



Città
di Lucca

il Piano Operativo

Variante Urbanistica

n. 03_2026

Variante complesso “Ex Cartiera Pasquini”

**RELAZIONE DEL
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014

ALESSANDRO
MARIONI
31.08.2026
11:45:04
GMT+02:00



SINDACO DI LUCCA
Mario Pardini

Allegato A

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

ai sensi degli artt. 18 e 32 della L.R. 65/2014

***Riqualificazione dell'edificio "Ex Cartiera Pasquini" e
contestuale cessione gratuita al Comune di Lucca di parte di
area da adibire a spazio pubblico/viabilità***

Relazione del Responsabile del Procedimento

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 della Legge Regionale n° 65/2014 che disciplinano rispettivamente la figura e le funzioni del Responsabile del Procedimento degli atti di governo del territorio e il procedimento per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate al Piano Strutturale e al Piano Operativo.

L'art.32 della L.R. 65/2014, nel disciplinare il procedimento per le varianti semplificate al Piano Operativo, prevede infatti al comma 1 che il Responsabile del Procedimento alleggi agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa Legge Regionale e questo si ritiene possa essere assolto contestualmente con il documento da redigere ai sensi dell'art.18.

Considerato che:

- in data 18/09/2025, con Prot. Gen. n. 159447, è pervenuta all'Amministrazione una manifestazione d'interesse per la riqualificazione del complesso immobiliare "Ex Cartiera Pasquini", sito nel centro storico di Lucca tra Piazza Varanini e Via Buiamonti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 131, mappali 21, 22 e 23. Tale istanza, presentata dalla società proprietaria "VIVERE SAN JACOPO S.R.L.", con sede legale a Lucca, in Via Gaetano Luperini n. 1172, C.F./P.IVA 02741260463, in persona del legale rappresentante Sig. Maurizio Toni, prevede, oltre alla riqualificazione dell'immobile di cui sopra, la contestuale cessione gratuita al Comune di Lucca di una porzione di area attualmente occupata da volumi accessori, censita al Foglio 131, mappale 21, che si estende fino a lambire il terrapieno interno delle Mura Urbane (Foglio 131, mappale 7);
- successivamente alla formalizzazione della richiesta, si sono svolti una serie di confronti tra i rappresentanti dell'Amministrazione comunale e il proponente della variante urbanistica che si sono concretizzati nella nota Prot. Gen. n. 91335 del 04/11/2025 con la quale l'Amministrazione Comunale comunicava al proponente di aver preso favorevolmente atto della suddetta manifestazione di interesse, sulla scorta di un'attenta valutazione dei vari interessi coinvolti: da un lato le necessità e le strategie imprenditoriali del proponente medesimo e dall'altro le esigenze che l'Amministrazione Comunale di Lucca pone per il proprio territorio a garanzia e per l'interesse della collettività;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 30/07/2026 l'Amministrazione ha inoltre dato mandato al Dirigente del Settore 08 Governo del territorio, il sottoscritto Arch. Alessandro Marioni, di procedere con l'espletamento di ogni operazione necessaria per l'approvazione della variante urbanistica in oggetto, fatto salvo le verifiche puntuali del caso.

2. Tipologia di variante

2.1 La Legge Regionale 65/2014 individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime ordinario e le varianti a regime semplificato.

La variante in oggetto rientra tra le fattispecie dell'articolo 30, comma 2 in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come individuato, ai sensi dell'art.4 della L.R.65/2014, dal Piano Strutturale del Comune di Lucca approvato con D.C.C. n.39 del 24.04.2017.

2.2 Le aree oggetto di variante ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Nell'Accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento

degli Strumenti della Pianificazione, all'art.4 sono elencati i casi oggetto della Conferenza stessa, distinguendo tra:

la procedura di conformazione (descritta al comma 2 dell'art.4) che si applica a:

- gli strumenti di pianificazione territoriale;
- piani operativi comunali;
- varianti generali agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici, così come definito dalla LR 65/2014, rispettivamente, dall'art.93 comma 4 e dall'art.96 comma 3;
- le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessano beni paesaggistici non ascrivibili alla categoria di "variante generale" ai sensi della LR 65/2014;

e la procedura di adeguamento (descritta al comma 3 dell'art.4) da effettuarsi per le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, al regolamento urbanistico o piani operativi comunali vigenti che interessino beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT/PPR.

La presente variante rientra nella prima tipologia sopra descritta ed è pertanto soggetta alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 31 della LR 65/2014.

2.3 Ai sensi dell'art.36 della LR 65/2014 i comuni devono assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al Titolo II, Capi I e II e al Titolo III Capo I. Le varianti semplificate risultano non ricomprese in tali casistiche in quanto fanno parte del Titolo II Capo IV, pertanto il Garante dell'Informazione e della partecipazione Dott.ssa Nicoletta Papanicolau, nominata ai sensi dell'art.37 della medesima L.R. 65/2014 con Decreto del Sindaco n.5 del 19.01.2018 informerà la cittadinanza tramite:

- pubblicazione degli elaborati sul sito istituzionale del Comune di Lucca;
- Trasmissione di comunicati, ai servizi informativi del Comune di Lucca, all'Ufficio Stampa e all'URP;
- Affissione di note informative e illustrative dei contenuti del procedimento adottato, nelle bacheche comunali aperte al pubblico.

