759/2022 e n° 795/2025.

Precedentemente vi era edificato un fabbricato ad uso commerciale nel quale veniva svolta l'attività di commercializzazione di prodotti edili da parte della "F.lli Frediani Srl".

L'area a nord nelle vicinanze di quella oggetto della presente variante, compresa fra Via del Brennero e Via L. dell'Acquacalda, nel 1954 risultava già ampiamente edificata con capannoni artigianali-industriali (vedi figura 3 foto aerea 1954 tratta da Geoscopio); l'ulteriore espandersi della zona edificata prosegue negli anni successivi (vedi figura 4 foto aerea 1975 tratta da Geoscopio).



figura 3 Estratto foto aerea 1954 tratta da Geoscopio- Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante



figura 4 Estratto foto aerea 1975 tratta da Geoscopio - Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

Nel 2004 quando fu approvato il primo Regolamento Urbanistico, l'area fu classificata come "Aree produttive concentrate della Piana - UR" di cui all'art. 122 delle N.T.A. Con la Variante al Regolamento Urbanistico dell'anno 2012, l'area mutò classificazione in "Aree produttive riconvertibili" di cui l'art. 114 delle N.T.A

A seguire si riportano estratti delle tavole grafiche e delle norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Il cerchio rosso evidenzia l'area oggetto della variante.



figura 5 – Tavola URB 10 DESTINAZIONI URBANISTICHE (R.U. 2004)

SEZIONE III – AREE CONCENTRATE	
<i>Art. 122 - Aree produttive concentrate della Piana - UR</i>	
122.1	- Si tratta delle aree situate nei comparti di Mugnano e Acquacalda, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi che, realizzati in esecuzione di piani attuativi, hanno dato luogo ad un tessuto abbastanza ordinato ed omogeneo.
122.2	- Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie C1, C2, C3, C4, oltre a B2 limitatamente agli autoconcessionari; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3
122.3	- Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
122.3.1	- in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente:
o	H = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
o	I _f = 3 mc/mq.
o	Q = 65%
122.3.2	- in caso di interventi di nuova costruzione su un lotto minimo di 8.000 mq., e previa approvazione di piano attuativo:
o	H = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
o	I _t = 2,7 mc/mq.
o	Q = 65%

figura 6 – Estratto delle N.T.A. - ART.122 (R.U. 2004)

Art. 114 117- Aree produttive riconvertibili della città compatta - UR

1.2 Strumentazione urbanistica vigente

L'area oggetto della presente Variante, nel Piano Operativo vigente, è classificato come "Tessuti a piattaforme produttive a poli industriali-artigianali (D3) di cui all'art. 37 del piano operativo stesso. Il Piano Operativo è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15.10.2024 ed all'art.37 apporta modifiche al previgente Regolamento Urbanistico, variando leggermente le categorie funzionali ammesse. Di seguito, nella figure 7 ed 8, si riportano lo stralcio della cartografia (Elaborato QP.I.46) e l'art.37 della N.T.A. che norma l'area (Elaborato QP.IV) dai quali si evince quanto sopra.



Figura 9 – Estratto dell'Elaborato QP.I.46 – Quadro generale delle previsioni

Art. 37. Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come Tessuti a piattaforme produttive" con prevalente destinazione industriale - artigianale, degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica", riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS3 del PIT/PPR. Tali tessuti rappresentano le grandi piattaforme produttive, industriali artigianali discontinue e ad alta densità caratterizzate da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico, di strade di accesso ai singoli lotti. Per le specifiche caratteristiche funzionali, essi comprendono inoltre i poli produttivi riconosciuti dal PS, corrispondenti agli insediamenti dell'Acquacalda, di San Pietro Vico, di Mugnano e di Ponte a Moriano.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal Po sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con iu interventi consequenziali, fino ad un incremento di Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 30% di quella esistente per ogni UI;
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico corrispondente alla misura non superiore al 20% della superficie coperta (SC) o in alternativa al 20% della superficie edificata (SE) esistente per l'altezza massima del manufatto oggetto di intervento;
- la "realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto".

3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione APEA. Fermo restando quanto espresso all'art. 13 delle presenti Norme, al fine di favorire il riconoscimento di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" (APEA), tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) sono altresì ammesse le "addizioni volumetriche" ovvero la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico, non superiore al 40% della Superficie coperta (SC) o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente per ogni UI.

Il complessivo intervento di "addizioni volumetriche", ovvero di "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali dell'attività produttiva, l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento.

4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all'art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 comma 1 lett. d) LR. 65/2014 e s.m.i.) e la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessarie all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 65% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 12,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

Nel solo caso degli interventi di sostituzione edilizia con interventi premiali di qualificazione APEA, di cui al precedente comma 3, l'altezza massima potrà essere motivatamente derogata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive, asseverate mediante apposita relazione tecnica ed economico - aziendale, la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell'ambito del PUC, in relazione all'ubicazione ed al contesto territoriale interessato.

6. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

7. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- b) *industriale e artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5 e c.7;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale e artigianale" a "Direzionale e di servizio", ovvero a "Commerciale all'ingrosso e depositi" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari a destinazione "Industriale e artigianale" nella destinazione d'uso "Direzionale di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Figura 10 – Estratto Elaborato QP.IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione

1.3 La Variante Urbanistica – Obiettivi e contenuti

Come già specificato in premessa, la presente variante ha lo scopo di ampliare lo spettro delle attività commerciali insediabili, proponendo tutte le sottocategorie con l'eccezione di:

c.1 commercio al dettaglio in grandi strutture

c.2 commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari

Restano confermate le già previste destinazioni funzionali, ovvero:

-industriale e artigianale;

-direzionale e di servizio;

-commerciale all'ingrosso e depositi.

La successiva tabella comparativa evidenzia quanto sopra espresso.

Tabella 1: comparazione destinazioni d'uso

DESTINAZIONI PO VIGENTE	DESTINAZIONI PO VARIANTE
Industriale e artigianale	Industriale e artigianale
Commerciale al dettaglio limitatamente alle sottocategorie C.5 e C.7	Commerciale al dettaglio ad esclusione delle sottocategorie C.1 , C.2
Direzionale e di servizio	Direzionale e di servizio
Commerciale all'ingrosso e depositi	Commerciale all'ingrosso e depositi

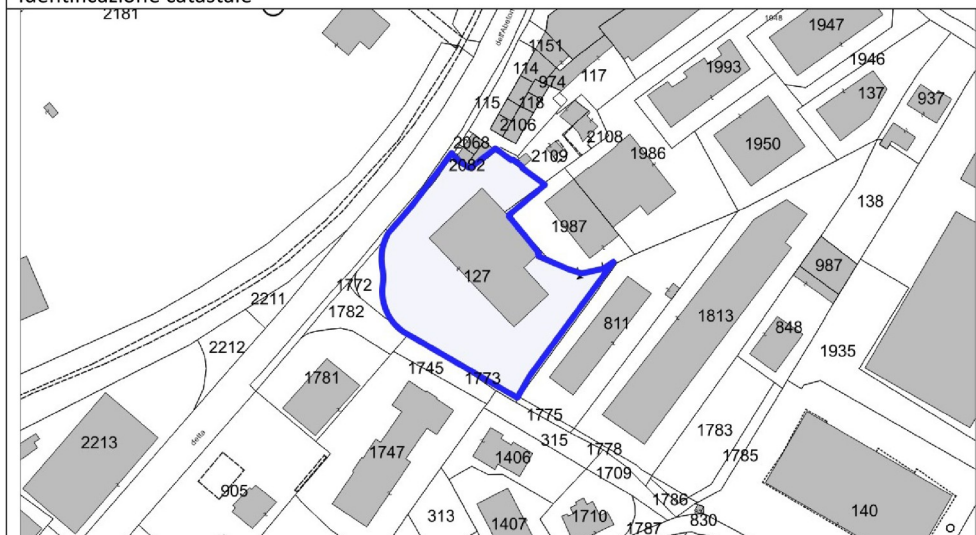
Per tale area è stata quindi redatta apposita Scheda Norma, che viene introdotta con lo scopo di ampliare lo spettro di attività commerciali insediabili.

[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 105 Particella: 127

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur 6.3
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.46
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 6 - Acquacalda
Strumento e modalità di attuazione	Titolo edilizio diretto convenzionato
Categoria di Intervento*	Ristrutturazione edilizia conservativa Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

*Sono inoltre ammesse le seguenti categorie: Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in: - Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)
--

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Consistenza edilizia esistente (mq) **	895
Superficie territoriale (fondiaria+spazi pubblici) (mq)	3.425
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.425
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	***0
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità(mq)	***0
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

**salvo verifica nella successiva fase di progettazione

***realizzazione della rotatoria di cui alla scheda-norma Ia.23 "Adeguamento del nodo di intersezione Via Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco"

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale-industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	****895
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico-ricettiva (mg)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/
Altezza massima degli edifici	12,50
Indice di copertura (%-mq/mq)	65%

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categoria funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, Artigianale-Industriale, Direzionale e di Servizio, Commerciale all'ingrosso e depositi

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

**** La suddetta superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto in parte realizzabile a destinazione artigianale-industriale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. Per la superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è esclusa la media struttura di vendita alimentare

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 delle Urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" ed in particolare dei "Tessuti a piattaforme produttive-commerciali-direzionali (TP2)" del P.S. vigente. Si tratta in particolare di una porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività commerciale (ex vendita di materiali edili F.Ili Frediani Srl), posto in prossimità dell'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale è presente un edificio in corso di costruzione e completamento, autorizzato con PdC n° 217/2016, successiva variante SCIA n° 1759/2022 ed infine SCIA a completamento n° 1342/2025

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 servizio agli edifici, da raccordarsi con quelle esistenti su Via L. Poschi Meuron e Via del Brennero

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione della rotatoria all'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, di cui alla scheda-norma la. 23

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge - art. 142 D.Lgs 42/2004	No

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati sistemazioni arboree e siepi, di collegamento tra gli spazi pubblici (Rotatoria) e l'area oggetto della previsione

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione -
 - art.88 - "Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana(Ur)"
 - art. 105 - "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
 - art. 106 - "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

Misure

Eventuali 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"
- la "ristrutturazione edilizia conservativa"

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale media struttura di vendita delle aree, degli immobili e degli spazi

2 PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

2.1 Il Piano d'indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico PIT/PPR

Il PIT della Regione Toscana (Piano d'Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale il 27 Marzo 2015, si articola in una "agenda statutaria" del territorio che individua i fattori territoriali e funzionali che compongono la struttura del territorio.

Il PIT definisce le *"invarianti strutturali"*, individua *i principi cui condizionare l'utilizzazione delle risorse essenziali*, nonché la disciplina inerente i conseguenti livelli di "prestazione" e di "qualità" che occorre comunque preservare nella loro dotazione e nella loro fruibilità.

L'ambito 4 della Lucchesia

Il territorio della Lucchesia è caratterizzato da un vasto paesaggio di pianura (in parte bonificato, vocato all'agricoltura e oggi fortemente urbanizzato) e da un importante sistema idrografico: il fiume Serchio, le aree umide - di interesse conservazionistico - poste ai piedi del Monte Pisano (Massa Pisana, Verciano) e quelle relittuali del territorio di Altopascio (Il Bottaccio, Lago di Sibolla). Un esteso sistema collinare agricolo (contraddistinto dalla presenza di ville e parchi storici e da superfici boscate - a prevalenza di latifoglie e conifere) circonda a Nord e a Ovest il contesto di pianura. Significativa, altresì, la componente montana: i paesaggi dei versanti montani delle Pizzorne, le alte colline lucchesi, la porzione meridionale delle Alpi Apuane. I Monti d'Oltre Serchio segnano un confine naturale con i contigui ambiti pisano e versiliese; la dorsale di Montecarlo-Cerbaie separa invece la Lucchesia dalla Valdinievole; il sistema dei Monti Pisani (con piccoli insediamenti, ville e oliveti terrazzati) va a marcare il confine meridionale. Entro il profilo dell'ambito, emerge la dominanza della città di Lucca sui territori agricoli circostanti, con i quali ha sempre intessuto forti relazioni fisiche e di integrazione economica, un sistema ramificato, fatto di borghi, edilizia rurale, canali di scolo e di irrigazione, viabilità secondaria e podere, oggi frammentato ed eroso dalla diffusione di residenze e di piattaforme produttive. I rapporti fra sistema insediativo e territorio lucchese, se da un punto di vista funzionale hanno una loro centralità nella pianura, da un punto di vista ecologico e idrogeologico coinvolgono l'intero arco dei rilievi. A nord, la principale connessione ecologica interessa la Valle del Serchio, con significative potenzialità nell'integrazione fra risorse di pianura e di montagna; a sud le connessioni idrauliche ed ecologiche più importanti interessano la valle che divide il Monte Pisano e l'innesto dell'area bonificata dell'ex lago di Bientina.

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

Si tratta di un sistema insediativo di tipo pianiziale densamente abitato, caratterizzato storicamente dalla dominanza del centro urbano di Lucca sui territori agricolo e collinare circostanti, con i quali ha da sempre intessuto forti relazioni di interscambio e di integrazione dell'economia urbana, oggi seriamente compromesse dall'urbanizzazione pervasiva della piana e delle aree pedecollinari. La posizione strategica mediana rispetto sovrappongono talora integrandosi e talora confliggendo.

La morfologia, caratterizzata prevalentemente da una ampia piana alluvionale stretta tra

due bacini imbriferi (del Serchio e dell'ex-lago di Bientina) e circondata su tre lati da un anfiteatro collinare semi continuo (delle Pizzorne a nord, delle Apuane a ovest e del Monte Pisano a sud), nonché la presenza strutturante del fiume Serchio, hanno condizionato storicamente la conformazione e la densità dell'assetto insediativo di lunga durata.

