



Città
di Lucca

il Piano Operativo

Variante Urbanistica

n. 03_2026

**Variante complesso Ex Cartiera Pasquini
posto tra Piazza Varanini e Via Buiamonti**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE URBANISTICA

SIRIO
LAZZARI
31.08.2026
12:17:55
GMT+02:00



SINDACO DI LUCCA
Mario Pardini



COMUNE DI LUCCA

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

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

Variante complesso Ex-Cartiera Pasquini

posto tra Piazza Varanini e Via Buiamonti



INDICE

<i>1 Premessa</i>	
<i>2 Quadro della pianificazione vigente</i>	<i>4</i>
<i>2.1 Piano Strutturale</i>	<i>5</i>
<i>2.2 Piano Operativo</i>	<i>6</i>
<i>3 Finalità e contenuti della variante</i>	<i>14</i>
<i>3.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area</i>	<i>14</i>
<i>3.2 Descrizione dell'intervento</i>	<i>14</i>
<i>3.3 Scheda Norma Ucs.08 complesso ex cartiera pasquini</i> <i>(piazza Varanini - via Buiamonti)</i>	<i>17</i>
<i>4 Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati</i>	<i>24</i>
<i>Coerenza esterna</i>	<i>24</i>
<i>4.1 Piano di indirizzo territoriale con valore di piano paesaggistico (PIT-PPR)</i>	<i>24</i>
<i>4.2 Piano territoriale di coordinamento della provincia di Lucca (PTCP)</i>	<i>43</i>
<i>Coerenza interna</i>	<i>49</i>
<i>4.3 Piano Strutturale Comunale</i>	<i>49</i>
<i>4.4 Il Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA)</i>	<i>53</i>
<i>5 La Variante Urbanistica</i>	<i>57</i>
<i>5.1 Motivazioni che hanno resa necessaria la variante urbanistica</i>	<i>57</i>
<i>5.2 Verifica di assoggettabilità a VAS</i>	<i>57</i>
<i>5.3 Deposito attinente le indagini geologiche</i>	<i>58</i>
<i>6 Elaborati del PO modificati dalla variante</i>	<i>59</i>

<i>Appendice1:</i>	<i>64</i>
--------------------	-----------

- *Determinazione del Determinazione n. 589 del 07/03/2026;*
- *Allegato1: Contributo istruttorio prot. n. 36984 del 3 marzo 2026 della U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 Ambiente e Sviluppo Economico;*
- *Allegato2: Verbale della Riunione del N.U.C.V. del 6 marzo 2026.*

1 PREMESSA

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 39 del 24.04.2017, pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 28 giugno 2017. È inoltre dotato di Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 109 del 15.10.2024, divenuto efficace in data 13.12.2024 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. del 13.11.2024.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 22 maggio 2025, con Delibera n. 39, ha approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, la correzione di errori materiali del Piano Operativo Comunale.

Il relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana – B.U.R.T., Parte II, n. 23 del 04.06.2025.

La presente Relazione Tecnica illustrativa si riferisce alla Variante Urbanistica al POC denominata “Variante complesso Ex-Cartiera Pasquini posto tra Piazza Varanini e Via Buiamonti”, proposta da parte di un soggetto privato.

Tale Variante interessa le modifiche volumetriche e di destinazione d'uso del blocco est del complesso immobiliare “Ex-Cartiera Pasquini”, edificio composto da un corpo principale con tre piani fuori terra e da altri volumi secondari a un solo piano, posta nel centro storico di Lucca.

La Variante Urbanistica prevede in sintesi la rimodulazione dei volumi esistenti che compongono il complesso immobiliare, la destinazione dell'intero piano terra a parcheggi privati e la realizzazione di residenze ai piani superiori, da attuarsi mediante l'introduzione di una nuova “Scheda Norma”, che definisca in dettaglio le prescrizioni urbanistiche, edilizie e funzionali per la specifica area di trasformazione, traducendo le scelte strategiche del Piano Strutturale (PSC) in norme operative specifiche (es. superficie edificata, altezze, destinazioni d'uso), fondamentali per l'attuazione del Piano Operativo Comunale.

Interessando un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 dal Piano Strutturale, pertanto rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. n.65/2014 e seguirà la procedura di cui all'art.32 della stessa, previa valutazione di assoggettabilità a VAS, come da disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010.

2 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

2.1 Piano Strutturale

Il complesso di immobili appartiene all'UTOE 1 "Lucca Città", così come individuata dal Piano Strutturale vigente, approvato con Delibera del C.C. n.39 del 24/04/2017.

L'attuale Piano Strutturale Comunale prevede che l'area ricadente all'interno del territorio urbanizzato come di seguito disciplinato:

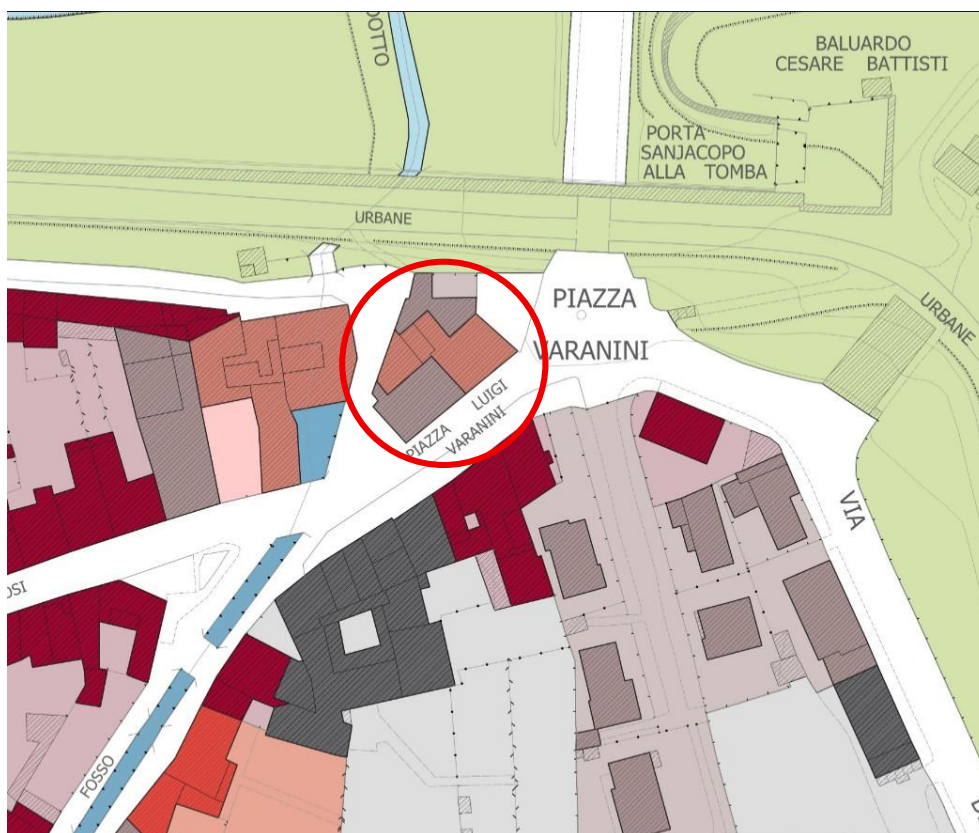
Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

2.2 Piano Operativo

L'attuale Piano Operativo Comunale (aggiornato con Variante 3/2025 che ha acquisito efficacia in data 11/03/2026) prevede, per questo complesso di edifici, le seguenti Destinazione d'Uso:



DISCIPLINA E GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Classificazione morfotipologica della città antica

- | | |
|---|---|
|  | Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza (art.7 QP.IVa) |
|  | Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza (art.8 QP.IVa) |
|  | Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza (art.9 QP.IVa) |
|  | Le schiere dell'anfiteatro, case torri e relativi spazi di pertinenza (art.10 QP.IVa) |
|  | Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza (art.11 QP.IVa) |
|  | Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza (art.12 QP.IVa) |

Estratto POC, (aggiornato con Variante 3/2025 che ha acquisito efficacia in data 11/03/2026)

Art.11 - Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza (QP.IV.a Disciplina della Gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri storici e nuclei storici), con le seguenti N.T.A.:

1. Definizione. Comprende immobili che, seppure di impianto storico, sono stati realizzati in epoche più recenti le cui architetture riflettono sia il gusto dell'epoca in cui sono stati realizzati e progettualità singole ed isolate, sia accezioni specialistiche dei tipi edilizi. Tali immobili aventi valore storico - documentale costituiscono singoli episodi nell'ambito dei tessuti urbani della città antica entro le mura.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo comma 5, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e risanamento conservativo" con le specifiche di cui al comma 10 dell'art. 13 dell'Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE e ferme restando le prescrizioni di cui al successivo comma 5.

