



Città
di Lucca

il Piano Operativo

Quadro Progettuale

NORME TECNICHE DI GESTIONE e ATTUAZIONE

Disciplina delle trasformazioni
Schede – norma delle Nuove
previsioni urbanistiche

SIRIO
LAZZARI
24.07.2026
18:15:04
GMT+02:00



SINDACO DI LUCCA
Mario Pardini

Aggiornamento alla
VARIANTE n.3/2026

QP.IVb ESTRATTO

Ucs.08 Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini - Via Buiamonti)

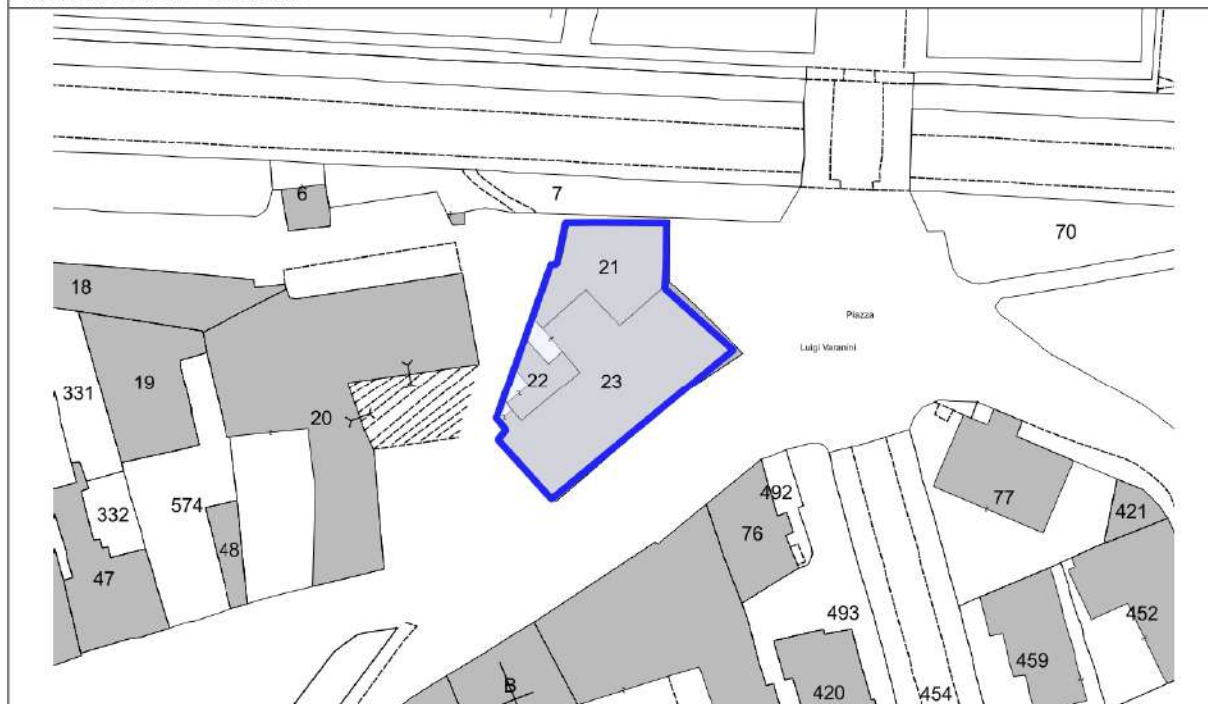
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