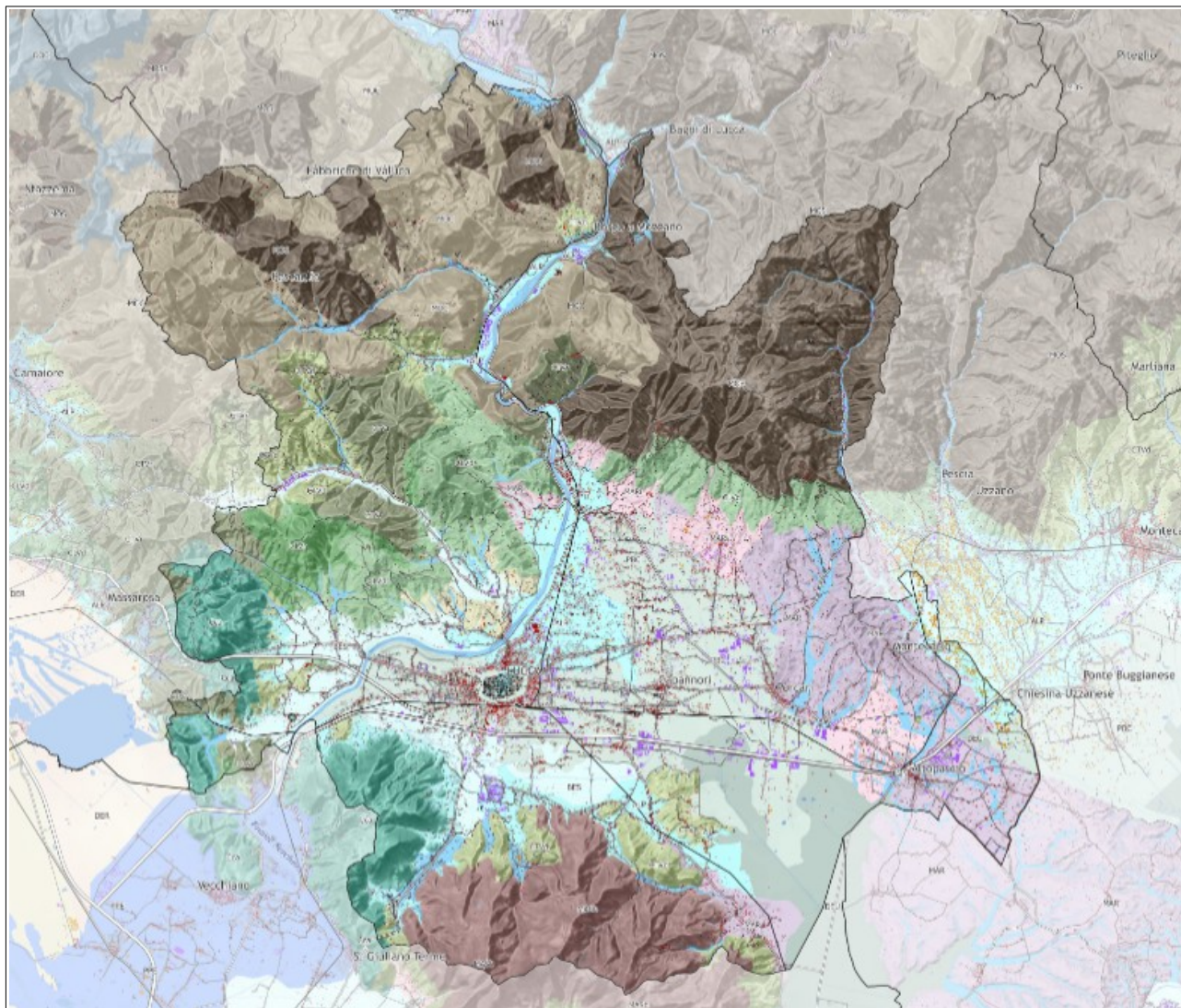


Figura 11: estratto carta dei sistemi morfogenetici PIT fonte:

https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604324/04_Lucchisia.pdf/81ad4e66-abdd-4502-83f5-19979f0c9de5

La pianura alluvionale è dominata dalla polarità urbana di Lucca, che si sviluppa compatta in posizione decentrata, a ovest, in corrispondenza dell'imbocco vallivo del Serchio, relazionandosi con una viabilità tentacolare di tipo radiale al sistema insediativo minuto della piana agricola e aprendosi, attraverso i varchi nell'anfiteatro collinare, alle grandi polarità esterne: con la SS. 439 Sarzanese verso Viareggio e il mare, la SS12 verso il Brennero a nord e Pisa a sud, la Statale Pesciatina verso Pistoia (Il sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Lucca). Il centro storico, fortemente riconoscibile nella cinta muraria e nelle sistemazioni degli spalti esterni a verde, risulta rafforzato ed esaltato dal vuoto dall'anello dei viali e dalla maglia urbana compatta di metà novecento e assediato dall'informe espansione urbana recente che si è prolungata, sfilacciandosi, lungo le

principali radiali in uscita. Queste sono diventate le direttrici preferenziali dell'urbanizzazione residenziale e produttiva, che sviluppandosi senza soluzione di continuità verso le espansioni dei centri limitrofi ha dato luogo a vere e proprie conurbazioni lineari. La città, sorta anticamente su un'isola tra i due rami del Serchio che attraversavano la piana a nord e a sud, ha da sempre avuto uno stretto rapporto con il fiume, fonte di risorsa e insieme di pericolo per le alluvioni, e progressivamente addomesticato e allontanato attraverso importanti opere di rettifica e canalizzazione. Fino all'800 un porto fluviale detto "Fiumicello" che si trovava nel quartiere di San Concordio a sud della città consentiva ai lucchesi di entrare in comunicazione diretta con il Mar Tirreno, attraverso il canale detto "della Formica" e il canale Ozzeri che immetteva direttamente nel Serchio fino al mare. L'attività del porto Fiumicello si interruppe intorno al 1860.

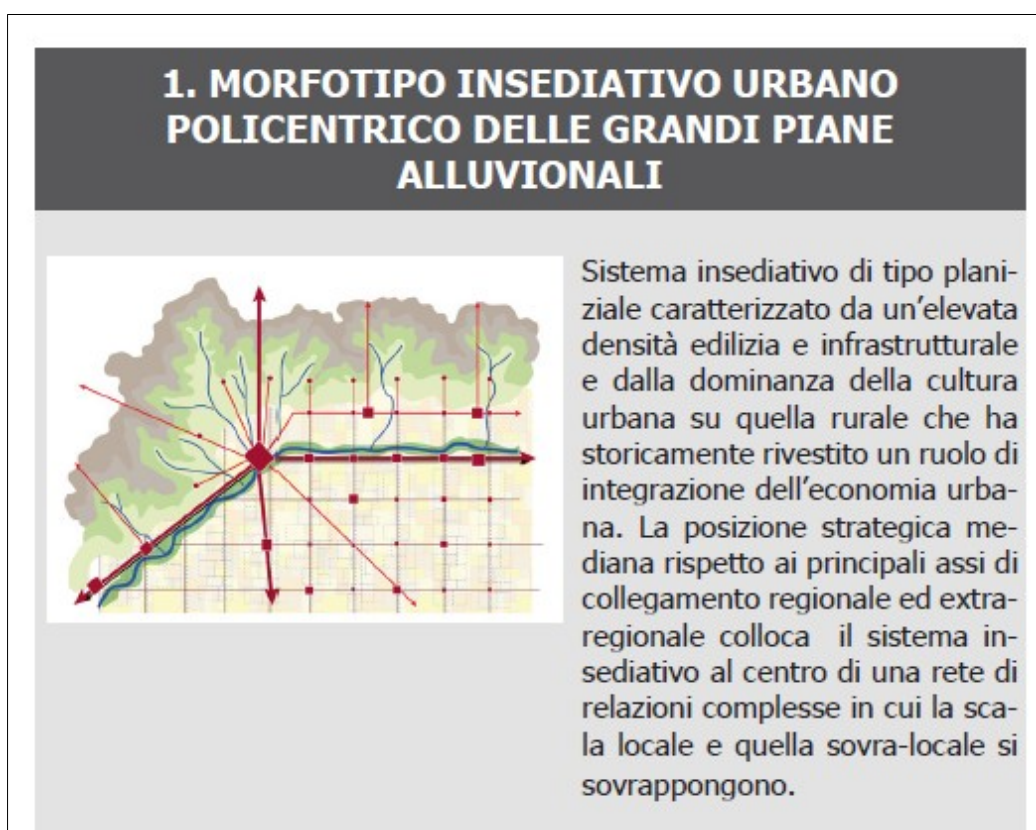


Figura 12: invarianti strutturali della Lucchesia, morfotipo 1, l'insediamento urbano policentrico,
 fonte: <http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico>

Gli altri centri e nuclei della piana lucchese di modesta consistenza sono legati da un lato alla rete difensiva e di avvistamento del territorio (Montecarlo, Altopascio, Nozzano), dall'altro alla vocazione agricola della fertile piana irrigua (Il sistema reticolare di pianura delle corti lucchesi). In particolare il sistema delle corti, sorto nel VII-VIII secolo sull'antico impianto della centuriazione romana, è costituito originariamente da unità insediative autosufficienti sviluppatesi dall'aggregazione successiva di più generazioni di famiglie, e caratterizzate da una struttura fortemente permeabile in cui lo spazio e le funzioni private e pubbliche di tipo residenziale, sociale e rurale si compenetrano e si integrano con il territorio esterno. Fino alla fine del secolo scorso questo peculiare assetto insediativo di

piccoli centri e nuclei diffusi, collegati dalla maglia viaria minuta che ricalca la centuriazione era ancora fortemente riconoscibile. Le trasformazioni successive hanno portato ad una dispersione della crescita insediativa e una progressiva densificazione delle corti che oggi risultano annegate nelle espansioni residenziali e produttive della piana e impermeabilizzate rispetto al territorio agricolo circostante, divenuto ormai residuale. La piana è limitata ad est dal colle di Montecarlo che separa il bacino dell'ex lago di Bientina da quello del Padule di Fucecchio e si pone come un vero e proprio avamposto naturale a dominio delle due aree. Il centro di Montecarlo, uno dei nodi principali dell'antica rete difensiva e di avvistamento che sorgeva intorno alla città di Lucca, è arroccato sopra la collina in posizione dominante, ed è collegato attraverso un sistema radiale capillare di strade ai poderi sottostanti (Il sistema radiocentrico collinare di Montecarlo). L'anfiteatro collinare che cinge la piana è caratterizzato dalla presenza diffusa e capillare della "villa lucchese" che si sviluppa nella fascia pedecollinare e collinare ed è collegata alla piana da un sistema a pettine di strade trasversali. La villa, con la sua organizzazione di spazi di pertinenza (giardino, coltivi) ed annessi agricoli costituisce, insieme al sistema delle parrocchie e delle pievi, la matrice profonda del paesaggio collinare lucchese. Le ville si sviluppano principalmente: (i) nel territorio a Nord del Serchio fino al torrente Pescia di Collodi, lungo il contrafforte collinare delle Pizzorne (Ponte a Moriano e S. Gimignano Moriano; Saltocchio, Marlia, S. Colombano, Segromigno, Casigliano, Matraia, Ciciana, Valgiano, Tofori, Petrognano e San Gennaro, Collodi; Gragnano) - Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane delle Pizzorne; (ii) nel territorio dell'oltre Serchio da Ponte a Moriano ad Ariano, Nozzano, Balbano (Aquilea, ...) – Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane dell'Oltreserchio; (iii) nel territorio dei Monti Pisani a sud dell'area lucchese (Meati e Cerasomma, Valle del Guappero, Pozzuolo, Gattaiola, S. Michele in Escheto, Massa Pisana, ecc...) – Il sistema a pettine delle testate di valle dei Monti pisani.

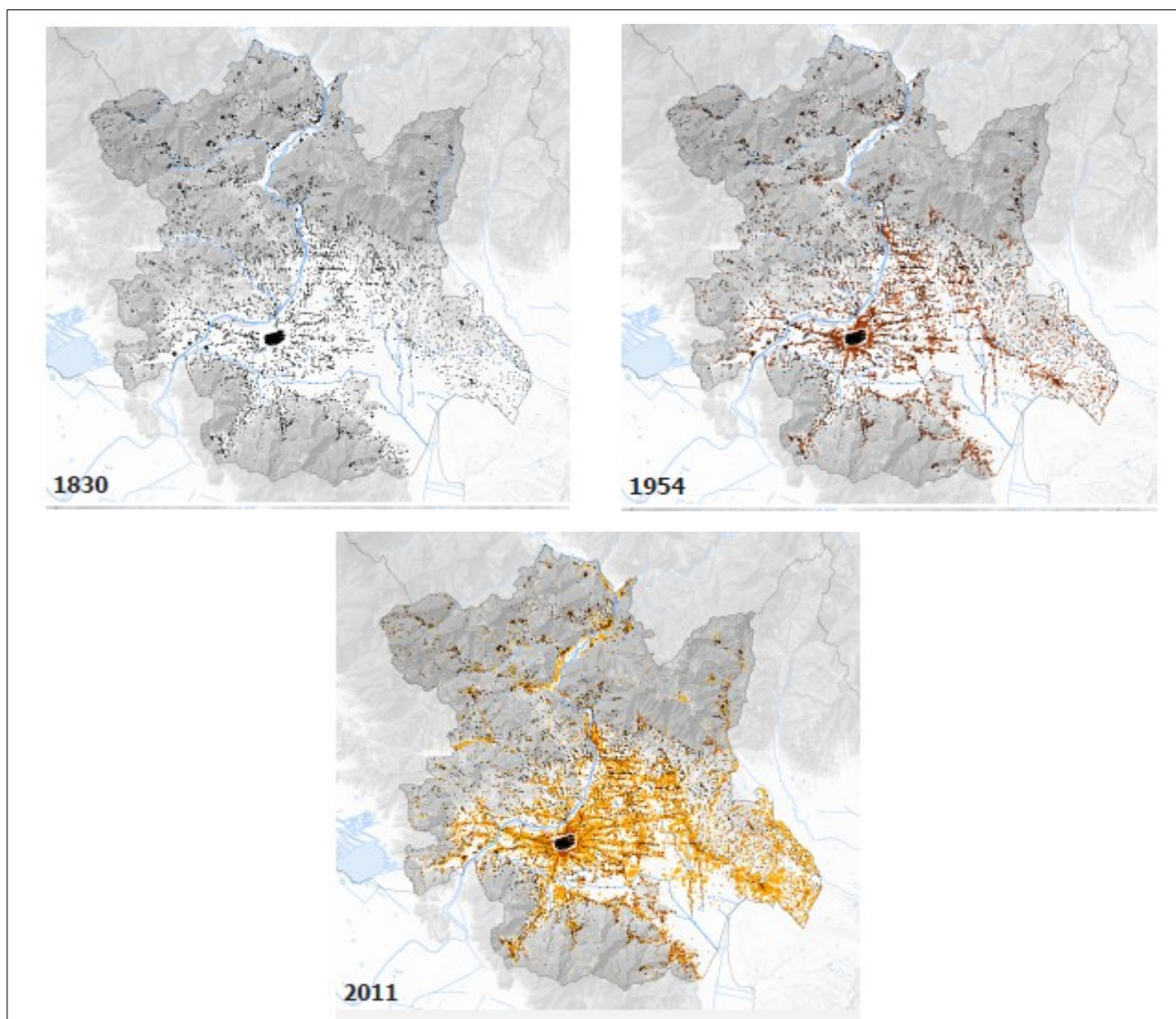


Figura 13: L'evoluzione dell'edificato

Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale (Confronto della periodizzazione dell'edificato e delle infrastrutture a tre soglie: 800 –Carta Topografica della Toscana dell'Inghirami; 1954 - IGM; 2011- CTR) emerge soprattutto la massiccia trasformazione che ha investito la piana nell'ultimo secolo, che da territorio prevalentemente agricolo è diventata il luogo di una dispersione insediativa informe e pervasiva che non ha risparmiato neanche le zone pedecollinari, andando ad alterare e compromettere irrimediabilmente gli equilibri e le relazioni agro-urbane tra Lucca e il sistema rurale delle corti e delle ville collinari circostanti.