3. Strumentazione urbanistica vigente al momento dell'adozione della variante

Al momento dell'adozione della presente variante il Comune di Lucca risulta dotato di:

- Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 65/2014 con delibera del Consiglio comunale n.39 del 24 aprile 2017 pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n.26 del 28 giugno 2017.
- Piano Operativo approvato ai sensi della LR 65/2014 con delibera del Consiglio comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, divenuto pienamente efficace dal 13 dicembre 2024 in seguito alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 15 del 14 aprile 2004;
- Ultima Variante al Piano Operativo – Correzione di errori materiali nel Piano Operativo ai sensi dell'art. 21 della Legge RT n.65/2014 approvata con delibera del Consiglio comunale n.54 del 30 giugno 2026, divenuta pienamente efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 28 del 15 luglio 2026

4. Le disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica

In merito a quanto disposto all'art. 14 della L.R. 65/2014 “ *Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*”, per il

procedimento di VAS relativo alla presente proposta di variante al Piano Operativo denominata *"Variante complesso Ex Cartiera Pasquini" e contestuale cessione gratuita al Comune di Lucca di parte di area da adibire a spazio pubblico/viabilità*" è stato redatto il documento preliminare di VAS per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.22 della LR.10/2010. Il documento è stato trasmesso con Prot. Gen n. 20186 del 04/02/2026 all'Autorità competente che ha avviato le consultazioni ai sensi dell'art.22 sopra richiamato inviando, sempre in data 04/02/2026 con Prot. Gen. n., 20335, il documento preliminare ai soggetti individuati come competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere da inviare entro il 02/03/2026. A seguito delle consultazioni sono pervenuti i seguenti contributi:

- Prot. Gen. 36984 del 03/03/2026 dal settore Dipartimentale 7 – U.O. 7.1 Tutela ambientale e Transizione ecologica

Il NUCV si è quindi riunito in data 06/03/2026 ed il procedimento di VAS relativo alla proposta di variante in oggetto è stato espletato e si è concluso con la determinazione dirigenziale n. 589 del 07/03/2026 di esclusione della stessa dalla VAS.

In particolare il NUCV, quale Autorità competente, ha ritenuto di *"non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla LR 10/2010"* la proposta di variante al Piano Operativo per la riqualificazione dell'edificio *"Ex Cartiera Pasquini" e la contestuale cessione gratuita al Comune di Lucca di parte di area da adibire a spazio pubblico/viabilità*, significando che detta esclusione dalla procedura in parola dovrà essere, in ogni caso, subordinata al rispetto delle indicazioni e delle osservazioni riportate nello stesso verbale conclusivo della procedura di verifica di assoggettabilità, in particolare alle indicazioni riportate nel contributo prot. n. 36984 del 03.03.2026 della U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 - Ambiente e Sviluppo Economico del Comune di Lucca;

5. Le indagini geologiche

Le indagini geologiche a firma del Geol. Simone Stefani, le Schede di deposito e gli elaborati della Variante al Piano Operativo in oggetto, in data 10 agosto 2026 con nota prot. n. 137773, sono stati depositati, ai sensi del DPGR n.5/R/2020, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca. La variante è stata iscritta nel registro dei depositi con il n. 2412 (nota prot. Gen n. 139434 del 12/08/2026) ed essendo indicata a controllo a campione, sarà sottoposta a sorteggio entro 30 giorni da tale data.

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto Arch. Alessandro Marioni, Dirigente del Settore Dipartimentale 8 Governo del territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante in oggetto,

Visti :

la L.R.10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. recante *"Norme per il governo del territorio"*;

la L.R.12 febbraio 2010, n.10 e s.m.i. *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"*;

il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;

l'Accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra MiBACT e Regione Toscana;

ACCERTA E CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. n° 65/2014

- che la variante al vigente Piano Operativo denominata "*Variante complesso Ex Cartiera Pasquini*" rientra tra le fattispecie dell'articolo 30, comma 2 e può essere adottata e approvata con le procedure di cui all'articolo 32 della legge regionale n° 65/2014.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 65/2014

- che il procedimento per l'adozione della variante al vigente Piano Operativo del Comune di Lucca relativa alla "*Variante complesso Ex Cartiera Pasquini*" si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014 e delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che l'atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- che l'atto di governo del territorio è corredato della relazione tecnica ai sensi dell'art. 18, comma 2, L.R. 65/2014;
- che gli elaborati della variante in oggetto sono stati depositati ai sensi del DPGR n.5/R/2020, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca. La variante è stata iscritta nel registro dei depositi con il n. 2412 (nota prot. Gen n. 139434 del 12/08/2026) ed essendo indicata a controllo a campione, sarà sottoposta a sorteggio entro 30 giorni da tale data.

Considerato quanto sopra la variante al Piano Operativo viene sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. 65/2014 che prevede

Comma 2 "Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata."

Comma 3 "Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto."

Lucca, 31 agosto 2026

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Marioni