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.

3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- - al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:
 - a) residenziale;
 - c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;
 - d) turistico - ricettiva;
 - e) direzionale e di servizio.

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

- - al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:
 - a) residenziale;
 - c) turistico - ricettiva;
 - d) direzionale e di servizio.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" di cui al successivo Capo III.

È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

Art.12 - Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza (QP.IV.a Disciplina della Gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri storici e nuclei storici), con le seguenti N.T.A.:

1. *Definizione. Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, decontestualizzati, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento degli isolati e dei tessuti di impianto storico.*

2. *Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera ed escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:*

- 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";*
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";*
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;*
- gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.*

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.

3. *Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.*

4. *Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:*

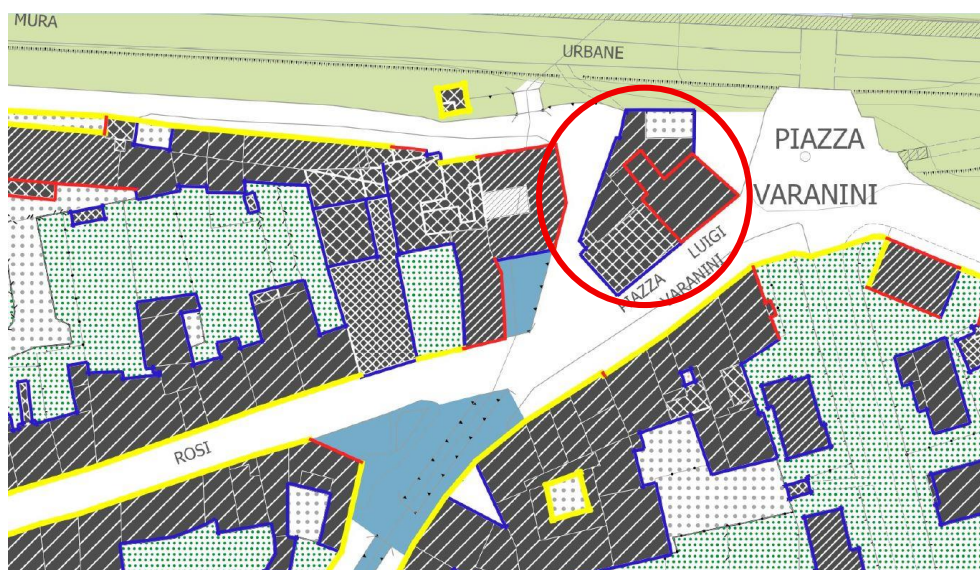
- al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:*
 - o a) residenziale;*
 - o c) commerciale al dettaglio;*
 - o d) turistico - ricettiva,*
 - o e) direzionale e di servizio.*

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.*
 - o a) residenziale;*
 - o d) turistico - ricettiva;*
 - o e) direzionale e di servizio.*

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. *Ulteriori disposizioni di dettaglio. È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.*



DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO PER LA CITTA' ANTICA ENTRO LE MURA - INDICAZIONI DI DETTAGLIO
Titolo II dell'elaborato QP.IVa "Norme per la città, i centri e nuclei storici"

Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art. 19 QP.IVa)

- Fronti di valore architettonico
- Fronti di interesse architettonico
- Fronti di valore non rilevante

Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art. 20 QP.IVa)

- Coperture unitarie, omogenee e continue
- Coperture variamente articolate e composte
- Coperture piane e terrazze
- Altre coperture, diverse dalle precedenti

Spazi aperti pertinenziali, diversi dallo spazio pubblico (art. 21 QP.IVa)

- Cortili chiusi
- Pozzi di luce, cavedi e chiostre
- Giardini, orti e verde a corredo degli edifici
- Chiostri

Art. 19. Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (QP.IV.a Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio. Norme per la città, i centri storici e nuclei storici), con le seguenti N.T.A.:

1. Indicazioni di dettaglio. Negli elaborati cartografici di Quadro Progettuale QP.II.1.c e QP.II.1.d "Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", si definisce e si identifica con apposita simbologia la seguente classificazione del sistema dei fronti dei diversi isolati che compongono i tessuti della "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)" che costituisce riferimento per l'applicazione delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:

- *Fronti di valore architettonico;*
- *Fronti di interesse architettonico;*
- *Fronti di valore non rilevante.*

Qualora venga comprovato, attraverso un'idonea e asseverata documentazione (di tipo storico, grafico, storiografico, fotografico e testuale), che i fronti come sopra classificati sono riconducibili ad una diversa classificazione rispetto a quanto rappresentato negli elaborati cartografici di Quadro Progettuale QP.II.1.c e QP.II.1.d, le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo comma 2, da rispettare negli interventi edilizi sugli stessi che interesseranno il sistema delle aperture, sono quelle dei fronti ad essi riconducibili.

2. Prescrizioni di dettaglio. Sulla base della classificazione dei fronti (prospetti) di cui al comma 1, valgono le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- *a) Gli interventi edilizi che interessano il sistema delle aperture devono rispettare il disegno degli alzati, l'impaginazione dei prospetti e la scansione della facciata intesa come il sistema degli allineamenti sia orizzontali, che verticali delle aperture medesime e quello dei rapporti tra pieni e vuoti esistenti. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I e II, si prescrive quanto segue:*
 - *Nei "Fronti di valore architettonico" è ammessa la modifica delle aperture esistenti nel solo caso in cui sia finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate, previa presentazione di un'idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e/o testuale) di dettaglio e di approfondimento del rilievo di Quadro Conoscitivo, volta a fornire adeguate informazioni di orientamento nella valutazione dell'intervento; è comunque vietata la realizzazione di nuove aperture.*
 - *Nei "Fronti di interesse architettonico" è ammessa la modifica delle aperture esistenti nel solo caso in cui sia finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate, previa presentazione di un'idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e/o testuale) di dettaglio e di approfondimento del rilievo di Quadro Conoscitivo, volta a fornire adeguate informazioni di orientamento nella valutazione dell'intervento; la realizzazione di nuove aperture è ammessa nei soli casi in cui si completi il disegno della facciata e si introducano aperture coerenti e conformi all'impaginazione dei prospetti per allineamento, posizionamento nel sistema degli alzati, forma, dimensione e caratterizzazione formale, compreso le finiture, la tipologia degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni. Il PO, nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 7, equipara i "Fronti di interesse architettonico" ai "Fronti di valore architettonico" e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi.*
 - *Nei "Fronti di valore non rilevante" è ammessa la modifica delle aperture esterne esistenti e la realizzazione di nuove aperture producendo comunque modifiche coerenti e contestualizzate con il disegno e le impostazioni dei prospetti.*
- *b) La realizzazione degli "interventi pertinenziali", ove previsti secondo le disposizioni di cui ai precedenti Capi I e II, e degli eventuali accorpamenti di volumi secondari ed accessori, deve produrre un volume che risulti compatibile nel suo impianto planivolumetrico con il tipo edilizio cui afferisce, secondo regole compositive proprie del processo di crescita del tipo medesimo, sia che si scelga una linea progettuale di integrazione e mimesi con l'edificio principale di riferimento, sia che si opti per una soluzione progettuale che evidenzi*

l'intervento con soluzioni architettoniche più contemporanee. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, si prescrive quanto segue:

- *la realizzazione degli interventi pertinenziali deve essere eseguita esclusivamente in aderenza ai soli "Fronti di valore non rilevante" dell'edificio, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dello stesso fronte e senza interferire con il sistema delle coperture a prescindere dalla classificazione di queste ultime;*
 - *qualora gli interventi non comportino l'accorpamento di volumi all'edificio principale, ma generino un corpo isolato nell'area di pertinenza dell'edificio cui afferiscono, la volumetria pertinenziale ricostruita, a prescindere dalle soluzioni progettuali selezionate che non costituiscono oggetto di questa disciplina, deve essere realizzata secondo impianti planivolumetrici volti alla massima semplicità, mutuando dai tipi edilizi storici le regole compositive soprattutto in riferimento agli allineamenti all'interno degli spazi pertinenziali, al passo costruttivo e agli attacchi a terra dell'edificio;*
 - *è comunque vietata la realizzazione di volumetrie pertinenziali con copertura piana.*
- *c) Nella realizzazione degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" al fine di esprimere un'idea inclusiva della città antica entro le mura, si fa obbligo al ricorso di soluzioni progettuali ampie ed aperte che vedano il tema dell'accessibilità come parte sostanziale del progetto e quindi offrano soluzioni integrate con le singole architetture, coerenti con il contesto storico ed il più possibile utilizzabili da tutti, non ponendo il PO limitazioni di parametri, indici ed ingombri. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, si prescrive quanto segue:*
 - *la realizzazione degli interventi volti a favorire l'accessibilità alle utenze allargate, diversamente abili o utenze deboli, ricompresi negli interventi ammessi di cui al Capo I, non deve ove possibile interferire con i "Fronti di valore architettonico", tenendo presente che, nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 7, i "Fronti di interesse architettonico" sono equiparati ai "Fronti di valore architettonico" e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi;*
 - *il posizionamento delle strutture e dei manufatti aventi rilevanza e consistenza volumetrica (ascensori, montacarichi, ecc.), deve, ove possibile, allocarsi senza interferenze con i "Fronti di valore architettonico" e generare aree, spazi, manufatti e soluzioni, comunque denominate, integrate e coerenti rispetto all'organismo edilizio storico su cui si opera.*
- *d) Gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di manufatti tecnici o tecnologici e/o l'installazione degli impianti, anche destinati all'efficientamento energetico degli edifici, deve, ove possibile, allocarsi senza interferenze con i "Fronti di valore architettonico", in modo integrato e coerente rispetto all'organismo edilizio. Non è comunque ammessa l'interferenza con i "Fronti di valore architettonico" e i "Fronti di interesse architettonico" nel caso che questi fronteggino la viabilità pubblica. Nel caso di adeguamento o sostituzione degli impianti esistenti gli stessi dovranno essere spostati sui "Fronti di interesse architettonico" o sui "Fronti di valore non rilevante", salvo dimostrata impossibilità di diversa localizzazione. Nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 7, i "Fronti di interesse architettonico" sono equiparati ai "Fronti di valore architettonico" e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi.*
- *e) È sempre e comunque vietata la realizzazione:*
 - *di scale esterne, con eccezione delle scale antincendio;*
 - *balconi e terrazze. È comunque sempre ammessa l'eliminazione (demolizione senza contestuale ricostruzione) delle superfetazioni e dei manufatti decontestualizzati e precari, comunque configurati. Le scale antincendio di norma devono interferire con*

i soli "Fronti di valore non rilevante", fatto salvo diverse e comprovate esigenze determinate da normative sovraordinate e di settore, o di pubblica sicurezza.

- *f) Indipendentemente dalla classificazione dei fronti, è vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria l'asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte e tinte simili a quelle esistenti. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata si dovrà redigere un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni ripristini con malta e tinte tradizionali. Qualora sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura e l'individuazione della tecnica alternativa di trattamento della superficie dovrà essere valutata, caso per caso, in relazione alla rilevanza degli elementi che si intende valorizzare.*

Art. 20. Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione

(QP.IV.a Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio. Norme per la città, i centri storici e nuclei storici), con le seguenti N.T.A.:

1. Indicazioni di dettaglio. Negli elaborati cartografici di Quadro Progettuale QP.II.1.c e QP.II.1.d "Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", si definisce e si identifica in dettaglio con apposita simbologia la seguente classificazione del sistema delle coperture dei diversi isolati che compongono i tessuti della "Città antica entro il perimetro delle mura (A1)", che costituisce riferimento per l'applicazione delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:

- *Coperture unitarie, omogenee e continue;*
- *Coperture variamente articolate e composte;*
- *Coperture piane e terrazze;*
- *Altre coperture, diverse dalle precedenti.*

2. Prescrizioni di dettaglio. Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base della classificazione delle coperture di cui al comma 1, il PO definisce le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- *a) In ragione degli effetti che la realizzazione di aperture sulle coperture degli edifici produce nel rilevante contesto della città antica, soprattutto in considerazione delle innumerevoli viste sulla città di cui si gode dalle torri, dalla passeggiata urbana delle mura e dagli affacci dei palazzi, il PO, quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, prescrive quanto segue:*
 - *Nelle "Coperture unitarie, omogenee e continue" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniformemente classificata che garantisca un disegno organico e compatibile con le interferenze paesistico percettive di cui al precedente punto, senza limitazione del numero e secondo le indicazioni dimensionali del RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, al pari del numero, non devono produrre in termini di effetti paesistico - percettivi apprezzabili interferenze;*
 - *Nelle "Coperture variamente articolate e composte" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) nella misura massima del 5% della superficie totale della falda, e secondo le indicazioni dimensionali del RE.*

- *Nei restanti tipi di copertura è ammessa la sola realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto strettamente necessarie all'ispezione delle coperture medesime, specificatamente definite e dimensionate dal RE. Nelle more della redazione del RE, le dimensioni proposte dai singoli progetti devono essere ridotte alla minima misura atta a consentire il passaggio per l'ispezione delle coperture.*
- *b) Non è in nessun caso ammessa la realizzazione di aperture costituite da porzioni di copertura in contropendenza, comunque denominate, finalizzate sia all'ispezione delle coperture che all'illuminazione dei locali sottotetto. Nel rispetto di quanto prescritto alle precedenti lettere, non è quindi ammissibile la realizzazione di aperture che non siano complanari alle falde di tetto.*
- *c) Non è ammessa la modifica della tipologia delle coperture con esclusione dei manufatti superfetativi e precari legittimati. Il rifacimento della copertura non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti, dell'aggetto di gronda e della tipologia di gronda esistente; deve altresì comportare il mantenimento o la rimessa in pristino del manto di copertura a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore). È ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti, impermeabilizzanti o per l'efficientamento energetico, purché comportino alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE.*
- *d) È sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.*
- *e) È comunque sempre ammessa l'eliminazione (demolizione senza contestuale ricostruzione) delle superfetazioni e dei manufatti decontestualizzati e precari, comunque configurati.*

3 FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area

Il complesso di edifici che compongono la “ex-cartiera Pasquini”, un tempo “Molino di San Jacopo” si colloca in una porzione del settore nord-orientale della Città circoscritta dalle mura cinque-seicentesche e direttamente prospiciente il Condotto Pubblico (conosciuto come "il fosso") che entra nel centro storico di Lucca in prossimità della porta San Jacopo.

L'area dell'attuale Piazza Varanini è stata caratterizzata dalla fine del XIII secolo dalla presenza della chiesa di San Jacopo detta alla Tomba.

Successivamente, a partire dalla seconda metà del XIV secolo, ovvero dopo che il Consiglio Generale della Repubblica di Lucca costruì il Condotto, questo comparto urbano cominciò a configurarsi come una area produttiva le cui attività principali erano connesse alla presenza e all'uso dell'acqua quale fonte di energia e quale componente fondamentale per alcune lavorazioni.

Presenza rilevante e caratterizzante tutta l'area sarà, da allora in poi, un molino a quattro palmenti, noto come il Molino di San Jacopo, per la vicinanza alla chiesa suddetta, posto a cavallo del Condotto Pubblico.

La chiesa, chiusa dai Baciocchi nel 1808, fu destinata ad attività produttive; vi avevano sede la “Fabbrica di seterie in genere” di Burlamacchi e Donati e la “Fabbrica di Cordinerie e Stringhe” di Baroni. Dette attività erano coerenti con la destinazione produttiva manifatturiera e artigianale che, dal XV secolo in poi connotava tutto il comparto urbano attraversato dalla via del Fosso.