Analizzando nello specifico la situazione della piana alle tre soglie si rileva che:

-a fine 800 Lucca, in mezzo alla fitta trama dei poderi della sua campagna, emerge come unico riferimento urbano della piana tutta ancora racchiusa all'interno delle sue mura. La

struttura radiale della viabilità convergente sulla città sottolinea lo stretto rapporto tra questa e il suo territorio segnato dal sistema diffuso delle 'corti', dei centri parrocchiali e dei minuscoli nuclei rurali minori;

-a metà degli anni 50 la crescita insediativa è ancora sostenuta dall'impianto territoriale storico. La città deborda dalle mura urbane con addizioni compatte e ordinate e ancora emerge come unico riferimento sul territorio. In questo periodo si è formato il consistente insediamento produttivo dell'Acquacalda a Nord di Lucca. La piana di Lucca viene attraversata dall'autostrada A11 Firenze-Mare;

-dopo gli anni cinquanta si manifestano le più intense trasformazioni. La crescita intorno a Lucca si infittisce in tutte le direzioni e si prolunga lungo la viabilità radiale storica; acquista consistenza il centro urbano di Altopascio e si configura il sistema lineare da Altopascio-Porcari-Zone-Segromigno. Si forma l'insediamento produttivo a est della città di Lucca.

A seguito delle trasformazioni recenti la dispersione insediativa è dilagata nel territorio della piana con ville, villette, edifici dai caratteri più disparati, misti ad edifici produttivi sparsi, senza alcuna gerarchia e soluzione di continuità. L'unica discontinuità del sistema insediativo diffuso della piana è rappresentata dal "paleo alveo" del Serchio. Sono preservate anche alcune zone di pianura poste a sud dell'autostrada, storicamente instabili da un punto di vista idraulico e interessate da interventi storici di bonifica (Padule di Massa Marinaia, Padule di Verciano, Bottaccione).

La crescita è stata orientata in tutte le direzioni, sia pure in maniera limitata a nord-ovest per la presenza del Serchio e dei prati umidi che ne accoglievano le piene, e in maniera più massiccia verso est, con l'assorbimento delle corti e dei borghi minori e l'accentuazione di fragili conurbazioni filiformi, cui hanno partecipato le spinte dei comuni limitrofi, diffusisi nel territorio seguendo la viabilità principale.

L'evoluzione e la crescita degli insediamenti ha ormai creato una saldatura lungo le radiali principali, a cominciare dalla statale dell'Abetone che, a nord conduce fino a Ponte a Moriano e lungo la fascia Sistema pedecolinare che da Marlia, attraverso Segromigno e Porcari raggiunge Altopascio.

Le dinamiche della piana, oltre che all'espansione residenziale, sono strettamente legate allo sviluppo dell'industria cartaria, che in questi territori ha origini antichissime (1300) e si è andata sempre più consolidando grazie alle innovazioni tecnologiche e alle nuove politiche del riciclo. Il 70% della produzione di carte per uso domestico e per ondulatori è concentrata nella provincia di Lucca che detiene la qualifica regionale di Distretto industriale cartario. Le cartiere più antiche risiedono nella valle del Serchio, ma la maggior parte degli stabilimenti sorti a partire dagli anni 60 sono dislocati nella piana di Lucca, in maniera più consistente nelle aree di Porcari e Capannori.

Le altre aree industriali più consistenti sorgono intorno al centro di Altopascio, ormai in contatto con la zona umida e area protetta di Sibolla, intorno a Lucca e in Val Freddana.

Le dinamiche di sviluppo delle aree industriali hanno seguito due tendenze principali di dispersione e polarizzazione. La dispersione è stata causata da un particolare fenomeno economico-sociale, tipico della valle del Serchio, ma anche di alcune zone della piana, caratterizzato dal proliferare di molte attività, spesso piccole o piccolissime nei centri agricoli minori, nelle corti, e all'interno delle abitazioni, con una contiguità indissolubile tra luogo di residenza e luogo di lavoro. Questo processo si è accentuato con problematiche di relazione tra le diverse parti degli insediamenti, concentrazione del trasporto merci su

gomma e progressiva congestione del traffico. La polarizzazione, più recente, ha visto la concentrazione di consistenti aree produttive, spesso in aree più facilmente accessibili, ma sensibili dal punto di vista ambientale e idrologico, con conseguenti problematiche legate soprattutto all'impatto paesaggistico e ambientale.

Per quanto riguarda le infrastrutture, le più grandi trasformazioni hanno riguardato, oltre alla costruzione dell'autostrada A11 (Firenze-mare) che ha creato una ulteriore cesura e interclusione di spazi agricoli, le circonvallazioni di Capannori-Tassignano e Altopascio-Pesciatina, con effetti territoriali di: saturazione delle aree intercluse e polarizzazione di aree industriali lungo nastri continui indistinti.

L'espansione, che non ha risparmiato neanche le fasce pedecollinari si è estesa anche all'altopiano delle Pizzorne, in corrispondenza dei piccoli insediamenti rurali.

I Valori

-“Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi”: Il sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Lucca;

-Il sistema a pettine delle testate di valle dei Monti pisani;

-Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane delle Pizzorne;

-Il sistema a pettine dei borghi e delle ville sub-urbane dell'Oltreserchio;

-Il sistema reticolare di pianura delle corti lucchesi, costituito da: (i) i nuclei rurali storici, con il loro patrimonio di edifici, annessi e pertinenze rurali, e (ii) la rete viaria che ricalca la centuriazione. Questo sistema di organizzazione del territorio agrario della piana, oltre all'alta valenza architettonica e storico-identitaria, rappresenta un valore per l'importante ruolo di presidio del territorio agricolo residuale;

-Il sistema radiocentrico collinare di Montecarlo;

-Il sistema a pettine del versante apuano;

-Il sistema lineare di fondovalle del Serchio;

-“le ville lucchesi,” che si sviluppano lungo l'anfiteatro collinare che circonda la piana. Questo sistema, con la sua organizzazione di edifici, spazi di pertinenza (giardino, coltivi) ed annessi agricoli costituisce, insieme alla viabilità podereale circostante, la matrice profonda del paesaggio collinare lucchese e la testimonianza dell'organizzazione e gestione dello spazio agricolo collinare;

-“il sistema delle pievane, delle parrocchie e dei conventi, in quanto testimonianza di notevole interesse storico e paesaggistico di organizzazione e gestione del territorio agrario collinare” (Certosa di Farneta, Convento di Maggiano);

-“il sistema insediativo minuto dei paesaggi della bonifica, costituito da fattorie, poderi e chiuse; e il connesso sistema di opere di ingegneria idraulica (chiuse, canali, fosse di scolo, ecc.) che tuttora svolgono importanti funzioni di mantenimento dell'equilibrio idrogeologico sistema (presente soprattutto nell'area dell'ex lago di Bientina e nel padule di Verciano);

-“il sistema dei borghi fortificati della rete difensiva e di avvistamento che si sviluppa intorno a Lucca, in quanto testimonianze di alto valore storico- culturale, ed emergenze visuali di alto valore paesaggistico” (Ad esempio: Nozzano, Montecarlo, Altopascio, ecc.);

-Il complesso di opere e manufatti infrastrutturali storici legati alla risorsa idrica (Acquedotto del Nottolini, ecc.)

-i manufatti di archeologia industriale legati alla produzione cartaria, in quanto testimonianza culturale-identitaria della peculiare modalità di produzione basata sulla risorsa idrica (presenti a Villa Basilica e Lucca);

-le aree di interesse archeologico dell'area palustre di Bientina costituite dalle tracce della centuriazione, come allineamenti infrastrutturali e resti di antiche fattorie romane;
 -"il patrimonio delle ferrovie dimesse e delle connesse stazioni" (come il vecchio tracciato della ferrovia che collegava Lucca con Pontedera, dismessa ormai definitivamente dal 1958).

Le Criticità:

-la destrutturazione e frammentazione del sistema insediativo rurale a maglia delle corti lucchesi e la compromissione delle loro relazioni agro-ambientali con il territorio agricolo residuale attraverso: l'inserimento di tipologie e funzioni estranee e in contrasto con quelle tradizionali, la compromissione degli equilibri tra spazi aperti e costruiti, l'addensamento insediativo lungo gli assi della maglia viaria, l'interclusione di molti sistemi di spazi aperti agricoli e aree umide di alto valore naturalistico, ecc.;

-la presenza di conurbazioni lineari continue lungo le radiali in uscita da Lucca che si saldano alle espansioni residenziali dei centri urbani limitrofi (Capannori, Lunata, Carraia) . L'espansione urbana del centro di Lucca, costituita in larga parte da piattaforme produttive e/o da quartieri residenziali periferici, sviluppatasi lungo le principali direttrici storiche di collegamento e accesso alla città, hanno assunto la forma di conurbazioni di tipo lineare con scarsi livelli di porosità, elevati carichi insediativi e congestione urbana;

-dispersione degli insediamenti e delle aree produttive sulle fasce pedecollinari e collinari con conseguente compromissione e decontestualizzazione del sistema delle ville lucchesi;

-l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale del corridoio infrastrutturale A11 e delle relative opere. Il tracciato autostradale rappresenta una barriera fisica che taglia la piana e le sue relazioni territoriali. Tale effetto risulta amplificato, in alcuni casi (area industriale di Altopascio e Lucca)), dalla contiguità di aree specialistiche scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili;

-la polarizzazione e la dispersione delle aree industriali nella piana agricola;

-localizzazione diffusa e frammentaria delle aree produttive all'interno della piana agricola, con problematiche di relazione tra le diverse parti degli insediamenti, concentrazione del trasporto merci su gomma e progressiva congestione del traffico (fenomeno presente nella fascia pedecollinare presso Porcari e Capannori; lungo il Serchio);

-polarizzazione di consistenti aree produttive in aree sensibili dal punto di vista idrogeologico e ambientale (perché ricadono al limite di siti naturali protetti; o in aree di subsidenza) con problemi), con problematiche di degrado ambientale (legati all'inquinamento della falda e sovra sfruttamento degli acquiferi) e paesaggistico, consumo di suolo, congestione dei flussi, ecc...(nell'immediata periferia di Lucca e presso Altopascio).

Lo Statuto del Territorio:

Lo Statuto del Territorio viene declinato in "meta-obiettivi" che informano e qualificano l'agenda strategica per l'applicazione dello statuto del Piano. I meta-obiettivi si configurano come predicati strategici prima ancora che prescrittivi. Nel senso che, laddove necessario, dettano sì regole e indirizzi ma lo fanno col chiaro intento di modificare oppure di salvaguardare qualità, funzioni e valori territoriali preesistenti in vista di scenari auspicati o temuti.

Infine nell'Agenda strategica del PIT, vengono individuati appositi "sistemi funzionali" in cui situare, presidiare e valutare la messa in opera del Piano. Attraverso i "sistemi funzionali" il

PIT sintonizza il perseguimento dei propri meta-obiettivi e dunque il proprio specifico disegno territoriale. Vista la ridotta dimensione delle aree in trasformazione che hanno un interesse legato strettamente al territorio delle immediate circostanze, rimane piuttosto difficile riuscire a valutare gli elementi di coerenza con il PIT, che ha un quadro ed una visione di più ampio respiro.

Per ciascun obiettivo conseguente è stata tuttavia valutata la coerenza, secondo la tabella di seguito riportata.

1" METAObiettivo Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.
Direttive: 1. Occorre che i Comuni toscani garantiscano il valore durevole e costitutivo delle rispettive "centralità" urbane: centralità intese come corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività; 2. occorre che nei Comuni toscani la mobilità urbana assuma modalità plurime, affidabili ed efficaci così da garantire la piena accessibilità alle parti e alle funzioni che connotano le aree centrali - storiche e moderne - dei loro contesti urbani, evitando che mobilità e accessi diventino argomenti a sostegno di soluzioni banali di decentramento e dunque di depauperamento sociale, culturale, economico e civile di quelle stesse parti e di quelle stesse funzioni; 3. occorre perseguire e salvaguardare il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico architettonica e nel patrimonio immobiliare che con una titolarità e funzionalità pubblica hanno storicamente coinciso. Occorre, in particolare, evitare che interventi di rigenerazione fisica e funzionale che riguardino immobili di pubblico rilievo per il significato storico o simbolico, culturale o funzionale che rivestono per la comunità urbana comportino mutamenti alla loro funzionalità pubblica; 4. occorre che i Comuni toscani provvedano al consolidamento, al ripristino e all'incremento dello spazio pubblico che li caratterizza e identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile. Uno spazio pubblico inteso nella sua configurazione sistemica, dunque come spazio sia costruito che non costruito; come spazio che combina e integra "pietra" e "verde" e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della "città". Uno spazio in cui si correlino centralità; multidimensionalità; significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico rispetto all'insieme del contesto urbano; connessione visibile, funzionale, e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo e con le risorse e le reti ecologiche che lo caratterizzano. Uno spazio costituito, pertanto, da una gamma di attributi identitari e di buone pratiche amministrative (a cominciare da quelle pianificatorie) che configuri la città come un insieme organico e dinamico di luoghi attrattivi e preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di cittadinanza, di esperienza civile e religiosa, di relazioni sociali ed economiche, di stimolo e sostegno a una fertile convivenza naturalistica e interculturale.

1° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.</u>	Da questo punto di vista la presente variante al PO non va ad influire su aree residenziali
2° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.</u>	Da questo punto di vista la presente variante al PO non incide su ambiti quali alta formazione e ricerca
3° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale.</u>	Da questo punto di vista la presente variante al PO non incide sulla mobilità intra e inter-regionale
4° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Sostenere la qualità della e nella "città toscana".</u>	L'ampliamento delle funzioni commerciali dell'area oggetto di variante al PO influirà positivamente sulla dotazione dei servizi presenti nell'UTOE 6 accrescendone la qualità
5° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale.</u>	Da questo punto di vista la presente variante al PO non incide sulle modalità di governance locale.

2° METAObiettivo Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.	
Questo Pit ha molto a cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo e vuole sviluppare e consolidare tutta quella "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive. Quell'operosità "manifatturiera", insomma sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo. La sua presenza e la sua permanenza -dinamica ma durevole -come patrimonio territoriale toscano, è uno degli obiettivi primari del Pit. Uno di quelli, cioè, verso cui protendere, a livello regionale e locale, con una pluralità di	Da questo punto di vista la presente variante al PO non incide sul sistema industriale della Toscana.

politiche e di azioni specifiche. Il governo del territorio, in specie, può e deve esercitare il massimo impegno perché questa presenza "industriale* nella Toscana dei nostri tempi e del nostro futuro continui a connotarne il volto, la cultura, il paesaggio per sfuggire all'arretratezza degli stereotipi del loisir più banale e all'indebolimento immobilistico e rentier della sua cultura e delle sue energie imprenditive.	
--	--

3° METAOBIETTIVO Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	
Pur in presenza di un patrimonio paesistico e ambientale ancora cospicuo e di esempi virtuosi di attenzione e manutenzione, assistiamo ad una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all'utile immediato e a crescenti insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente. E' su tutto l'insieme del suo patrimonio territoriale, infatti, che la Regione ritiene che l'urbanizzazione e la edificazione siano da ammettere e progettare solo e in quanto lo si faccia in coerenza con i dettami della Convenzione europea sul paesaggio e solo nel rispetto della normativa nazionale e regionale che vi danno applicazione. Verificando, cioè pregiudizialmente «la funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale» e in sequenza «economico-sociale. Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono quindi aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente	
1° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Tutelare / valore del patrimonio "collinare" della Toscana</u>	Non si rilevano influenze della Variante al PO sul patrimonio collinare.
2° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana.</u>	Non si rilevano influenze della Variante al PO sul patrimonio costiero.