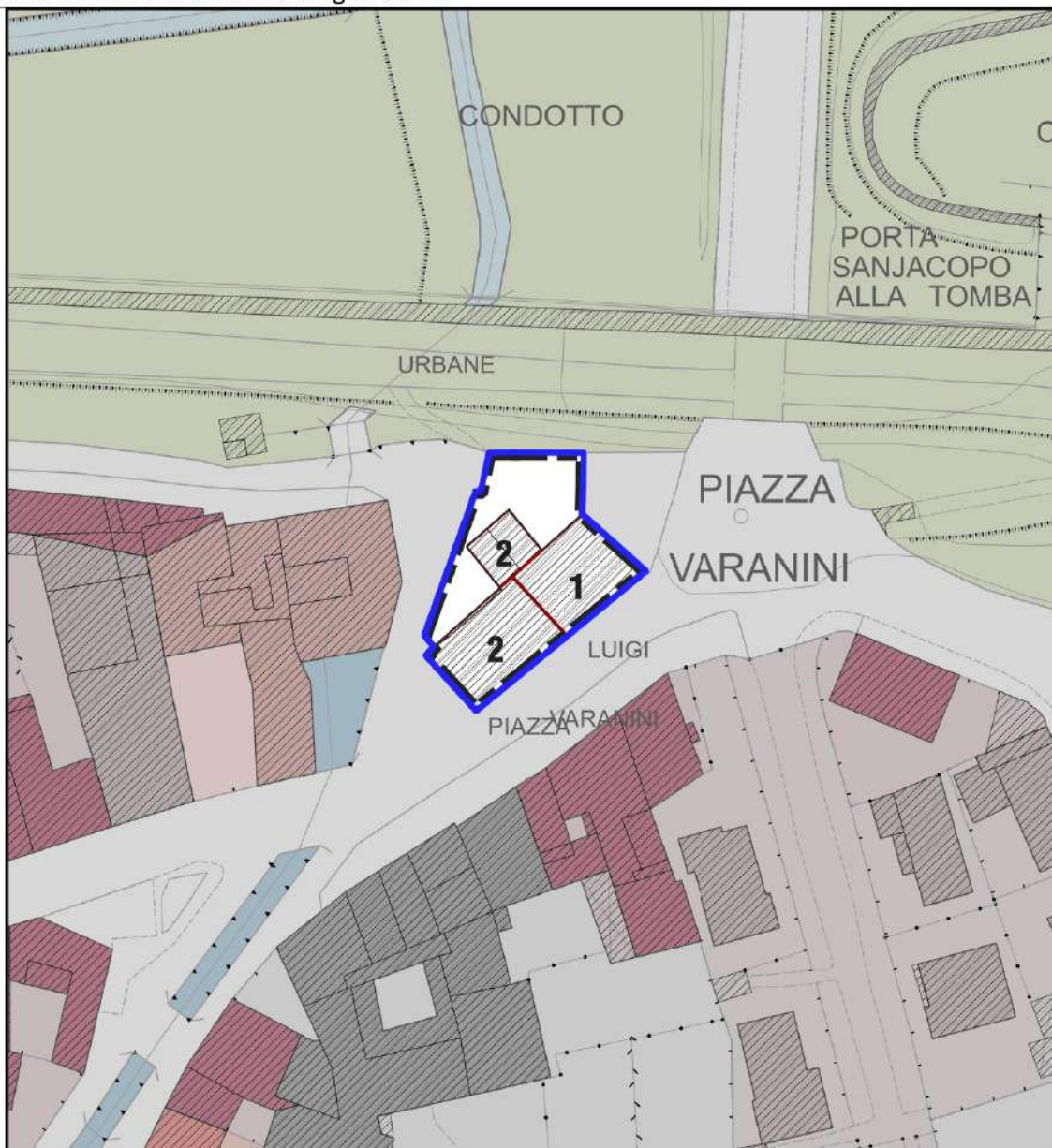
Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 131 Particella: 21, 22 e 23

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



- Perimetrazione scheda norma
- 1 Edifici di interesse storico documentale
- 2 Edifici privi di interesse storico

Spazi aperti pubblici o di uso pubblico

- Viabilità di progetto

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ucs.08
Elaborato cartografico di riferimento	QP.II.1.a
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 1. Lucca Città
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categorie di Intervento *	Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva e Sostituzione Edilizia senza incremento volumetrico

* 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, Ristrutturazione Edilizia Conservativa

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie totale della previsione di trasformazione (mq)	755
Superficie eventualmente destinata a cessione di spazi pubblici (mq)	280
Superficie edificata (SE) esistente (mq)*	1.505

* Salvo verifica nella successiva fase di progettazione

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	1.850
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	10

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

Nessuna

d) Descrizione e obiettivi della previsione

L'intervento interessa un edificio composto da un corpo principale di tre piani fuori terra e da volumi secondari a un solo piano. Si prevede la demolizione dei volumi posti a ridosso del terrapieno interno delle Mura Urbane, privi di valore storico e in avanzato stato di degrado e la

realizzazione di una nuova viabilità di progetto con contestuale cessione gratuita al Comune dell'area liberata.

A seguito della demolizione è ammesso il recupero dei volumi mediante redistribuzione sugli edifici secondari rimanenti (identificati con il numero 2), con possibilità di realizzare un piano destinato a parcheggio privato a servizio delle residenze soprastanti.

È previsto l'inserimento di un solaio aggiuntivo sugli immobili identificati con il numero 1 e 2, finalizzato alla realizzazione dei posti auto al piano terreno, mantenendo i tre livelli superiori.

È ammessa la realizzazione di nuove aperture compatibilmente con il cambio di destinazione d'uso dell'edificio. Le nuove aperture dovranno essere progettate in coerenza con l'impaginazione dei prospetti, rispettando criteri di allineamento, posizionamento nel sistema degli alzati, forma, dimensioni e caratteristiche formali.

La trasformazione è consentita esclusivamente senza incremento volumetrico e ha l'obiettivo di favorire la riqualificazione complessiva dell'immobile, il miglioramento dell'assetto urbano e la valorizzazione della fruizione pubblica dell'area.