L'area, in prossimità delle mura, subirà una ulteriore variazione per il passaggio nella zona della tramvia a vapore che collegava Lucca a Ponte a Moriano e, nel 1930, per l'apertura della porta San Jacopo.

3.2 Descrizione dell'intervento

Stato attuale

L'area soggetta a variante urbanistica si trova nelle immediate vicinanze delle Mura Urbane di Lucca ed è direttamente prospiciente Porta San Jacopo uno degli accessi carrabili al Centro Storico di Lucca nel quartiere foris portam di San Marco.

Da Piazza Varanini, area esclusa dalla ZTL del Centro Storico, si diramano quattro importanti arterie: Via Buiamonti e Via Rosi che la collegano con Piazza Santa Maria, Via dei Bacchettoni che la collega con la Porta Elisa e Via del Fosso, l'arteria storica che segue il percorso a cielo aperto del Condotto Pubblico all'interno della città.

Sulla medesima piazza si trovano diverse tipologie di edifici, sia di tipo medioevale che di più recente formazione, con destinazioni d'uso miste, da artigianali a commerciali, da direzionali a residenziali.

Un tempo, inoltre, qui sorgeva il maestoso complesso della Cartiera Pasquini, posto direttamente sul corso del Condotto e all'interno delle mura storiche. Come illustrato in precedenza il complesso è diviso in due parti proprio dalla strada di Buiamonti: la parte ovest già oggetto di un'importante ristrutturazione che ha trasformato l'antico sito industriale in un edificio multipiano a destinazione

residenziale e la parte est, oggetto della presente variante urbanistica, che oggi si trova in stato di totale abbandono e risulta potenzialmente pericolosa sia per il traffico pedonale che carrabile, viste le condizioni statiche.

L'edificio oggetto di variante si compone di un corpo principale di tre piani fuori terra e di volumi secondari ad un solo piano. Uno di questi volumi, identificato al foglio 131, mappale 21, si estende fino a lambire il terrapieno interno delle Mura Urbane (foglio 131, mappale 7). Tale costruzione secondaria si presenta in avanzato stato di degrado, è priva di valore storico e ricade nell'ambito dell'Art. 12 del Piano Operativo Comunale, relativo agli edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati.

Oltre a rappresentare un elemento di degrado, il volume in questione costituisce un vero ostacolo alla viabilità e alla percezione dello spazio urbano: esso infatti impedisce la continuità visiva e fisica tra Via Buiamonti e Piazza Varanini, costringendo i veicoli e i pedoni a percorsi tortuosi e poco funzionali.

Proposta progettuale e variante allo strumento urbanistico

Si propone la demolizione del suddetto volume secondario (foglio 131, mappale 7) e la cessione gratuita al Comune di Lucca di parte dell'area liberata, al fine di migliorare la viabilità e restituire continuità urbana tra Via Buiamonti e Piazza Varanini. Questa trasformazione consentirebbe inoltre di ripensare l'assetto viario e la fruizione dello spazio pubblico, con la possibilità di destinare il tratto terminale di Via Buiamonti ad area verde pubblica o ad altra funzione di interesse collettivo.

A fronte della demolizione, si propone il parziale recupero dei volumi mediante una redistribuzione sugli edifici secondari rimanenti, con un lieve innalzamento di circa 1,50 m. Tale operazione permetterebbe la realizzazione di un piano destinato a parcheggio e di un livello residenziale, nell'ambito di una completa ristrutturazione del complesso immobiliare.

In particolare, la proposta progettuale prevede la destinazione del piano terra a parcheggi privati a servizio delle future unità immobiliari e la realizzazione di residenze ai piani superiori. La presenza di parcheggi privati costituisce un importante valore aggiunto non solo per i futuri proprietari delle unità stesse, ma anche per la collettività, in quanto evita l'occupazione di ulteriori posti auto riservati ai residenti nel centro storico.

Si prevede inoltre un intervento sull'edificio principale, attualmente privo di copertura e solai interni a causa dell'avanzato stato di degrado. L'immobile, originariamente articolato su tre piani fuori terra, è ricompreso nell'Art. 11 del Piano Operativo Comunale, relativo agli edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici. Nell'ambito della proposta progettuale complessiva, si propone la ricostruzione con l'inserimento di un solaio aggiuntivo rispetto alla configurazione originaria, al fine di valorizzare e rendere pienamente funzionale il fabbricato nel contesto del più ampio intervento di riqualificazione. A tal proposito, si precisa che l'aumento di un orizzontamento nell'edificio principale è finalizzato esclusivamente alla realizzazione dei posti macchina al piano terreno, lasciando inalterati i tre livelli destinati all'uso residenziale.

L'intervento proposto apporterebbe significativi miglioramenti al decoro urbano e alla qualità dello spazio pubblico in un'area centrale del tessuto storico della città, con ricadute positive per l'intera collettività. In particolare:

- miglioramento della viabilità locale, grazie al nuovo collegamento tra Via Buiamonti e Piazza Varanini;
- possibilità di riposizionare la ZTL, oggi collocata all'inizio di Via del Fosso, con beneficio per la circolazione;
- riqualificazione del tratto in adiacenza alle Mura Urbane e maggiore integrazione con il contesto paesaggistico;
- recupero e valorizzazione architettonica di un complesso edilizio attualmente in disuso;
- creazione di nuove aree verdi pubbliche, fruibili da residenti e visitatori;
- disponibilità di parcheggi privati a corredo delle nuove unità abitative, con riduzione della pressione sulla sosta pubblica nel centro storico.

Per raggiungere il risultato atteso si rende quindi necessaria la richiesta di una “Variante Urbanistica semplificata”, ai sensi degli artt. 30-32 della Lr65/2014 all'attuale POC e l'introduzione di una nuova “Scheda Norma”, che definisca in dettaglio le prescrizioni urbanistiche, edilizie e funzionali per la specifica area di trasformazione o zone territoriali, traducendo le scelte strategiche del Piano Strutturale (PSC) in norme operative specifiche (es. superfici edificate, altezze, destinazioni d'uso), fondamentali per l'attuazione del Piano Operativo Comunale.

Gli interventi descritti nella nuova Scheda Norma Ucs. 08 Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini - Via Buiamonti) prevedono la trasformazione del complesso immobiliare senza incremento volumetrico e più nello specifico constano in:

- la demolizione del volume secondario con il seguente riferimento catastali foglio 131, mappale 7;
- il parziale recupero dei volumi mediante una redistribuzione sugli edifici secondari rimanenti, con un lieve innalzamento di circa 1,50 mt;
- la ricostruzione con l'inserimento di un solaio aggiuntivo rispetto alla configurazione originaria;
- la realizzazione al piano terra di parcheggi privati a servizio delle future unità immobiliari e la realizzazione di residenze ai piani superiori;

L'obiettivo della variante è quello di favorire la riqualificazione complessiva, il miglioramento dell'assetto urbano e la valorizzazione della fruizione pubblica dell'area mediante il recupero di un'area in disuso ormai da molti anni posta a ridosso delle mura urbane e nelle immediate vicinanze di una delle porte di accesso al centro storico e, al tempo stesso, il potenziamento della viabilità restituendo continuità urbana tra Via Buiamonti e Piazza Varanini.

Si specifica inoltre che il recupero della Ex-Cartiera Pasquini non inficerebbe sul traffico esistente (la zona è già esclusa dalla ZTL) e nemmeno sui parcheggi disponibili, dato che la nuova struttura sarà dotata di parcheggio pertinenziale al piano terra.