Beni Paesaggistici:



Figura 14: Beni Paesaggistici e Aree tutelate per legge, fonte: PIT, geoscopio, scala 1:5000
L'area soggetta a variante urbanistica non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004.
Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

Coerenza della Variante al PIT/PPR:

Dalla valutazione sopra effettuata emerge la scarsa rilevanza della Variante Urbanistica rispetto al raggiungimento degli obiettivi e le strategie contenute nel PIT/PPR. Ciò non deriva dal fatto che le modifiche proposte dalla Variante siano contrarie agli obiettivi del PIT/PPR, quanto piuttosto dalla dimensione modesta dell'intervento e dalla tipologia delle ulteriori destinazioni commerciali introdotte dalla variante stessa.

La variante urbanistica, ma soprattutto la successiva progettazione esecutiva dovrà sempre e comunque allinearsi a quelle che sono le Linee guida del PIT/PPR e alle schede riferite all'ambito 4, "La Lucchesia", progettando in maniera sostenibile l'intervento da eseguire, mantenendo le preesistenze naturali e/o antropomorfe rilevate e valorizzando il tessuto connettivo naturale e sociale esistente.

Poiché l'area oggetto di variante urbanistica non sono previsti vincoli di tipo paesaggistico, i progetti non dovranno essere sottoposti al rilascio preventivo di Autorizzazione Ambientale da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara.

2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca, approvato con Delibera del C.P. n. 189 del 13 Dicembre 2000, descrive nella Tavola B.3 le identità culturali del territorio provinciale: suddividendolo 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 e ambientale e caratterizzate da specifiche problematiche attinenti sia le risorse naturali e antropiche.

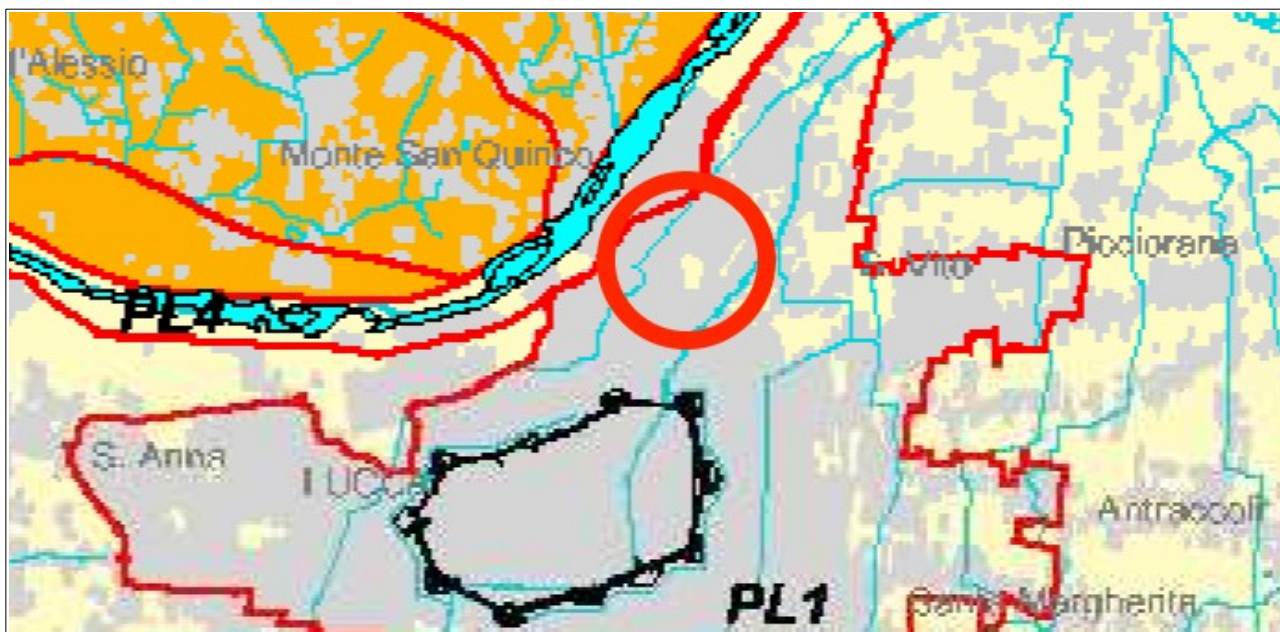


Figura 15: estratto PTCP

https://www.provincia.lucca.it/sites/default/files/2024-07/b3_low_0.pdf

Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

<i>Territorio di interesse agricolo</i>	
Ambito 15	PIANA DI LUCCA E ALTOPASCIO
DESCRIZIONE Ambito compreso nelle strutture territoriali della pianura di Lucca e del Bientina (PL) e compreso negli ambienti e paesaggi locali PL1 - L'area urbana di Lucca; PL2 - La Pianura dell'insediamento diffuso; PL3 - Le aree umide e palustri bonificate, l'ex lago di Bientina e il lago di Sibolla. Nell'ambito ricade l'intero sistema della piana di Lucca, compreso il sistema di basse colline tra Altopascio e il confine con la Provincia di Firenze. Il problema più evidente dei terreni agricoli presenti nell'ambito è la forte frammentazione determinata dallo sviluppo urbano lineare lungo il sistema viario principale e secondario, che ha determinato il formarsi di molte aree agricole chiuse che rischiano di perdere la loro identità e di creare, per l'esiguità delle loro dimensioni, problemi di convivenza tra l'attività agricola e le aree urbane. Sono riconoscibili all'interno dell'ambito: aree ad economia agricola debole contigue agli aggregati urbani (ai sensi dell'articolo 25 del Piano di indirizzo territoriale regionale), aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana (ai sensi dell'articolo 26 del Piano di indirizzo territoriale regionale), aree ad agricoltura sviluppata estensiva (ai sensi dell'articolo 28 del Piano di indirizzo territoriale regionale), aree ad agricoltura intensiva o specializzata (ai sensi dell'articolo 29 del Piano di indirizzo territoriale regionale),	
CRITERI E INDIRIZZI 1) Definire e individuare le risorse agro-ambientali e le invarianti strutturali alla scala comunale. 2) Salvaguardare le zone di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e di fauna selvatica protetta riconoscibili attraverso il quadro conoscitivo comunale. 3) Individuare e perimetrare le aree da definire quali aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio. 4) Mantenere le aree agricole di estensione sufficiente per evitare il collasso e l'abbandono sotto la pressione del sistema urbano. 5) Individuare e classificare gli edifici e i complessi edilizi di interesse storico-architettonico e testimoniale. 6) Disciplinare le trasformazioni ammissibili degli edifici e dei complessi edilizi di cui al punto 5), e quelle ammissibili degli altri edifici e manufatti edilizi esistenti. 7) Individuare le aree nelle quali sia vietata la nuova edificazione funzionale alle attività agricole a norma dell'articolo 3 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64. 8) Individuare e disciplinare le aree nelle quali siano ammissibili gli interventi di cui al comma 4 dell'articolo 1 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64.	

Figura 16:

https://www.provincia.lucca.it/sites/default/files/allegati_pianificazione/appendice2.pdf

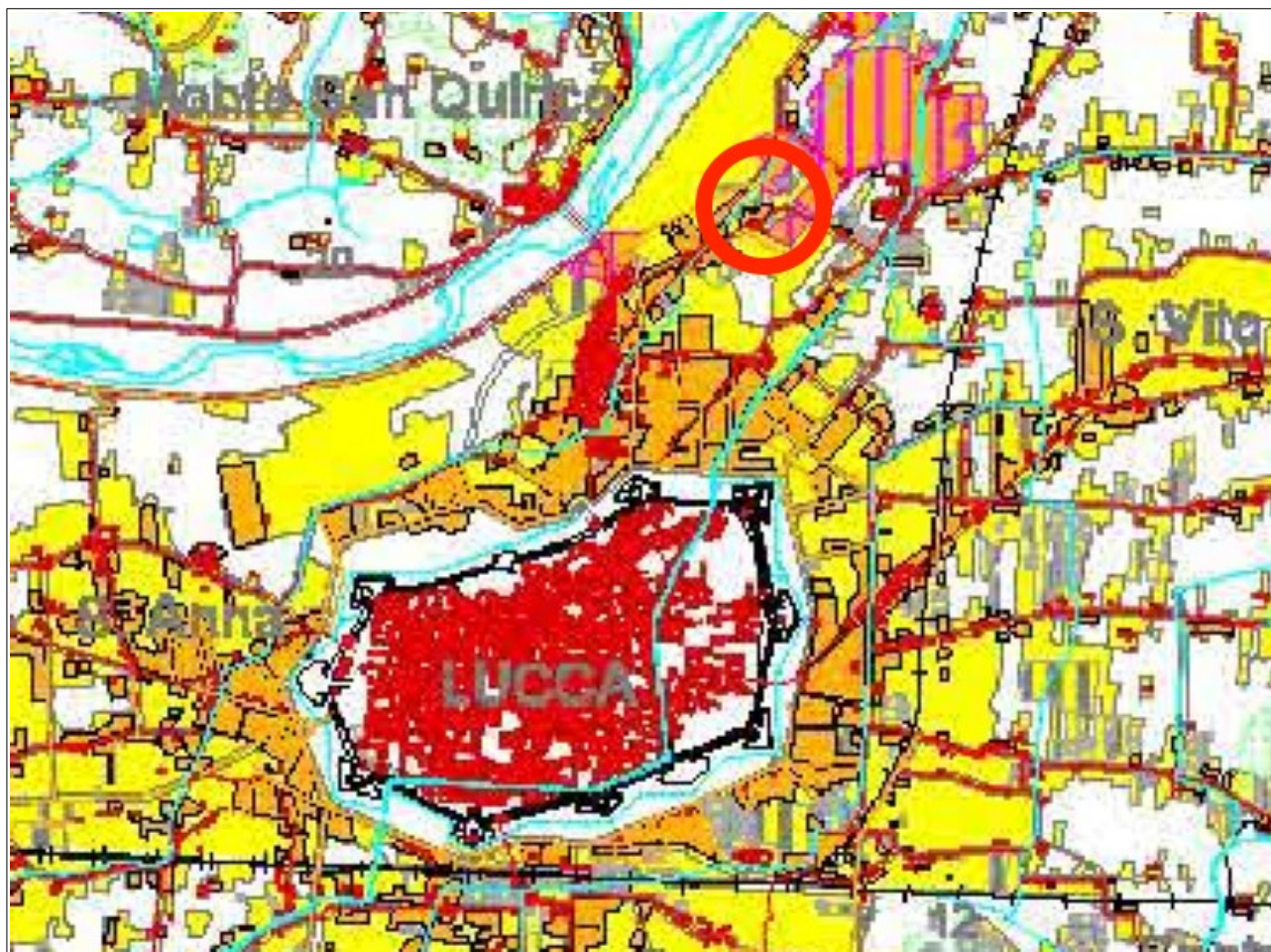
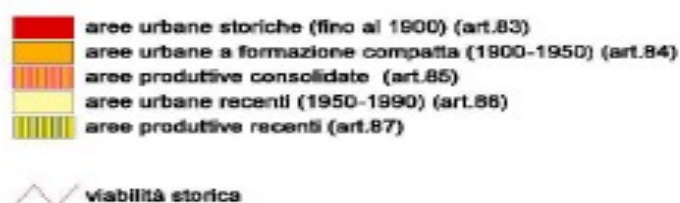


Figura 17: Estratto Tavola C.1 – Il Sistema Insediativo e produttivo. Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante



L'area soggetta a Variante Urbanistica, è inserita nelle "Aree urbane a Formazione Compatta" 1900-1950 che si rifanno all'art. 84 delle NTA, ovvero:

Articolo 84 Le aree urbane a formazione compatta

1. Il presente piano considera aree urbane a formazione compatta le parti del territorio, risultanti edificate con sostanziale continuità entro il periodo 1950/60, individuate e perimetrate nelle tavole contrassegnate con C.1. del medesimo presente piano. I piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, possono, fornendone adeguata motivazione, individuare e perimetrare aree urbane a formazione compatta effettiva e documentata vicenda storica territoriale locale.

2. I piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, individuano le parti

delle aree urbane a formazione compatta delle quali sia da mantenere l'impianto urbano nell'assetto originariamente voluto, o strutturatosi antecedentemente al riferimento temporale assunto ai sensi del comma 1, con la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

3. Relativamente alle parti delle aree urbane a formazione compatta diverse da quelle di cui al comma 2, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, indicano le trasformazioni necessarie od opportune al fine di migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano. Qualora il perseguimento di tale obiettivo richieda interventi di ristrutturazione urbana, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, prevedono la formazione di strumenti urbanistici operativi, cioè di piani attuativi o di altri strumenti aventi analoga efficacia previsti dalla legislazione nazionale, per i quali dettano le necessarie e opportune disposizioni.

4. I piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, definiscono le utilizzazioni compatibili, e determinano le destinazioni d'uso, dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti componenti le aree urbane a formazione compatta così da garantire che:

- permanga, ovvero, se necessario, venga ripristinata, una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;
- resti predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa;
- sia contenuto entro limiti stabiliti il peso percentuale sull'insieme delle altre utilizzazioni, dovendo tale peso restare secondario, pur assicurandosi la presenza di tali altre utilizzazioni, con particolare riferimento da un lato a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture sanitarie), da un altro lato a quelle pregiate configuranti la centralità delle aree urbane di cui si tratta (quali le attività direzionali e le attività di produzione ed erogazione di servizi rari).

5. Relativamente alle aree urbane a formazione compatta i comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione generali, e i propri piani di settore, all'obiettivo di assicurarne l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente con mezzi di trasporto collettivo e pedonale:

- a) deve essere privilegiata l'utilizzazione della rete viaria interna da parte dei mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi, nonché per la mobilità pedonale e con mezzi meccanici a propulsione umana ed eventualmente animale;
- b) le funzioni a più elevata capacità generatrice/attrattiva di flussi di mobilità devono essere localizzate in siti serviti dai mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi, e preferenzialmente in quelli serviti dai mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi su ferro, ove presenti;
- c) in relazione alle soluzioni adottate, devono essere previsti, all'esterno dell'area urbana a formazione compatta considerata, o ai suoi margini, adeguati parcheggi a uso pubblico di scambio, tra i mezzi a propulsione meccanica individuali e quelli collettivi, o tra i mezzi a propulsione meccanica collettivi su ferro e quelli su gomma, nonché adeguati parcheggi a

uso pubblico di attestamento, per la sosta dei mezzi a propulsione meccanica individuali e la prosecuzione a piedi o con altre modalità;

d) deve essere previsto e prescritto il massimo possibile soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pertinenziali degli edifici dell'area urbana a formazione compatta considerata, per il ricovero dei mezzi a propulsione meccanica individuali dei residenti stabili e degli utilizzatori continuativi di tali edifici, anche all'esterno degli edifici serviti e dei relativi spazi scoperti, purché fisicamente e funzionalmente collegati, e anche pluripiano, in elevazione o nel sottosuolo.