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, di supporto al complesso urbano

Standard urbanistici e spazi pubblici

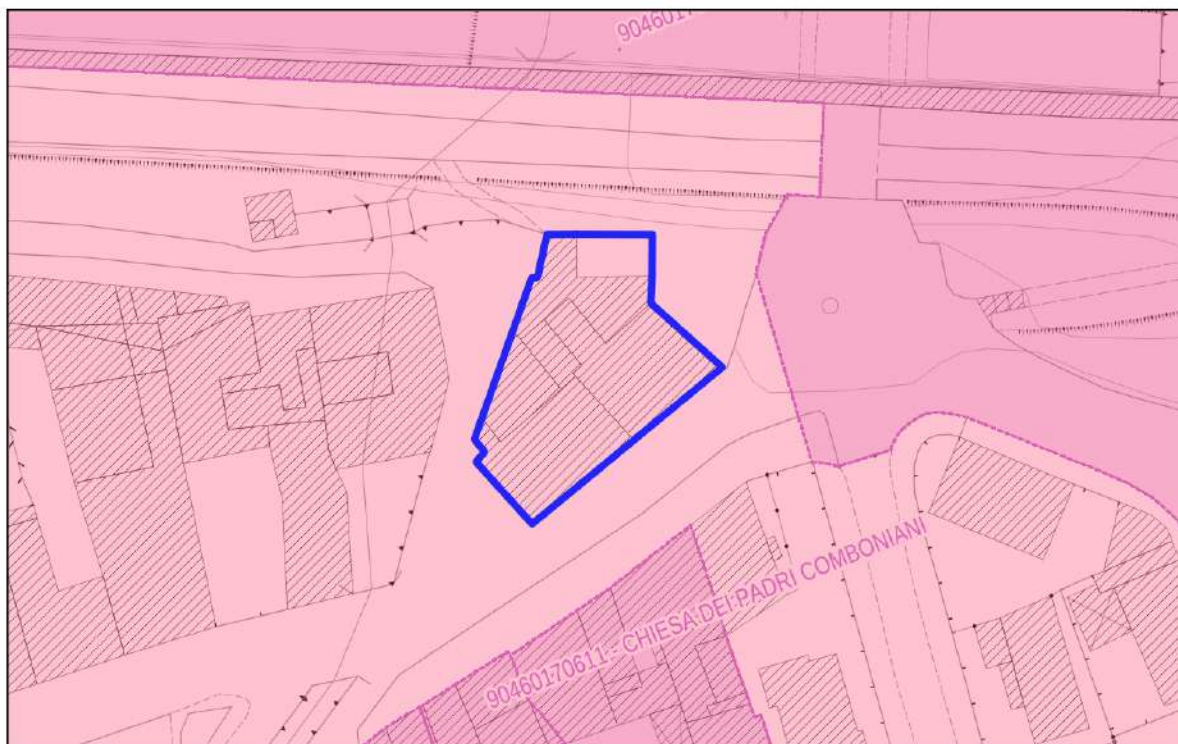
L'attuazione della previsione è comunque subordinata a:

- Demolizione dei fabbricati ubicati lungo il lato del terrapieno delle mura urbane, alla successiva riqualificazione dell'area e alla realizzazione di una nuova viabilità di progetto con la conseguente cessione gratuita della stessa al Comune di Lucca.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

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

Estratto carta "Beni Culturali e Paesaggistici – Aree Tutate per Legge" fonte Regione Toscana_Geoscopio



Beni paesaggistici

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

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

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

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

Beni architettonici tutelati (WMS)

Perimetrazione scheda norma

Limiti amministrativi

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

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

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

3 - Struttura antropica

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

- sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali tradizionali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	
D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. c) d)
3 - Struttura antropica 3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo; - sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti; 3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi. 3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 4 - Elementi della percezione 4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.	

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- La demolizione delle superfetazioni, degli elementi e dei volumi recenti incongrui o decontestualizzati e la ricostruzione, con diversa configurazione, materiali e tecniche costruttive conformi agli insediamenti di impianto storico, in accorpamento agli edifici principali.
- Il recepimento delle misure di mitigazione previste dal documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e delle indicazioni e prescrizioni riportate nel contributo espresso dalla U.O.7.1. Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 Ambiente e Sviluppo Economico, quale soggetto competente in materia ambientale, allegato alla Determinazione del Presidente del Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n. 589 del 07.03.2026

Altri riferimenti del PO

- QP.IVa - Norme tecniche di gestione e attuazione- Norme per la città, i centri e i nuclei storici - art. 16 - "Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)"
- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione- art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione" art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QP.II.1.d - Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1) - Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi
- 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 ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

f) Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione

Categorie di intervento

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

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

Ulteriori disposizioni

- Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli immobili.
- Le disposizioni si applicano comunque nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi di cui al Capo III dell'elaborato QP.IVa e con riferimento alle classificazioni di cui all'elaborato QP.II.1.c.