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

[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

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

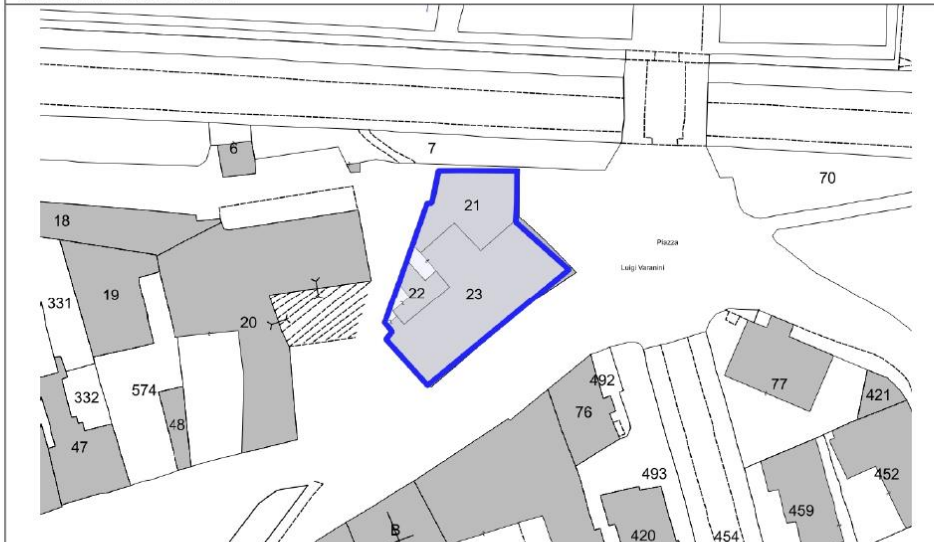
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



Identificazione catastale



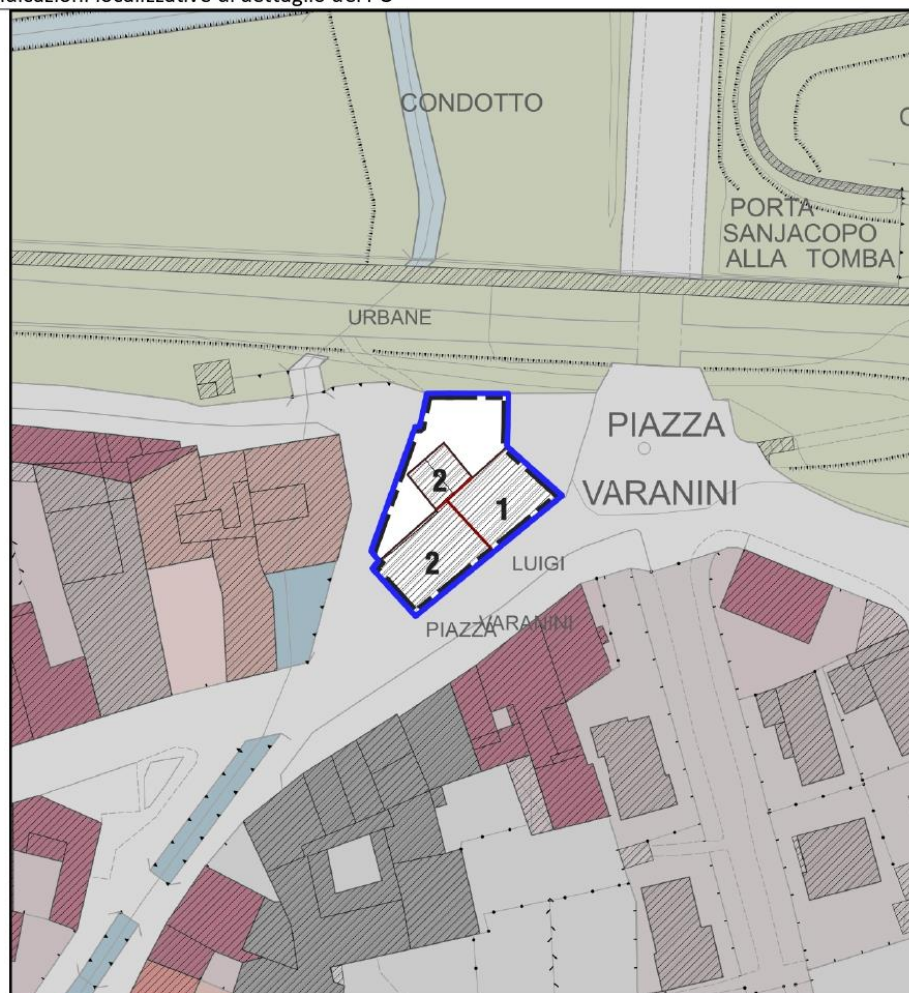
Riferimenti catastali

Foglio: 131 Particella: 21, 22 e 23

1

Disciplina delle trasformazioni - SCHEDE NORMA

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

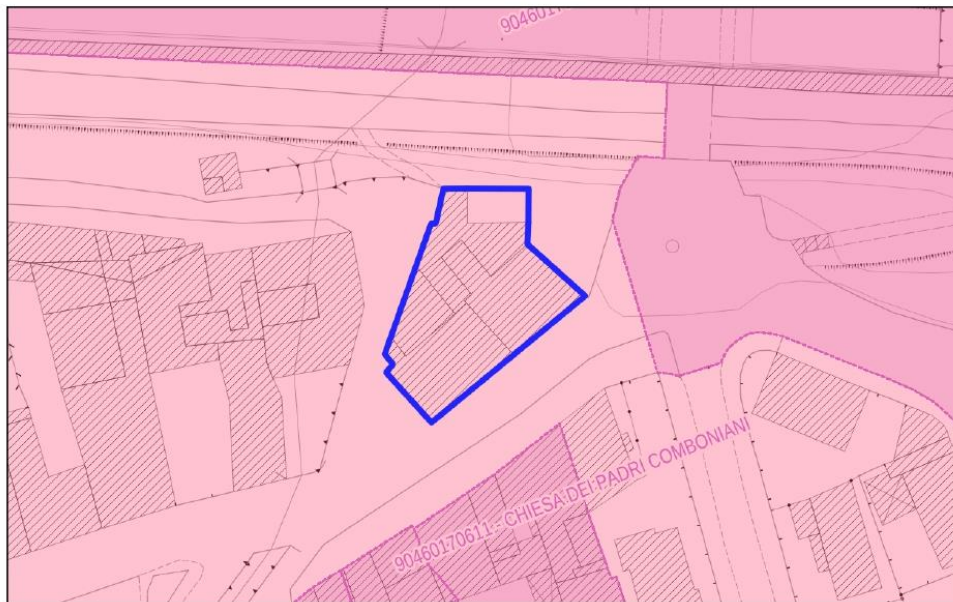
L'attuazione della previsione è comunque subordinata a:

- 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.

4 COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Coerenza esterna

4.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valore 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:

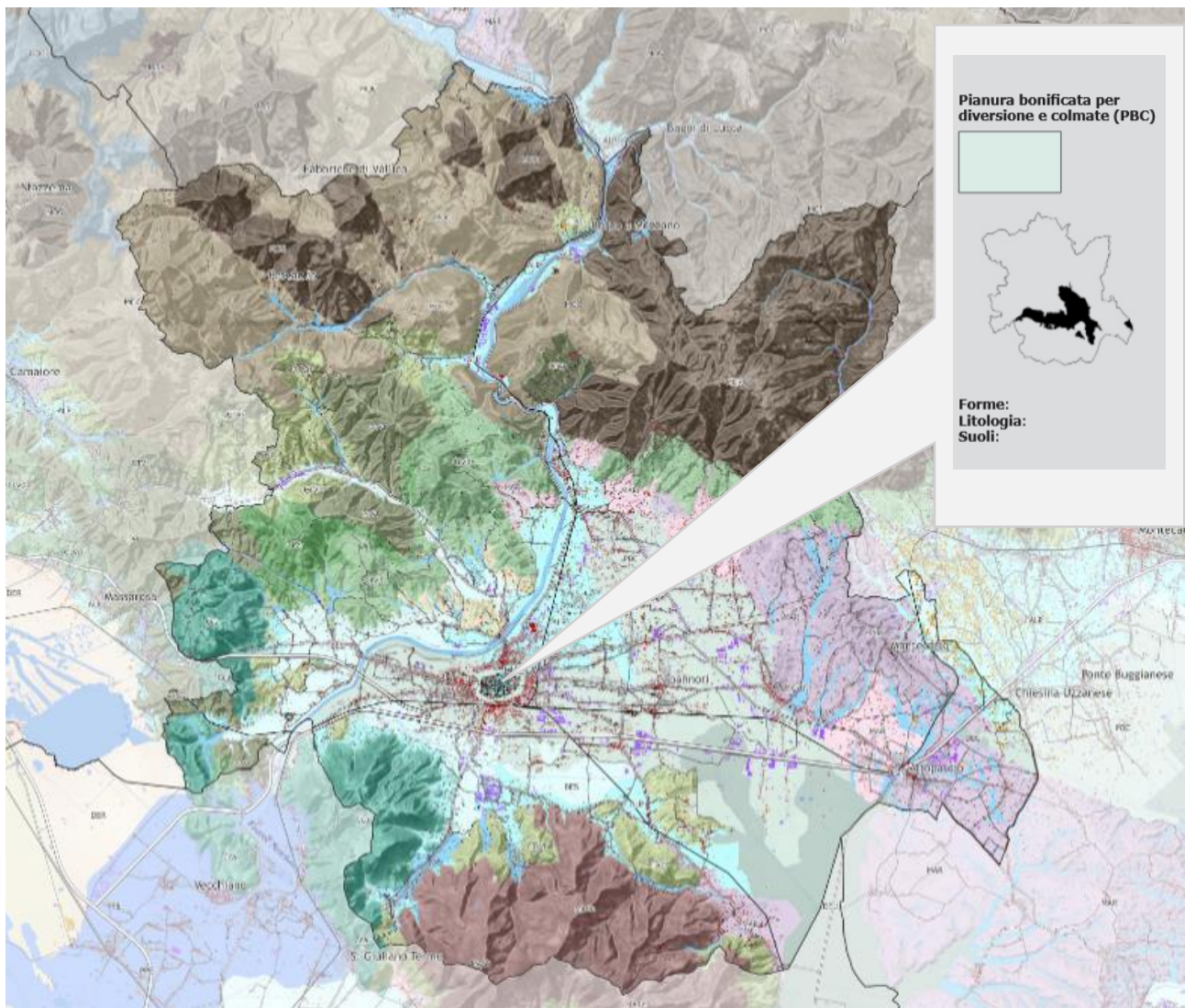
Il territorio della Lucchesia è caratterizzato da un vasto paesaggio di pianura (in parte bonificato, vocato all'agricoltura e oggi fortemente urbanizzato) e da un importante sistema idrografico: il fiume Serchio, le aree umide - di interesse conservazionistico - poste ai piedi del Monte Pisano (Massa 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 planiziale 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 all'asse di collegamento regionale Firenze-mare e di testata di valle del bacino intermontano del Serchio colloca il sistema insediativo della piana di Lucca al centro

di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si 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.

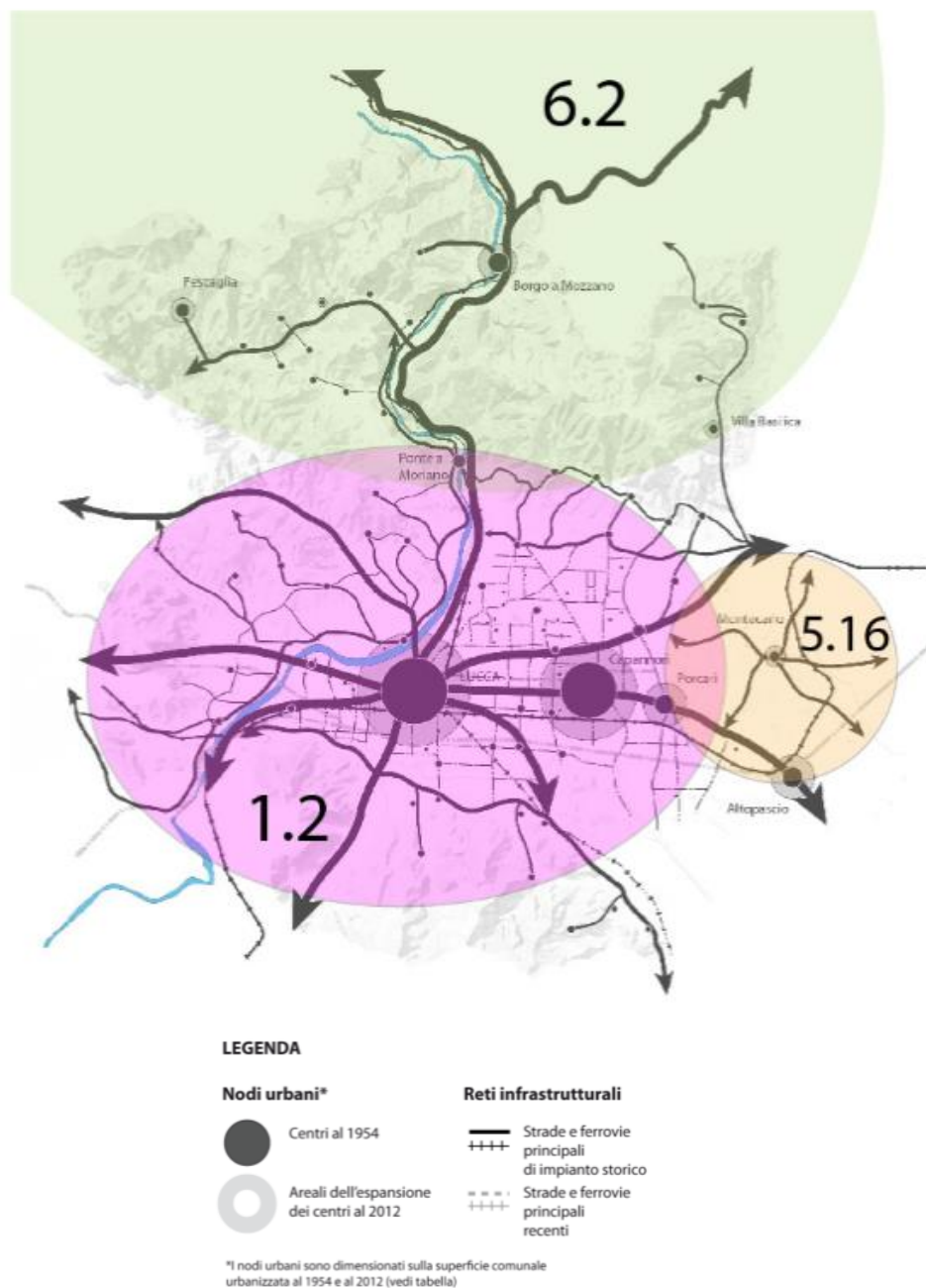


Estratto carta dei sistemi morfogenetici PIT

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.



Invarianti strutturali della Lucchesia, carta dei morfotipi insediativi

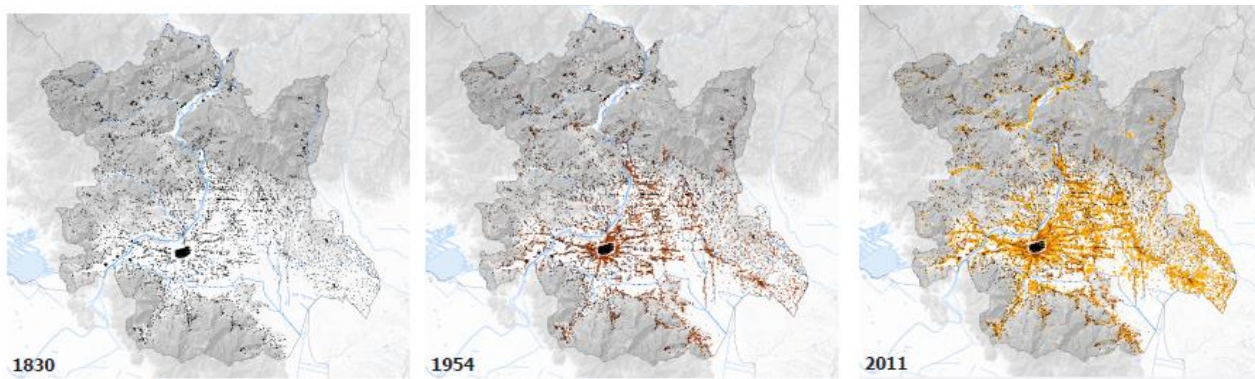
Gli altri centri e nuclei della piana lucchese di modesta consistenza sono legati da un lato alla rete difensiva e di avvistamento del territorio (Montecarlo, Altopascio, Nozzano), dall'altro alla vocazione agricola della fertile piana irrigua (Il sistema reticolare di pianura delle corti lucchesi).