Coerenza della Variante al POC con il PTCP

La variante in oggetto, finalizzata ad ammettere ulteriori destinazioni d'uso commerciali oltre alle attuali, non si pone in contrasto con gli obiettivi e le strategie contenute nel PTCP

3. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

3.1. Piano Strutturale

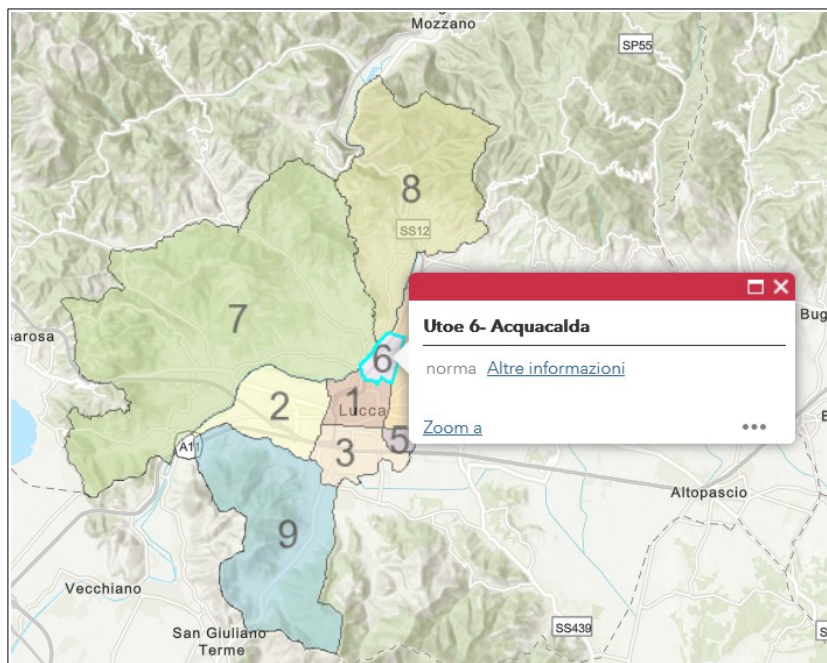


Figura 18: UTOE Comune di Lucca
http://w8w.comune.lucca.it/Sistema_Informativo_Territoriale

Il Consiglio Comunale di Lucca, nella seduta del 24 aprile 2017, ha definitivamente approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'articolo 19 e 31 della LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

L'area soggetta a VAS si trova **nell'UTOE 6 "Acquacalda"** che comprende una limitata porzione di territorio coincidente per lo più con l'area produttiva di origine storica del comune di Lucca, cresciuta ed ampliata anche in epoche recenti, posta a nord - est della città in fregio al Serchio, sulla direttrice del Brennero.

Stretto tra il fiume e la linea ferroviaria Lucca - Aulla, il territorio compreso nell' **UTOE "Acquacalda"** si presenta per lo più come un insediamento denso i cui tessuti specializzati nella produzione mostrano le varie fasi storiche di accrescimento e consolidamento del polo produttivo, nato intorno alla grande infrastruttura del Condotto Pubblico con l'impianto della Cucirini Cantoni Coats (insediata nel 1904). Sarà il piano regolatore del 1958 a prevedere un consistente aumento delle attività produttive nelle aree ad essa adiacenti. Residua dagli impianti produttivi un marginale territorio agricolo, per lo più periurbano, testimonianza di un originario assetto agrario costituito, oggi, da corti inurbate. Il contesto urbano, di maggior rilievo ed interesse, posto a sud delle aree produttive, ovvero il terminale del quartiere di S. Marco, vede l'alternarsi di sedimenti produttivi anche dismessi, attestati ancora lungo il Condotto Pubblico con episodi residenziali ed episodi specializzati, che risentono della contermine presenza dell'ex ospedale di Campo di Marte e si qualificano per lo più come attrezzature e servizi generali. Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento al **Territorio urbanizzato dell'UTOE "Acquacalda"** che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico:

- il consolidamento, la valorizzazione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico che complessivamente completano il “centro di quartiere” di S. Marco, comprensivi delle dotazioni per l'educazione e la formazione e di quelle sportive e ricreative, in via prioritaria attraverso il ridisegno e riconfigurazione degli spazi aperti di relazione da collegare al recupero e alla riqualificazione degli spazi e degli impianti esistenti, in modo da assicurare il consolidamento di attività e iniziative di supporto ai servizi locali e di quartiere (mercato rionale, manifestazioni e attività sociali, ecc.);
- il consolidamento, la riqualificazione e il potenziamento delle funzioni prevalentemente artigianali e industriali dell'area produttiva dell'Acquacalda, in via prioritaria attraverso la rigenerazione e rifunzionalizzazione delle aree e degli impianti sottoutilizzati, dismessi o abbandonati, il miglioramento prestazionale e funzionale delle attività esistenti, nonché con l'eventuale impegno di nuovo suolo, previa verifica della non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, in conformità con le localizzazioni oggetto di copianificazione, in un quadro che assicuri complessivamente l'incremento delle dotazioni territoriali e di servizio alle imprese e l'adeguamento della rete infrastrutturale di supporto;
- la definizione di previsioni ed azioni per la riqualificazione (formale e tipomorfologica) e il corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli impianti e delle funzioni produttive complessivamente costituenti il Polo dell'Acquacalda, in via prioritaria attraverso la riconfigurazione e ambientazione degli spazi interstiziali tra il Polo ed altri insediamenti (quali quelli con funzioni prevalentemente residenziali) e la ricostituzione delle relazioni paesaggistiche, funzionali e modali tra la città, il polo e gli insediamenti di impianto storico (corti);
- la riqualificazione del sistema di aree, immobili e spazi abbandonati e defunzionalizzati posti in stretta relazione con previsioni di recupero e rigenerazione urbana dell'UTOE Lucca città (aree ex Campo di Marte), in via prioritaria attraverso la formulazione di un disegno organico dello spazio pubblico e di quello privato in grado di assicurare la ricucitura delle matrici di impianto pianificato con quelle più recenti e contemporanee, in un equilibrato rapporto (architettonico, planivolumetrico e spaziale) tra strutture costruite e spazi aperti in grado di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza della città, con particolare riferimento alle prestazioni di natura ambientale e alle dotazioni e servizi territoriali;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di impianto storico, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (corti, agglomerati lungo strada, villini e palazzi, edifici puntuali, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di recente formazione, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo – morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale, con l'adeguamento, il rinnovo e – se necessario – la sostituzione del patrimonio edilizio, assicurando il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
- assicurare il complementare recupero storico, paesaggistico e ambientale del Polo produttivo dell'Acquacalda con l'individuazione di azioni ed interventi finalizzati ad

attuare le dotazioni territoriali e i servizi ecosistemici per la riqualificazione degli insediamenti sul modello APEA, assicurando al contempo i complementari obiettivi di recupero e valorizzazione del “Pubblico Condotto” quale parco e connessione storico culturale di livello territoriale.

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE:

FUNZIONI	NUOVI INSEDIAMENTI Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art.95 comma 3	NUOVE FUNZIONI Riferite a previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.95 comma 3
	SUL (mq)	SUL (mq)
<i>Residenziale (pubblico e privato)(1)</i>	1.710	2.300
<i>Produttivo (industriale e artigianale)</i>	5.000	23.200
<i>Commerciale al dettaglio</i>	700	7.000
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi</i>	3.000	3.000
<i>Direzionale e di servizio</i>	1.800	5.800
<i>Turistico ricettivo</i>	0	2.400
Totale	12.210	43.700
<i>(1) La dimensione comprende anche l'edilizia sociale e quelle residenziale pubblica in applicazione dell'articolo 63 della L.R. 65/2014</i>		

Figura 19 : QP5 SCHEDE NORMA

https://pianostrutturale.comune.lucca.it/Documenti_Approvazione/QP/

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE:

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI					
<i>Istruzione</i>	<i>Attrezzature</i>	<i>Verde</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Totale</i>	<i>Istruzione</i>	<i>Attrezzature</i>	<i>Verde</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Valore tendenziale minimo</i>	<i>Valore tendenziale massimo</i>
mq	mq	mq	mq	mq					mq	mq
15.643	13.803	165.852	5.420	200.718	-	=	=	+	205.000	215.000

Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici:

- (-) Razionalizzazione di quelli esistenti** - Mantenimento del patrimonio scolastico esistente disponibile, considerando la possibilità di attualizzazione delle strutture scolastiche con particolare riguardo alle scuole primarie e dell'infanzia.
- (=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti** - promozione delle azioni di consolidamento e riqualificazione del verde pubblico anche con azioni di ampliamento soprattutto in corrispondenza delle centralità esistenti;
- incentivazione delle azioni di riqualificazione, rifunzionalizzazione ed adeguamento delle attrezzature collettive esistenti, al fine di meglio attualizzare il patrimonio pubblico esistente in funzione delle esigenze della comunità e delle imprese con particolare riferimento al contesto urbano compreso tra il complesso dell'ex ospedale Campo di Marte e il polo produttivo dell'Acquacalda, anche in funzione delle azioni di recupero e riqualificazione degli impianti dismessi o sottoutilizzati.
- (+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti** - rifunzionalizzazione di spazi attualmente in disuso soprattutto relativamente alla necessità di reperimento di nuovi parcheggi ed in funzione delle potenziali azioni di recupero e riqualificazione delle aree produttive dismesse.

Ai sensi del PS l'area oggetto di variante è ricompresa nei “ *Tessuti a piattaforma produttiva, commerciale e direzionale –TP2*” ricadenti negli “*Ambiti delle urbanizzazioni contemporanee a prevalente funzione produttiva o specialistica*”

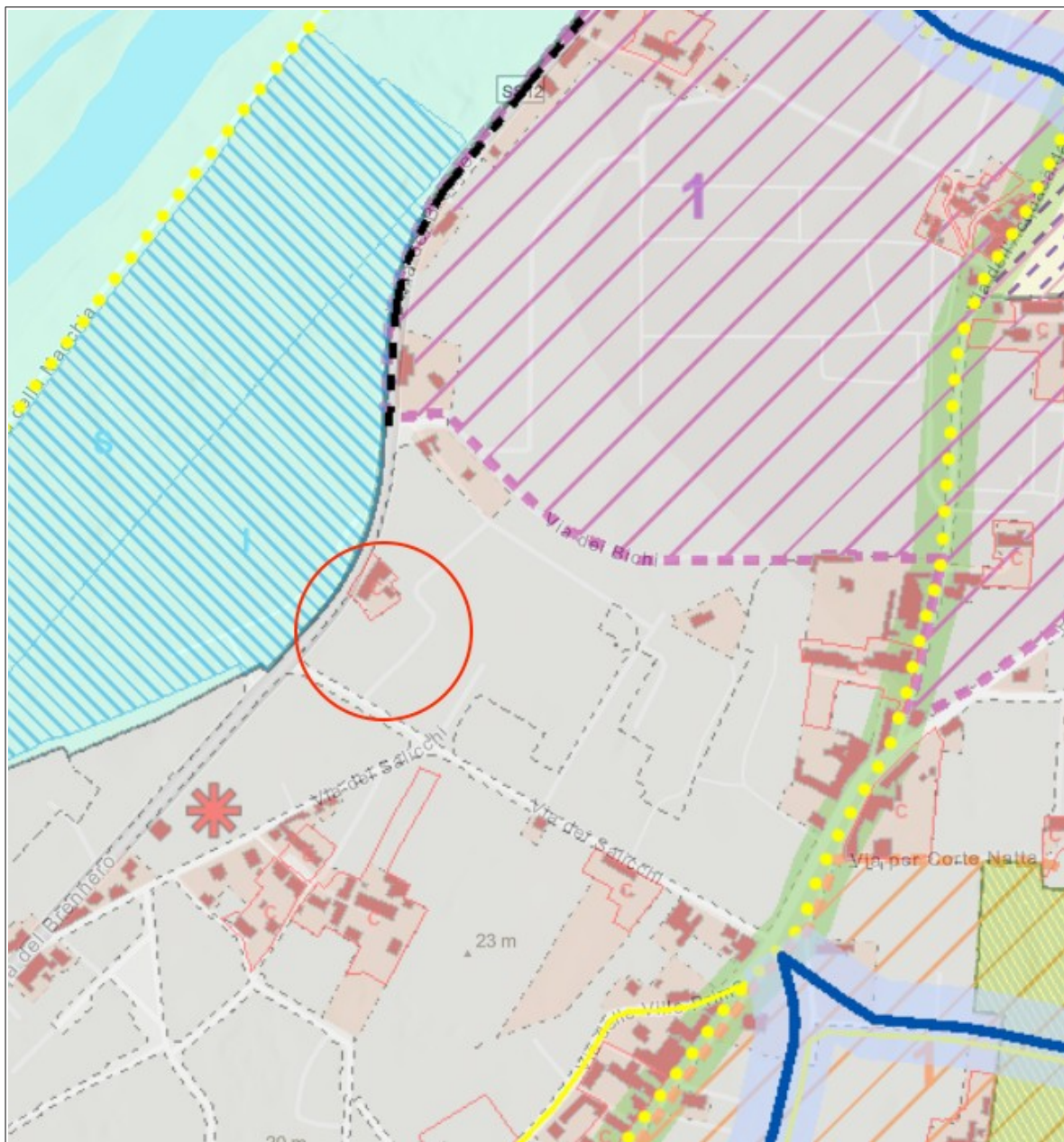


Figura 19: estratto TAVOLA QP3B - STRATEGIA DELLO SVILUPPO – UTOE,ASSETTI E DETERMINAZIONI SPAZIALI DELLA RETE INFRASTRUTTURALE - Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e che trovano attuazione nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, previa articolazione dei diversi ambiti e - se ritenuto necessario - dei corrispondenti “*tessuti*” in rapporto alle funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica e socio-economica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati:

-individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i contesti a prevalente destinazione produttiva (artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.), per i quali devono essere rilevati i caratteri e le tipologie costitutive prevalenti (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di pertinenza e stretta relazione (piazzali, parcheggi e aree di sosta, aree di deposito, esposizione e movimentazione, spazi di intrattenimento, ecc.) e, conseguentemente disciplinare gli interventi ammissibili al fine di garantire la permanenza e lo sviluppo delle funzioni produttive, anche con previsioni volte all'incremento delle dotazioni funzionali e prestazionali degli immobili, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero gli interventi pertinenziali necessari allo svolgimento delle attività di impresa (volumi tecnici, strutture e manufatti temporanei, impianti e tecnologie specializzate, logistica, ecc.), con particolare riguardo per gli interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze di sicurezza nei luoghi di lavoro;-individuare (in ragione della classificazione effettuata) le eventuali condizioni di degrado urbanistico e/o di incompatibilità delle funzioni produttive in rapporto ai tessuti contermini e alla dotazioni territoriali esistenti, con specifico riferimento alla prossimità agli insediamenti di impianto storico, definendo previsioni ed interventi che ne consentano la prioritaria delocalizzazione, ovvero la dismissione, in favore di funzioni ritenute compatibili, con la seguente indicazione delle misure di perequazione e compensazione eventualmente ritenute necessarie;

-individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli spazi aperti pertinenziali e gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, definendo indicazioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti, nonché prescrizioni per la valorizzazione, razionalizzazione e/o l'incremento della consistenza dimensionale delle dotazioni;

-tutelare e valorizzare, previo riconoscimento, gli spazi aperti, i parchi e i giardini (pubblici e privati) di valore storico, documentale e testimoniale, nonché quelli che - per consistenza, localizzazione spaziale e caratterizzazione vegetazionale - costituiscono importanti aree per il mantenimento del “gradiente verde” degli insediamenti e delle connessioni ambientali con il territorio aperto e prevedere le prescrizioni per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi, della copertura vegetazionale e delle prestazioni ambientali, individuando interventi che favoriscano anche l'integrazione con gli insediamenti contermini;

-riqualificare gli insediamenti e i relativi margini urbani, previa ricognizione e classificazione degli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, dei fondi rurali abbandonati, non utilizzati e residuali che hanno perso le destinazioni d'uso agricole, dei lotti liberi interclusi e delle aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione (pubblica e/o privata), secondo gli obiettivi e i criteri guida indicati per i diversi contesti e relativi tessuti ai successivi paragrafi di questo stesso articolo;

-individuare e classificare la rete infrastrutturale - viaria e quella per la mobilità lenta (percorsi pedonali, ciclabili, ecc.), di servizio e supporto alle aree urbane, comprensiva del sistema delle aree di sosta e parcheggio, disciplinando le modalità di gestione, manutenzione e adeguamento, in ragione dei livelli di efficienza, manutenzione e qualità riscontrati, e assicurando un'organizzazione delle dotazioni e dei servizi infrastrutturali che risulti il più possibile diffusa, integrata ed interconnessa all'interno dei centri abitati, con prioritaria attenzione alla qualificazione e all'incremento delle relazioni di accessibilità tra insediamenti e spazi comuni della città (servizi pubblici e di uso pubblico, dotazioni territoriali e standard urbanistici di quartiere).