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.

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.



Evoluzione dell'edificato

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 del "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 Berciano, 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, diffusi 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 pedecollinare 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 da preservare secondo il PIT:

- Le reti di città storiche;
- 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;

Le Criticità evidenziate dal PIT

- 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.

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 pluralistica e interculturale.

1° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.</u>	La Variante al POC risulta pienamente COERENTE.
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 POC 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 Variante al POC non incide sulla mobilità inter e intra-regionale
4° obiettivo conseguente	Elementi di coerenza
<u>Sostenere la qualità della vita nella "città toscana".</u>	La Variante al POC risulta pienamente COERENTE.
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 Variante al POC non incide sulla modalità 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 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.	Da questo punto di vista la Variante al POC non incide sul sistema industriale della Toscana.

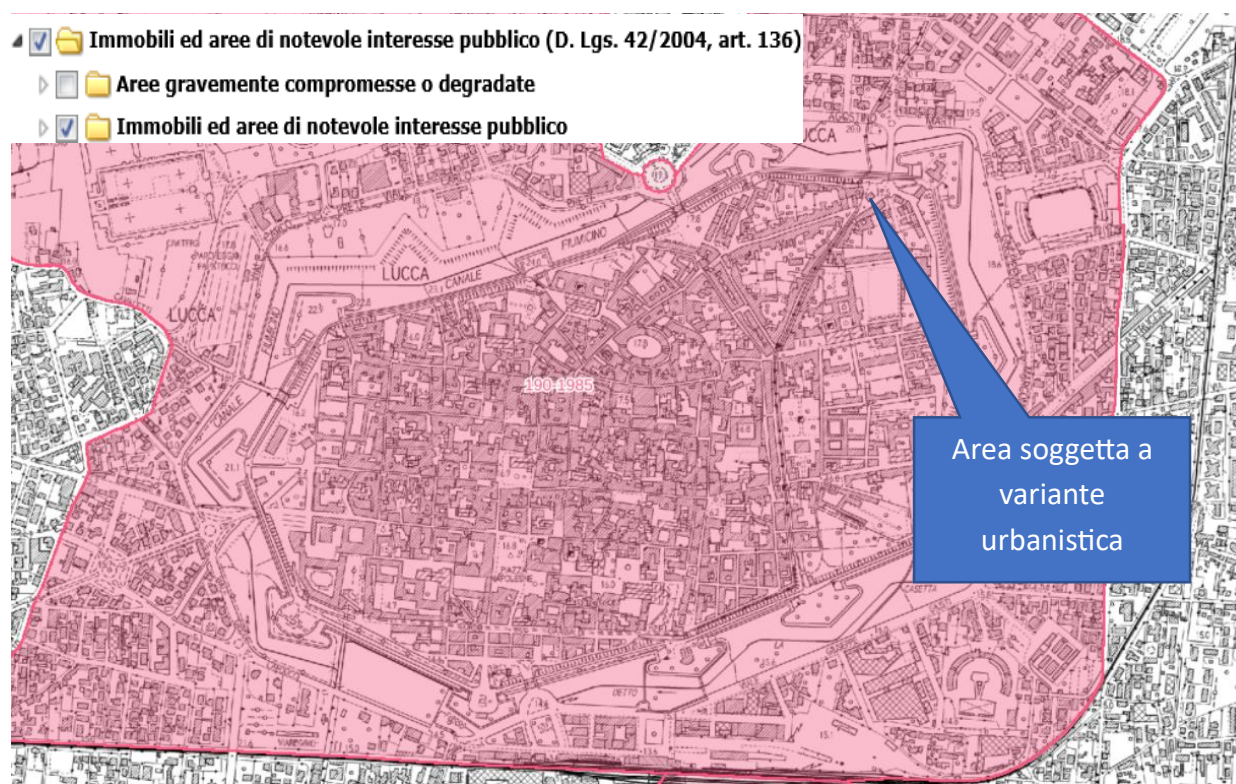
3° METAOBIETTIVO
Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana

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 il valore del patrimonio "collinare" della Toscana</u>	Non si rilevano influenze della Variante al POC 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 POC patrimonio costiero.

Dall'analisi del Piano d'indirizzo Territoriale della Regione Toscana, si evince inoltre sotto l'aspetto paesaggistico e che il complesso immobiliare della *ex cartiera Pasquini* appartiene ad un'area a soggetta a Vincolo sovraordinato Paesaggistico ai sensi del art.136. D.lgs 42/2004, "*immobili ed aree di notevole interesse pubblico*".



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, art.136 DLgs.42/2004

Il Vincolo Ambientale è stato posto tramite due provvedimenti:

- 1) 141/1957: Città di Lucca e zona ad essa circostante;
- 2) 190/1985: territorio delle colline e ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari.

Ne consegue che tutti interventi che modificheranno l'aspetto esteriore dell'area soggetta variante urbanistica saranno soggetti all'obbligo di sottoporre al Comune (delegato dalla Regione), i progetti delle opere da realizzarsi affinché ne sia verificata la conformità e compatibilità paesaggistica alle disposizioni contenute nel Piano paesaggistico (PIT), ovvero alla specifica disciplina vincolistica e sia rilasciata l'Autorizzazione.

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

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sulla struttura idrogeomorfologica.
Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide su queste componenti.
Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Mantenere la forma urbana storica, all’interno e all’esterno della cinta muraria con le caratteristiche di impianto e le caratteristiche estetiche formali, tutelando e valorizzando il sistema delle mura urbane, l’ingente patrimonio storico architettonico- artistico presente nel centro storico e gli esempi di edilizia liberty presenti lungo l’anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel centro storico di Lucca attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado rispetto ai caratteri tradizionali dell’edilizia storica; - tutelare i caratteri storici ed architettonici propri dello stile liberty che contraddistinguono il patrimonio edilizio presente lungo i principali viali esterni alle mura di Lucca.	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.	La presente variante persegue i propri obiettivi attraverso il mantenimento e la riqualificazione della forma urbana storica all’interno della cinta muraria, risultando coerente con le direttive vigenti e favorendo il recupero dell’ex Cartiera Pasquini, ormai in disuso e in grave stato di abbandono e degrado. La variante si conforma alle prescrizioni dettate, in quanto finalizzata al recupero del suddetto complesso immobiliare, garantendo la coerenza con l’assetto morfologico di impianto storico e prevedendo il ripristino di un antico passaggio tra il complesso edilizio e il terrapieno delle mura urbane.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. 3.a.3. Limitare la diffusione insediativa e controllare i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.2. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali; 3.b.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.	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 coni e 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; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate nella scheda di riferimento, in quanto gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l'immagine della città storica. La variante si conforma alle prescrizioni dettate, prevedendo il mantenimento del manufatto storico del complesso immobiliare dell'ex Cartiera Pasquini, fatta salva la realizzazione di eventuali nuove aperture ammesse, necessarie a rispondere alle esigenze delle funzioni che si andranno a insediare. Viene pertanto valorizzato il valore storico-culturale del manufatto originario, con esclusione delle superfetazioni addossate al terrapieno delle mura urbane, le quali saranno demolite al fine di ripristinare l'antica percezione visiva.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	3.a.4. Conservare e recuperare le ville presenti sul Monte San Quirico e gli aggregati edilizi nei quali è ancora riconoscibile la tipologia della corte lucchese.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.5. Recuperare le abitazioni rurali e gli spazi comuni che compongono il sistema delle “corti”.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.6. Riconfigurare i margini tra le aree rurali e il tessuto insediato in particolare la dove si presentano fenomeni di dispersione insediativa.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.7. Mantenere ai fini agricoli, le porzioni di campagna coltivata attorno al nucleo abitato di Lucca e tra il fiume e il Monte San Quirico.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.8. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all’accrescimento della fruizione.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le visuali panoramiche che si aprono dalle colline di San Quirico verso il Serchio e la città di Lucca e quelle che si aprono da sopra le mura della città verso il territorio circostante. 4.a.2. Assicurare la percepibilità del paesaggio fluviale del Serchio e di quello delle aree umide dai principali tratti della viabilità stradale nonché dai percorsi pedonali e ciclabili dai quali si aprono numerosi punti di vista.	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e pertanto non incide su questa componente.