Per gli *“Ambiti delle urbanizzazioni contemporanee a prevalente destinazione produttiva e specializzata”*, ai fini della definizione e localizzazione delle previsioni di trasformazione e delle modalità di applicazione e declinazione delle dimensioni massime sostenibili, tenendo conto degli obiettivi specifici precedentemente indicati dal PS e dal PIT/PPR, per gli *“Ambiti delle urbanizzazioni contemporanee a prevalente funzione produttiva o specialistica”*, sono definite le seguenti ulteriori **Disposizioni applicative** che trovano attuazione nel POC e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

-per i **Tessuti a piattaforma produttiva, commerciale e direzionale –TP2** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria rifunzionalizzazione degli edifici e degli impianti, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze), rigenerazione dei contenitori dismessi e/o degradati, ovvero di “rottamazione” (sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti o decontestualizzati, con rifunzionalizzazione, miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di compensazione orientate al miglioramento degli standard urbanistici.

Coerenza con il Piano Strutturale

La variante in oggetto finalizzata ad inserire ulteriori destinazioni d'uso commerciali oltre alle attuali, si allinea perfettamente a quelle che sono le linee di indirizzo previsti dal Piano Strutturale, ovvero:

-assicurare la riqualificazione e/o rigenerazione, anche con strutturali interventi di “rottamazione” delle aree urbane degradate (variamente costituite da tessuti, insediamenti, edifici e manufatti) caratterizzate da evidenti e riscontrate condizioni di dequalificazione socio – economica o urbanistica, da elementi di criticità e problematicità connessi con la perdita d'uso, l'incuria o l'abbandono, ovvero costituite da parti obsolete, incongrue, decontestualizzate, prive di impianto, di scadente qualità architettonica e formale;

-garantire l'efficace e fattiva declinazione delle previsioni di sviluppo insediativo, che partendo dalla considerazione dagli spazi aperti inedificati, dei lotti interclusi e delle aree libere interne, definisca un disegno complessivo degli assetti insediativi ed infrastrutturali, comprensivo – se necessario - della contestuale realizzazione degli spazi pubblici, degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali;

-incrementare la qualità e la dotazione ambientale del “gradiente verde” degli insediamenti esistenti con la prioritaria riqualificazione delle aree marginali e di frangia, assicurando la contestuale tutela degli elementi caratterizzanti e continui del paesaggio, mediante l'eliminazione di eventuali funzioni incompatibili, l'inserimento di nuove funzioni qualificanti e la ridefinizione dei margini urbani;

-garantire la permanenza e il consolidamento e promuovere lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico - ricettive, compreso i mestieri e le arti tipiche e tradizionali che caratterizzano il distretto produttivo lucchese, favorendo al contempo l'efficace manutenzione e gestione, ovvero l'adeguamento tipologico, tecnologico e funzionale degli edifici, dei manufatti delle infrastrutture e degli impianti;

-favorire il pieno e fattivo utilizzo del patrimonio edilizio produttivo esistente, con particolare riferimento ai volumi ed ai contenitori inutilizzati nella città consolidata, in modo da ampliare l'offerta di mercato, anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa, incentivando il comparto terziario, la libera professione e le iniziative del terzo settore, garantendo la flessibilità nel cambio d'uso da una funzione all'altra, o per l'esercizio dell'attività d'impresa.

La Variante al POC può quindi dirsi coerente agli obiettivi del Piano Strutturale

3.2 Il Piano di Classificazione acustica comunale (PCCA)

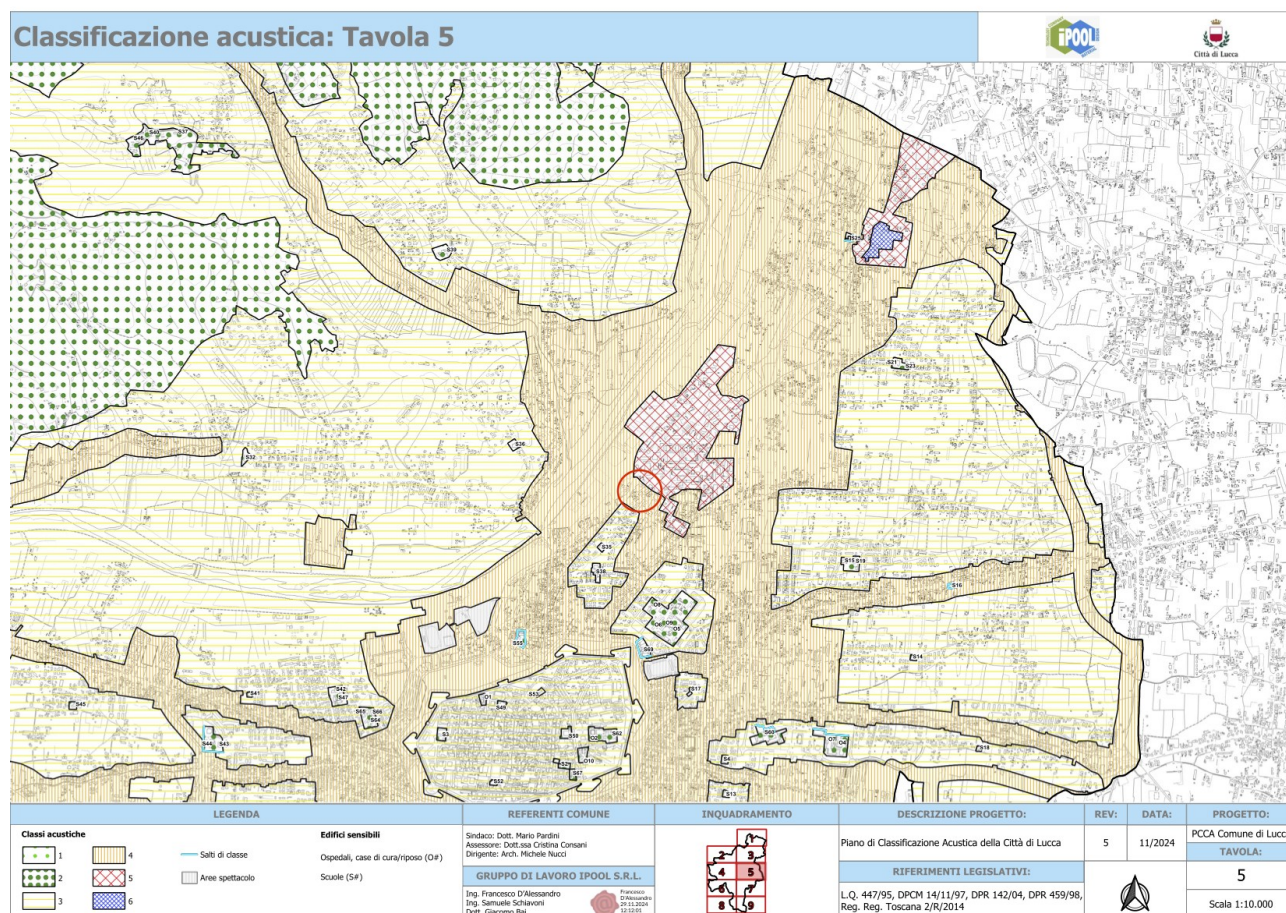


Figura 20 estratto TAVOLA N° 5. - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - Il cerchio rosso evidenzia l'area interessata dalla variante

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 di variante è classificata come area in classe IV, ossia “Aree di intensa Attività Umana”. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali;

le aree con limitata presenza di piccole industrie.

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.

4.1 Valutazione Ambientale Strategica VAS

Con nota Prot. n. 0214504 del 10/12/2025 è stato inoltrato al Comune di Lucca- Strumenti Urbanistici il "Documento Preliminare Verifica di assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica", redatto dall'Architetto Alessandra Bosi Picchiotti.

Il NUCV con Determinazione dirigenziale n. 284. del 06/02/2026 ha ritenuto di non 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.



Città di Lucca

Amministrazione comunale
84/A

Determinazione n. 284 del 06/02/2026

Oggetto: NUCV: DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO. - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. N.U.C.V. - 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)* – N.U.C.V., giusto decreto di nomina del Sindaco n. 10 del 17.04.2023;

Premesso che:

il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione - Autorità Competente ai sensi della deliberazione 10 del 17/04/2023 - ha acquisito con p.g. 220465 del 17/12/2025 dalla U.O. 8.1 Strumenti urbanistici Settore Dip.le 8 Governo del territorio il "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO";

- con nota prot. gen. n. 220840 del 17.12.2025 è stata avviata la consultazione prevista all'art. 22 c. 3 della L.r. n. 10/2010 fissando al 19 gennaio 2026 il termine finale per l'invio dei pareri/contributi di competenza;
- all'esito della consultazione sono pervenuti i seguenti contributi, allegati al verbale della seduta del 2 febbraio 2026 e parti integranti anche del presente atto:
- U.O. 6.1 Protezione civile del Settore 6 *Protezione civile e sistemi informativi* prot. n. 13280 del 23.01.2026 ;
- U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 *Ambiente e Sviluppo Economico* con prot. n. 6249 del 14.01.2026

il N.U.C.V., nella nuova composizione di cui al decreto sindacale n. 36 del 23.12.2025, si è riunito in presenza il 2 febbraio 2026 e, dopo attenta disamina della documentazione pervenuta e dei sopra citati contributi che forniscono prescrizioni/osservazioni che il Nucleo ritiene meritevoli di attenzione al Settore Dip. le 8 - U.O. 8.1 *Strumenti Urbanistici e Paesaggio*, è giunto alla valutazione di non necessità di sottoporre a V.A.S. la proposta, 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. n. 63/2012, dato atto della unanime valutazione da parte dei componenti del N.U.C.V. (non partecipante alla votazione per ragioni di non compatibilità:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 da Panconi Maria Cristina.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



dott. Arch. Elisabetta Biagioni);

determina

1. di approvare il verbale del 2 febbraio 2026 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: "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO", in ragione delle motivazioni contenute nel citato verbale, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento. Si significa, altresì, che detta esclusione dalla procedura in parola è, in ogni caso, subordinata al rispetto delle indicazioni e/o prescrizioni riportate nei contributi citati in premessa, materialmente allegati al presente atto quale parti integranti e sostanziali del medesimo verbale approvato;
2. di rendere nota la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. 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 per quanto di competenza, affinché proceda anche alla successiva comunicazione agli interessati;
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.

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

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

08 - Governo Del Territorio – Dirigente

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 da Panconi Maria Cristina.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

VERBALE

2 FEBBRAIO 2026

Oggi, 2 febbraio 2026, presso l'ufficio del Presidente del N.U.C.V. sito in Palazzo Orsetti si è riunito in presenza il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) con il seguente ordine del giorno:

1- PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI VECCHIANO ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 L.R. 65/2014. RICHIESTA PARERI E CONTRIBUTI;

2. "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO";

3. "DOCUMENTO PER LA VERIFICA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEL PALASPORT DI VIA DELLE TAGLIATE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO LUCCA ARENA."

4. Varie ed eventuali.

Il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, richiamati:

- la 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.;
- il D.Lgs n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale";
- la 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.;
- la L.R.T. n. 65 /2024 recante "Norme per il governo del territorio";
- la 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 in categoria D, nominati dal Sindaco, e la

ORIGINALE DIGITALE.

Imente da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 d sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 27.9.2012 con cui si è provveduto ad individuare il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV) quale “Autorità competente” ai sensi della predetta L.R.T. n. 10/2010 come modificata dalla L.R.T. n. 6/2012;

- il decreto del Sindaco n. 10 del 17.04.2023 modificato con decreto sindacale n. 36 del 23.12.2025 con il quale si è provveduto, a sostituire un componente e a nominare di il nuovo Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) nella seguente composizione:

1. Presidente: dott.ssa Maria Cristina Panconi (Dirigente dello Staff A *Uffici del Sindaco, Programmazione e Partecipate. Acquisizione risorse finanziarie, Mobilità, Stazione Appaltante e Patrimonio*);
2. Componente: avv. Maria Cristina Berti (funzionario Servizio di Staff A *Uffici del Sindaco, Programmazione e Partecipate. Acquisizione risorse finanziarie, Mobilità, Stazione Appaltante e Patrimonio*);
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 *Uffici del Sindaco, Programmazione e Partecipate. Acquisizione risorse finanziarie, Mobilità, Stazione Appaltante e Patrimonio*);

Il Presidente M. Cristina Panconi prende atto che sono presenti: avv Maria Cristina Berti geol. Alessandro Paoli, arch. Elisabetta Biagioni, geol. Ilaria Nardi e la dott.ssa Elisabetta Samek Lodovici, con funzioni di verbalizzatore.

Con riferimento alle sole pratiche n. 2 e 3 iscritte all’o.d.g. il NUCV conviene che l’arch. Elisabetta Biagioni partecipi alla presente riunione ma non alle votazioni delle suddette pratiche perché in servizio presso la U.O. 8.1. che, nei casi in esame, assume le vesti di soggetto proponente.

Di seguito si procede all’avvio della trattazione della pratica iscritta al n. 1 dell’o.d.g.

In particolare, viene riferito che

- il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione - Autorità Competente ai sensi della deliberazione 10 del 17/04/2023 - ha acquisito, protocollo gen n. 214722 del 10.12.2025 il documento “PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI VECCHIANO, ADOZIONE AI SENSI DELLO ART. 19 L.R. 65/2014 – CONSULTAZIONI AI SENSI DELL’ART. 25 L.R.10/2010”. NUCV: RICHIESTA DI PARERI E CONTRIBUTI e in ragione della funzione assegnata dalla normativa è stato

ORIGINALE DIGITALE.

Improntato da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 d
sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

chiesto con prot. 223537 del 22.12.2025 ai dirigenti competenti per materia di inviare eventuali contributi entro il giorno 30 gennaio 2026.

Alla suddetta scadenza non sono pervenuti contributi riferiti alla pratica in esame.

In esito ad attenta disamina della documentazione trasmessa dal Comune di Vecchiano il NUCV prende atto che non sono pervenuti pareri /contributi dagli Uffici interni all'Amministrazione, per tale ragione conviene di comunicare al Comune di Vecchiano il suddetto esito della consultazione.

Di seguito si procede all'avvio della trattazione della pratica iscritta al n. 2 dell'o.d.g.

In particolare, viene riferito che

- il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione - Autorità Competente ai sensi della deliberazione 10 del 17/04/2023 - ha acquisito con p.g. 220465 del 17/12/2025 dalla U.O. 8.1 Strumenti urbanistici Settore Diple 8 Governo del territorio il "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO".

- con nota prot. gen. n. 220840 del 17.12.2025 è stata avviata la consultazione prevista all'art. 22 c. 3 della L.r. n. 10/2010 fissando al 19 gennaio 2026 il termine finale per l'invio dei pareri/contributi di competenza;

- all'esito della consultazione sono pervenuti i seguenti contributi, materialmente allegati quali parti integranti del presente verbale:

- U.O. 6.1 Protezione civile del Settore 6 *Protezione civile e sistemi informativi* prot. n. 13280 del 23.01.2026 che riferisce: *"Si rilevano le seguenti problematiche in relazione alla Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41. Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49: L'intervento in oggetto ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) nelle quali si applicano le disposizioni dell'art. 14. Qualora l'intervento in oggetto si configuri come nuova costruzione, ai sensi dell'art.2 comma 1 r, è necessario che il richiedente concordi previamente, con la U.O. in intestazione, le misure per la gestione del rischio di alluvioni, come previsto dell'art. 14 e al conseguente aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale"*;

- U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 *Ambiente e Sviluppo Economico* con prot. n. 6249 del 14.01.2026 che riscontra, tra gli altri, alcuni aspetti significativi della variante in parola quali: l'area interessata è in fase di cantiere soggetta ad opere di "ristrutturazione ricostruttiva"; gode di una posizione strategica a livello di proposta commerciale; l'aumento della tipologia di categorie funzionali di tipo commerciale consentirebbe la trasformazione dell'area in un potenziale HUB di riqualificazione sociale ed urbana del quartiere San Marco.

ORIGINALE DIGITALE.

Impronta da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 d sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Relativamente alle analisi dei sistemi ambientali ed i possibili impatti ambientali della documentazione presentata in ordine a: Acqua, Suolo, Energia, Rifiuti, la U.O. 7.1 ha effettuato un'attenta e dettagliata disamina ritenendo, in ogni caso, che la Variante possa essere esclusa dal procedimento di V.A.S. e ricordando l'importanza dell'inserimento di forme di mitigazione, da attuarsi anche tramite alberature sempreverdi che schermano le principali fonti di emissioni del rumore, che sono state indicate all'interno del Documento preliminare.

Tutto ciò premesso i membri del Nucleo Comunale di Valutazione (N.U.C.V.), esaminata l'insieme della documentazione costituente il "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) REDATTO AI SENSI DELLA L.R. 10/2010, FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.32 DELLA L.R. 65/2014, DI UNA VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA DEGRADATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO", dopo ampia discussione ritengono di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategia (V.A.S.) di cui alla L.R. n. 10/2010, fornendo al Settore Dipartimentale 8 i contributi pervenuti affinché ne tenga in debito conto nelle successive fasi di competenza. Detta esclusione è, in ogni caso, da ritenersi subordinata al rispetto delle indicazioni riportate nei citati pareri che, materialmente allegati al presente verbale, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Di seguito si procede all'avvio della trattazione della pratica iscritta al n. 3 dell'o.d.g.

In particolare, viene riferito che:

- il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione - Autorità Competente ai sensi della deliberazione 10 del 17/04/2023 - ha acquisito con 223493 DEL 22/12/2025, dalla U.O. 8.1 Strumenti urbanistici Settore Dip.le 8 Governo del territorio il "DOCUMENTO PER LA VERIFICA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEL PALASPORT DI VIA DELLE TAGLIE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO LUCCA ARENA.";
- con nota prot. n. 2203580 del 22.12.2025 è stata avviata la consultazione prevista all'art. 22 c. 3 della L.r. n. 10/2010 fissando al 23 gennaio 2026 il termine finale per l'invio dei pareri/contributi di competenza;
- all'esito della consultazione sono pervenuti i seguenti contributi, materialmente allegati quali parti integranti del presente verbale:
- U.O. 6.1 *Protezione civile - Settore 6 Protezione civile e Sistemi informativi* con prot, int. 13267 del 23.01.2026 rileva in ordine alla variante urbanistica in parola alcune problematiche da risolvere con il coinvolgimento della stessa Protezione civile.

ORIGINALE DIGITALE.

Improntato da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 d
sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

In particolare vengono prescritte le seguenti raccomandazioni da attuarsi in accordo con la Protezione civile e con successivo aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale:

- la definizione delle misure per la gestione del rischio di alluvioni stabilita in accordo con la Protezione civile, qualora l'intervento in oggetto si configurasse come nuova costruzione;
- la compensazione della perdita della Area di Attesa della Popolazione AP-138 con la individuazione di area equivalente nell'ambito della medesima zona.

- U.O. 7.1 *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica - Settore 7 Ambiente e Sviluppo Economico* con prot. n. 13029 del 23.01.2026 procede con una attenta analisi dell'intervento in questione sotto il profilo urbanistico e programmatico, rilevando, tra le altre cose: la soluzione progettuale in esame configura un intervento di sostituzione edilizia, articolato nella demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico dell'attuale superficie coperta; l'intervento insiste sull'area oggi occupata dal palasport esistente, la cui completa demolizione consente la realizzazione ex novo di un impianto contemporaneo, ad elevata efficienza funzionale, energetica e strutturale.

Per quanto riguarda l'analisi dei sistemi ambientali ed i possibili impatti ambientali la U.O. 7. 1 procede ad una rigorosa e approfondita disamina dell'intervento progettuale in fase di cantiere e a progetto "realizzato e in esercizio", valutandone i diversi profili (*ex multis*: Aria; Acqua, Verde, Suolo, Rumore ed Inquinamento, Rifiuti e Bonifiche, Energia).

In fase di sintesi del contributo la U.O. 7.1 fornisce, altresì, alcune indicazioni affinché l'intervento progettuale sia sotto il profilo architettonico che della mobilità possa qualificarsi come trasformazione "a saldo ecologico controllato" sia sotto il profilo architettonico che della mobilità (es: evitare la rimozione di vegetazione dove non strettamente necessario; ridurre e rendere permeabili le superfici dure - parcheggi e percorsi; compensare e migliorare la funzionalità ecologica complessiva tramite rimboschimenti mirati, rinaturalizzazione e gestione)

La U.O. 7. 1 conclude ritenendo, in ogni caso, che la Variante possa essere esclusa dal procedimento di V.A.S..

- Regione Toscana Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VincA con prot. 17303 del 30.01.2026 pervenuto al NUCV oltre la scadenza prevista dall'avviso di consultazione (ovvero il 23 gennaio 2026) procede ad una approfondita e dettagliata disamina della pratica rilevando le seguenti osservazioni.

"La Variante determina un incremento delle quantità di nuova edificazione (NE) rispetto al PO vigente, in relazione a tale incremento il DP non fornisce una valutazione quantitativa dei potenziali effetti sulle componenti ambientali interessate, si ritiene pertanto, ai fini del raggiungimento degli obiettivi dello sviluppo sostenibile, che il progetto urbanistico dell'area

ORIGINALE DIGITALE.

Improntato da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

in esame debba essere improntato verso maggiori requisiti di qualità insediativa, a tal fine si evidenziano i seguenti aspetti che dovranno essere oggetto di approfondimento ed eventualmente di integrazione della proposta di Variante prima della sua adozione: a) In un ottica di tutela dei corpi idrici, per quanto riguarda le acque di scarico e le fognature, appare prioritario subordinare l'intervento alla preventiva verifica della disponibilità depurativa. Si rileva la necessità inoltre di prevedere opere di mitigazione per il risparmio idrico, attuando tali misure in conformità a quanto disciplinato all'art.11 "Criteri per la costituzione di riserve idriche" del Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R1 che detta indirizzi alla pianificazione comunale in materia di risparmio e riutilizzo di risorsa idrica, si richiamano in particolare i contenuti dei commi 1, 2, 3 e 4 dell'art.11 sopra citato.

b) Si rileva la necessità che le misure di mitigazione previste dal DP in forma di suggerimenti/orientamenti per la

successiva fase di progettazione siano inserite in forma di prescrizioni all'interno della disciplina del PO, per la

fase di progettazione, di cantiere e di esercizio.

c) In merito alla valutazione degli effetti in fase di cantiere, considerata la vocazione prevalentemente urbana del contesto e la presenza di un edificio residenziale prossimo all'area di Variante, valutata la portata significativa degli interventi di demolizione, si ritiene necessario predisporre un accurato Programma delle Demolizioni, che tenga conto, in particolare, dei recettori sensibili interessati dagli effetti di maggior criticità connessi alla produzione di polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico e alle adeguate misure necessarie per il loro abbattimento.

Tale programma, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, dovrà contenere:

- una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;

- la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;

- adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio. A tal fine si richiamano le seguenti linee guida per la sostenibilità che il proponente dovrà prendere a riferimento nel prosieguo dell'iter di progettazione e realizzazione degli interventi:

- documento ISPRA DOC. n. 89/16-CF Maggio 2016 "Criteri e indirizzi condivisi per il recupero dei rifiuti inerti e Allegati "2, in relazione agli interventi di gestione delle demolizioni e dei rifiuti inerti da costruzione;

- "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" di ARPAT, Firenze 20183.

Si richiamano inoltre i criteri ambientali minimi CAM in merito alla demolizione selettiva, recupero e riciclo di cui al punto 2.6.2 dell'allegato 1 del D.M. 256/2022.

Conclusioni

ORIGINALE DIGITALE.

Improntato da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 d sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, si ritiene che la Variante al PO in oggetto possa determinare effetti negativi per le parti non adeguatamente valutate quindi si invita l'AC a prendere in considerazione le osservazioni e raccomandazioni (punti da a) a c)) sopra formulate ai fini dell'integrazione e perfezionamento degli atti normativi della Variante con la finalità di rendere efficace il percorso valutativo svolto e quindi prevenire/mitigare gli effetti negativi non adeguatamente valutati. (- omissis -) In ultimo preme sottolineare l'importanza del ruolo di verifica e monitoraggio che assume l'Amministrazione Comunale nelle successive fasi progettuali ai fini dell'attuazione delle specifiche mitigazioni e compensazioni ambientali connesse alla realizzazione degli interventi, così da avere consapevolezza dell'efficacia delle misure adottate e, eventualmente, la possibilità di individuare misure correttive”.

Tutto ciò premesso i componenti del Nucleo Comunale di Valutazione (N.U.C.V.), dopo ampia discussione in merito alla documentazione trasmessa, “DOCUMENTO PER LA VERIFICA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEL PALASPORT DI VIA DELLE TAGLIE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO LUCCA ARENA” e ai pareri acquisiti, in particolare quello reso dalla Regione Toscana, ritengono necessario rinviare la decisione da assumere in merito alla assoggettabilità a VAS ovvero alla esclusione dalla VAS della pratica in parola, al termine di una ulteriore sessione di approfondimento che viene calendarizzata per il 5 febbraio 2026.

Il Presidente, pertanto, convoca il NUCV per il giorno 5 febbraio 2026 ore 14:00 con iscritta all'o.d.g. la seguente pratica:

“DOCUMENTO PER LA VERIFICA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEL PALASPORT DI VIA DELLE TAGLIE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO LUCCA ARENA.” PROSEGUITO DISAMINA E AUDIZIONE DEI SETTORI TECNICI LLPP E URBANISTICA”.

a seguire, chiude i lavori del NUCV.

Letto Approvato e Sottoscritto digitalmente:

- Presidente N.U.C.V. dott.ssa Maria Cristina Panconi
- avv Maria Cristina Berti
- geol. Ilaria Nardi
- geol. Alessandro Paoli
- arch. Elisabetta Biagioni firma per la 1° pratica all'o.d.g. e non partecipa alla votazione sulla 2° pratica all'o.d.g. come in premessa precisato.

ORIGINALE DIGITALE.

Impronta da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



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

Lucca, 2 febbraio 2026

Si allegano n. documenti:

- U.O. 6.1 Protezione civile Settore 6 Protezione civile e sistemi informativi prot. n. 13280 del 23.01.2026;
- U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica SETTORE 7 – Ambiente e Sviluppo Economico con prot. n. 6249 del 14.01.2026;
- U.O. 6.1 Protezione civile - Settore 6 Protezione civile e Sistemi informativi con prot, int. 13267 del 23.01.2026;
- U.O. 7.1 *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica - Settore 7 Ambiente e Sviluppo Economico con prot. n. 13029 del 23.01.2026;*
- U.O. 6.1 *Protezione civile - Settore 6 Protezione civile e Sistemi informativi con prot, int. 13267 del 23.01.2026;*
- U.O. 7.1 *Tutela Ambientale e Transizione Ecologica - Settore 7 Ambiente e Sviluppo Economico con prot. n. 13029 del 23.01.2026;*
- Regione Toscana Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VincA con prot. 17303 del 30.01.2026.

ORIGINALE DIGITALE.

Improntato da Elisabetta Biagioni, Ilaria Nardi, MARIA CRISTINA BERTI, ALESSANDRO PAOLI, MARIA CRISTINA PANCONI e stampato il giorno 06/02/2026 ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

8



Città di Lucca

Amministrazione comunale

U.O. 6.1 Protezione Civile
Settore 6 Protezione Civile e Sistemi Informativi



Protocollo digitale a lato del documento

Lucca, 22/01/2026

Allegati: -

Risposta al protocollo: N.0220840/2025 del 17/12/2025

A Presidente del NUCV
Comune di Lucca
dott.ssa M. Cristina Panconi

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010 - Variante semplificata al piano operativo di iniziativa privata relativa finalizzata all'area degradata in via del Brennero a San Marco". Parere in relazione agli aspetti di protezione civile.

A seguire si formula il parere in relazione all'oggetto, finalizzato all'approvazione, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, di una variante urbanistica di iniziativa privata, in ordine agli aspetti concernenti la protezione civile.

Si rilevano le seguenti problematiche in relazione alla *Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49:*

L'intervento in oggetto ricade all'interno delle aree e presidiate da sistemi arginali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) nelle quali si applicano le disposizioni dell'art. 14. Qualora l'intervento in oggetto si configuri come nuova costruzione, ai sensi dell'art.2 comma 1 r, è necessario che il richiedente concordi previamente, con la U.O. in intestazione, le misure per la gestione del rischio di alluvioni, come previsto dell'art. 14 e al conseguente aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale.

Cordiali saluti.

Il Dirigente Settore 6
Dott. Maurizio Prina

protezionecivile@comune.lucca.it
comune.lucca@postcert.toscana.it

Corso Garibaldi, 53 - 55100 Lucca
Tel. H24 0583 / 40.90.61 Centr. 0583 / 4422

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 06/02/2026 da Panconi Maria Cristina.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N.0013280/2026 del 23/01/2026 - 6.5.1
Firmatario: MAURIZIO PRINA
Documento Principale
Copia conforme all'originale digitale
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 26/01/2026 attraverso il software gestionale in uso



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

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA all'“Area degradata in via del Brennero a San Marco”. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – AVVIO DELLE CONSULTAZIONI DI CUI ALL'ART. 22 COMMA 3 DELLA L.R.T. 10/2010 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS – rif. vs. nota P.G. n. 220840 del 17/12/2025 - Trasmissione contributo.

In relazione al Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatto ai sensi della L.R.T. N. 10/2010, finalizzato all'approvazione, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, di una variante urbanistica di iniziativa privata relativa all' "Area degradata in via del Brennero a San Marco", trasmesso con nota P.G. n. 220840 del 17/12/2025, si fornisce il contributo istruttorio di competenza della U.O. 7.1 del Settore 7.

Attualmente l'area è in fase di cantiere soggetta ad opere di “ristrutturazione ricostruttiva”: si presenta come una zona interamente recintata, con due accessi carrabili, uno direttamente prospiciente la Strada Statale del Brennero, l'altra prospiciente Via Lodovico Poschi Meuron e gode di una posizione strategica a livello di proposta commerciale, trovandosi su una delle arterie principali del traffico veicolare di Lucca e al tempo stesso in una parte del quartiere San Marco a vocazione urbanisticamente mista. Nella zona sono presenti, infatti, numerose abitazioni, uffici, attività sportive ed artigianali, che necessitano di un supporto di piccole e medie strutture commerciali. L'aumento della tipologia di categorie funzionali di tipo commerciale farebbe sì che l'area divenisse un potenziale HUB di riqualificazione sociale ed urbana del quartiere San Marco, dotandolo di strutture commerciali assenti e stimolando una fruizione più lenta di Via Lodovico Poschi Meuron.

L'area ha un'estensione catastale di 3613 mq, con una superficie coperta di circa 900 mq, quella di vendita massima prevista (calcolata in funzione dei parcheggi) sarà di circa 700 mq, il resto sarà superficie accessoria. I lavori di ristrutturazione sono attualmente in corso e sono stati autorizzati presso il Comune di Lucca.

La superficie catastale iniziale di 3613 mq, sottraendo lo spazio per la nuova rotatoria prevista dal POC si attesterà su circa 3430 mq totali e sarà dotata di circa 40-45 posti auto e di opportune zone verdi con piantumazioni autoctone. La Variante al POC prevede l'introduzione di una nuova “Scheda Norma”, la cui attuazione è vincolata alla realizzazione contestuale dei contenuti della “Scheda Norma Ia.23 del POC” per l'“Adeguamento del nodo di intersezione tra Via L. Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco” e la realizzazione della nuova viabilità.

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

Aria:

Nella relazione è riportato. *“In merito alla qualità dell'aria, tenuto conto dei dati forniti dall'ARPAT, è possibile asserire che la variante urbanistica non inficia l'inquinamento atmosferico preesistente, che dipende piuttosto da opere infrastrutturali di più larga scala.”*

Rumore:

COPIA CARTACEA DI **ORIGINALE** Tutela Ambientale e Transizione Ecologica
e stampato il giorno 06/02/2026 da Panconi Maria Cristina
Via Cesare Battisti - Palazzo Santini - 55100 Lucca.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0006249/2026 del 14/01/2026 - 6.9.1
Firmatario: MICHELE NUCCI
Documento Principale
II
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 15/01/2026 attraverso il software gestionale in uso



Città di Lucca

Amministrazione comunale

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

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 1.12.1998, n.89, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 25 novembre 2004. Con deliberazione C.C. n. 132 del 10/12/2024, divenuta efficace a partire dal 02/01/2025 con la pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) è stata approvata la Variante Generale al Piano Comunale di Classificazione Acustica.

L'area soggetta a Variante al POC si trova nella Classe di zonizzazione IV ovvero nelle "Aree di intensa attività umana". Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie, oltre a essere direttamente prospiciente ad un'arteria stradale (statale SS12 del Brennero) classificata come area extra urbana di elevato scorrimento. L'estensione delle categorie commerciali, previste nella variante non prevede l'inserimento di particolari attività che necessino di tutela acustica, all'interno della relazione si raccomanda, comunque, l'inserimento di forme di mitigazione, da attuarsi anche tramite alberature sempreverdi che schermano le principali fonti di emissioni del rumore.

Acqua e Suolo:

Il principale corpo idrico della pianura di Lucca è il fiume Serchio, che attraversa l'area ed è stato incanalato tra imponenti argini per proteggere la città dalle inondazioni. L'area della pianura comprende anche corpi idrici sotterranei importanti per l'approvvigionamento idrico potabile e industriale, classificati nel Piano di Gestione delle Acque (PGA) come più corpi idrici, come documentato da un bilancio idrico specifico per l'area.

L'area di Variante al POC si trova nel corpo idrico della Pianura di Lucca, zona freatica del Serchio ed anche attraverso la cartografia del PAI è possibile desumere come sia dal punto di vista quantitativo che chimico lo stato dei corpi idrici sotterranei sia sostanzialmente buono.

L'area soggetta a variante urbanistica è sottoposta a vincolo sovraordinato "delle aree sottoposte a pozzi e sorgenti" e alle disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/06. Nell'area è presente la fognatura pubblica alla quale dovranno essere allacciati gli scarichi dei fabbricati.

La zona soggetta a variante urbanistica, non presenta Rischio dissesti e Rischio alluvioni, non è presente nemmeno un battente idraulico, ovvero l'altezza della lama d'acqua che si stima possa raggiungere un'area colpita da un'alluvione in base a specifici scenari di evento, che quindi è pari a 0. Si specifica altresì la presenza nel Bacino Idrografico della canaletta Fiumicino che costeggia la proprietà lungo la direttrice della SS12 del Brennero ma. Nella relazione, viene dichiarato che non si evince alcun impedimento alla variante urbanistica richiesta.

Energia:

La variante urbanistica proposta non incide lo stato energetico esistente.

Rifiuti:

La variante urbanistica non incide direttamente sul sistema raccolta rifiuti urbani.

In relazione a quanto sopra, si ritiene quindi che la variante in oggetto possa essere esclusa dal procedimento di VAS, ricordando l'importanza dell'inserimento di forme di mitigazione, da attuarsi anche tramite alberature sempreverdi che schermano le principali fonti di emissioni del rumore, che sono state indicate all'interno delle Relazione.

Il Dirigente
Arch. Michele Nucci

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

COPIA CARTACEA DI **ORIGINALE** **Autodichiarazione** e Transizione Ecologica
e stampato il giorno 06/03/2026 da Panconi Maria Cristina
Via Cesare Balsani - Palazzo Santini - 55100 Lucca
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0006249/2026 del 14/01/2026 - 6.9.1
Firmatario: MICHELE NUCCI
Documento Principale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni;
stampata da il giorno 15/01/2026 attraverso il software gestionale in uso

4.2 Indagini geologiche

La presente Variante non prevede l'esecuzione di indagini geologiche in quanto, non è prevista la possibilità di realizzare incrementi di volume e/o di superficie coperta degli edifici, rientra pertanto nei casi di esclusione dalla necessità di eseguire nuove indagini geologiche di cui al comma 2 punto b) art.3 del Regolamento 30 gennaio 2020 n. 5/R della Regione Toscana, come da *“Relazione Indagini Geologico-Tecniche e fattibilità”* a firma del Dott. Geol. Mario Trivellini, allegata alla presente, riportante la verifica dell'attualità del quadro conoscitivo geologico-tecnico del Piano Operativo e la descrizione dei criteri generali adottati per l'individuazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dalla variante in oggetto. Detto documento sarà integrato nell'elaborato di Piano Operativo *QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede*.

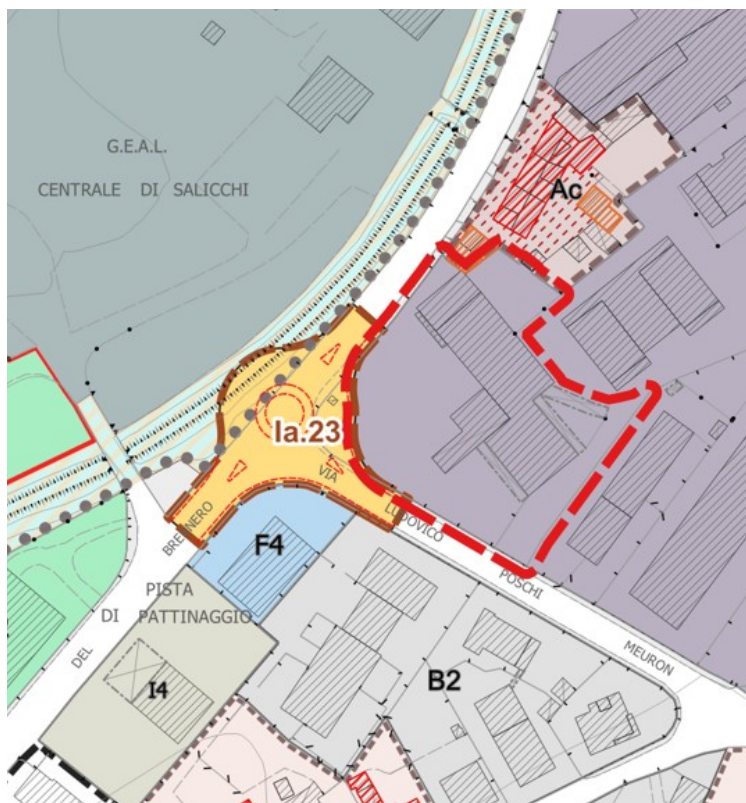
4.3 Cartografia e normativa

Gli elaborati che verranno modificati ai fini della variante sono:

- Elaborato di Quadro Progettuale *QP.I.46 - Quadro di dettaglio delle previsioni*, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico “Ur 6.3”.

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

VARIANTE AREA DEQUALIFICATA IN VIA DEL BRENNERO A SAN MARCO



Estratto stato attuale

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO (QP.IV)

Urbanizzazioni recenti prevalentemente produttive o specialistiche (D)

D3 Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3) **art. 37**

RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE E AGLI ALTRI PIANI SETTORIALI (QP.IV)

▼ Aree del Piano di protezione civile **art. 7**

●●●●●● Perimetro del territorio urbanizzato **art. 12**

□□□□ Area oggetto di adeguamento



Estratto stato modificato

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE (QP.IV)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio Urbanizzato (U)

Ur Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur) - Scheda - norma **art. 88**

RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE E AGLI ALTRI PIANI SETTORIALI (QP.IV)

▼ Aree del Piano di protezione civile **art. 7**

●●●●●● Perimetro del territorio urbanizzato **art. 12**

□□□□ Area oggetto di variante

■ Elaborato di Quadro Progettuale QP.IVb – *Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Disciplina delle trasformazioni Schede-norma delle Nuove previsioni urbanistiche*, dove viene inserita la nuova Scheda – norma “Ur 6.3 Area dequalificata in Via del Brennero a S.

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

Ur.6.3 Area dequalificata in Via del Brennero a San Marco

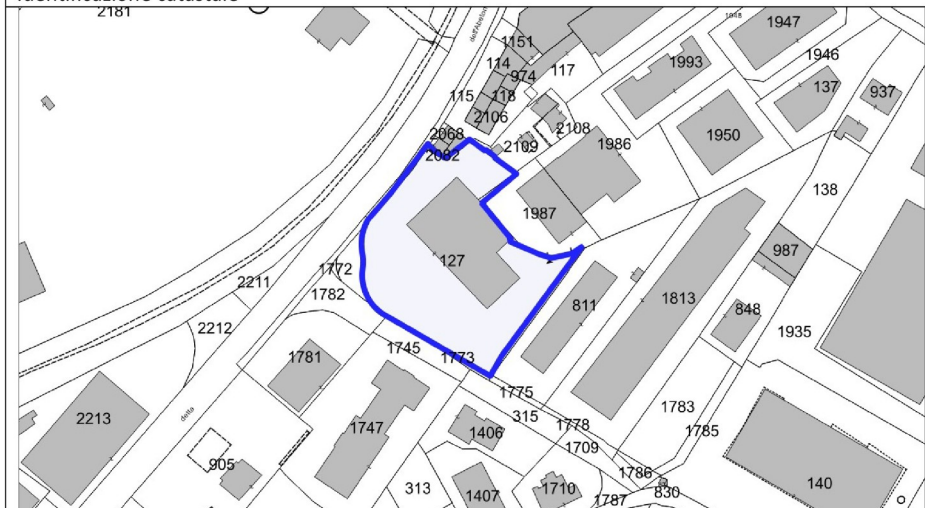
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 105 Particella: 127

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.6.3
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.46
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 6. Acquacalda
Strumento e modalità di attuazione	Titolo edilizio diretto convenzionato
Categorie di Intervento *	Ristrutturazione Edilizia Conservativa Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva

* Sono inoltre ammesse le seguenti ulteriori categorie: Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Consistenza edilizia esistente (mq)**	895
Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.425
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.425
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	***0
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	***0
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

** salvo verifica nella successiva fase di progettazione

*** realizzazione della rotatoria di cui alla scheda-norma Ia.23 "Adeguamento del nodo di intersezione Via Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco"

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	****895
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
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/
Altezza massima degli edifici (mt)	12,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	65%

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, Artigianale-Industriale, Direzionale e di Servizio, Commerciale all'ingrosso e depositi

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

**** La suddetta superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto in parte realizzabile a destinazione artigianale-industriale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. Per la superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è esclusa la media struttura di vendita alimentare

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 delle Urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" ed in particolare dei "Tessuti a piattaforme produttive-commerciali-direzionali (TP2)" del P.S. vigente. Si tratta in particolare di una porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività commerciale (ex vendita di materiali edili F.Ili Frediani Srl), posto in prossimità dell'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale è presente un edificio in corso di costruzione e completamento, autorizzato con PdC n° 217/2016, successiva variante SCIA n° 1759/2022 ed infine SCIA a completamento n° 1342/2025

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 servizio agli edifici, da raccordarsi con quelle esistenti su Via L. Poschi Meurone e Via del Brennero

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione della rotatoria all'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, di cui alla scheda-norma Ia.23

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati sistemazioni arboree e siepi, di collegamento tra gli spazi pubblici (Rotatoria) e l'area oggetto della previsione

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
art. 88- "Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur)"
art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

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";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale media struttura di vendita delle aree, degli immobili e degli spazi

■ Elaborato di Quadro Progettuale *QP.V - Relazione Tecnico – Illustrativa*, dove saranno inserite le integrazioni e modifiche predisposte dall'U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio di cui all'estratto dell'elaborato allegato alla presente, per l'inserimento della scheda-norma nelle relative tabelle e la verifica delle superfici introdotte dalla stessa rispetto agli obiettivi definiti dal PS che il PO è tenuto a perseguire.

■ Elaborato di Quadro Progettuale *QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede*, dove sarà inserita la *Relazione Indagini Geologico-Tecniche e fattibilità*” a firma del Dott. Geol. Mario Trivellini, riportante la verifica dell'attualità del quadro conoscitivo geologico-tecnico del Piano Operativo e la descrizione dei criteri generali adottati per l'individuazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dalla variante in oggetto