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
2 – Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville ed i relativi giardini/ parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica. 3.a.2. Conservare le relazioni gerarchiche che determinano assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema gerarchico di relazioni storico-funzionale dell’assetto fondiario e produttivo delle ville, conformato dagli edifici di pertinenza, case coloniche, annessi agricoli e l’ impianto di vigneti, oliveti e frutteti. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle) e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri originari;	3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell’impianto tipologico, l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell’unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - 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 (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee “stradoni”, e degli assi visivi; 3.c.2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell’assetto fondiario e produttivo delle ville, quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di	La presente variante, non interessa ville storiche.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		- assicurare la compatibilità tra destinazioni d’uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e del rapporto di gerarchia storico-funzionale.	elementi costituenti il sistema tipologico relazionale che comportano la destrutturazione dell’impianto storico. Gli interventi dovranno garantire: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento percettivo dell’unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell’impianto storico; -- il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle “regole” insediative storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l’assetto figurativo di tale contesto; - gli elementi di chiusura e di recinzione non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema.	
	3.a.3. Tutelare i centri e i nuclei storici mantenendo la leggibilità dell’impianto morfologico e dei caratteri storici dell’architettura e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardare la loro integrità storico culturale e la loro percezione visiva.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.3. Riconoscere: - i centri e i nuclei storici e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - i caratteri morfologici e architettonici dei centri e nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico (ambientale e rurale) nonché degli spazi urbani di fruizione collettiva. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici, stilistici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con il tipo edilizio degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell’intorno territoriale del centro/nucleo storico verso la conservazione dei caratteri morfologici e percettivi di matrice storica e la riqualificazione; - individuare zone di compromissione e/o elementi di disturbo nella percepibilità del nucleo storico e orientare gli interventi verso il recupero dell’immagine storica;	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; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l’integrità della	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate nella scheda di riferimento, in quanto gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l’immagine della città storica. La variante si conforma alle prescrizioni dettate, prevedendo il mantenimento del manufatto storico del complesso immobiliare dell’ex Cartiera Pasquini, fatta salva la realizzazione di eventuali nuove aperture ammesse, al fine di rispondere alle esigenze delle funzioni che si andranno a insediare. Viene pertanto valorizzato il valore storico-culturale del manufatto originario, con esclusione delle superfetazioni addossate al terrapieno delle mura urbane, le quali saranno demolite al fine di ripristinare l’antica percezione visiva.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell’edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	
	3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”. 3.a.5. Tutelare gli elementi del sistema “corte”.	3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”, riconosciuta nei suoi elementi caratteristici delle abitazioni a schiera, rustici (stalla, fienile, ripostigli) e aia (spazio interno alla corte). 3.b.6. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi incrementando il livello di qualità del patrimonio edilizio la dove sussistono situazioni di degrado; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, mantenere la caratteristica unità tipologica, evitando le frammentazioni che alterino la percezione dell’unitarietà, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l’impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - riqualificare l’edilizia rurale aggregata in forma di “corte” al fine di recuperare i caratteri tipologici ed identitari. 3.b.7. Riconoscere ed identificare il sistema di tutti i manufatti religiosi, quali le marginette, le edicole sacre, le croci votive testimonianza di devozione popolare e definire strategie volte alla conservazione e alla valorizzazione dei manufatti di tale sistema a forte valenza simbolica.	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.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a “corte” sono prescritti: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento percettivo dell’unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell’impianto storico; - gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediative storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l’aia); - gli elementi di chiusura e di recinzioni all’interno dell’aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema; - 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.	La presente variante riguarda il complesso della Ex Cartiera Pasquini in centro storico e, conservandone i caratteri morfologici e architettonici del corpo principale, persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, ed è in linea con le prescrizioni dettate.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.8. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell’identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. 3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l’aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un’articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.	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 coni e 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. 3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate nella scheda di riferimento e, in coerenza con le prescrizioni dettate, prevede la riqualificazione e il recupero dell’edificio storico dell’ex Cartiera Pasquini, attualmente in stato di forte degrado. In particolare, sarà ripristinato il cono visivo originario lungo il terrapieno interno delle mura urbane, a seguito delle demolizioni previste degli edifici minori, privi di valore storico, oggi addossati al terrapieno stesso.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		-- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.		
	3.a.7. Conservare i percorsi della viabilità storica con particolare riferimento a quelli di collegamento e di accesso alle antiche proprietà delle ville. 3.a.8. Riqualificare le linee direttrici della viabilità storica.	3.b.10. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali e i manufatti di corredo tradizionali; - definire strategie, misure e regole/discipline volte a conservare le gerarchie dei tracciati, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati e le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (quali ad esempio pievi, ville, corti, monasteri, borghi, ...).	3.c.9. Gli interventi che coinvolgono la viabilità storica, con particolare riferimento ai percorsi battuti sulle colline e sui rilievi del monte pisano, dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità dell'area. 3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e sviluppi longitudinali; - siano conservate le opere d'arte e di pertinenza stradale di valore storico, quali i muri di contenimento, i manufatti di testimonianza di devozione popolare, elementi di corredo e della cultura materiale, come ad esempio lavatoi, fontanili, panche di via, cippi di confine, cancelli ecc. come elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e incide sulla viabilità storica interna, prevedendo il ripristino del collegamento tra l'attuale Piazza Varanini e via Buiamonti, oggi impedito dalla presenza di edifici privi di valore storico e architettonico, addossati al terrapieno interno delle mura urbane.
	3.a.9. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici ad essa strettamente collegati.
	3.a.10. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalla relazione tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti nonché di giardini, fontane e muri che segnano i perimetri di pertinenza. 3.a.11. Tutelare gli agrosistemi delle pianure alluvionali e delle fasce pedecollinari.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sul paesaggio agrario.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le numerose visuali panoramiche che si aprono dai Monti Pisani verso le colline, i rilievi montuosi, il litorale pisano e la città di Pisa, Massaciuccoli e la Versilia e quelle che dalle colline lucchesi si aprono verso la Piana di Lucca,	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Riconoscere: - i tracciati e i punti panoramici connotati da un elevato livello di panoramicità per la eccezionalità o l'ampiezza delle visuali che si	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate nella scheda di riferimento e, in coerenza con le prescrizioni dettate, prevede la riqualificazione e il recupero dell'edificio storico dell'ex Cartiera Pasquini, attualmente in stato di

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	il sistema dei Monti Pisani, l'area delle Apuane e delle Pizzorne. 4.a.2. Conservare i complessi architettonici e l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente per salvaguardare la loro integrità storico-culturale e le visuali panoramiche da essi offerte. 4.a.3. Conservare gli assi viari che costituiscono allineamenti e/o visuali privilegiate rispetto alle ville Lucchesi. 4.a.4. Tutelare la Torre Sandonnini che sorge isolata nella piana agricola, testimonianza del paesaggio storico, nonché segno paesistico di eccezionale valore iconografico.	aprono “da” e “verso” le colline ed i Monti Pisani e gli ambiti di valore paesaggistico da essi percepiti; - i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario principale di pianura e di collina, e all'interno degli insediamenti collinari; - la Torre Sandonnini e il suo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, costituito dagli evidenti segni della maglia agraria ad essa strettamente connesso. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - mantenere e recuperare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e dei punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo; - prevedere opere volte all'attenuazione/mitigazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado dovuto ad interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica; - definire regole e criteri per la localizzazione e dislocazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, in conformità con il valore estetico percettivo dell'area di vincolo. - conservare il valore identitario dello skyline dei centri e nuclei storici così come percepibili dalle visuali panoramiche. - recuperare la Torre Sandonnini e salvaguardare l'integrità figurativa del suo intorno territoriale.	cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura. 4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche.	degrado, mediante l'eliminazione delle superfetazioni e degli edifici ad esso accorpati, privi di valore storico.

Coerenza della variante al PIT

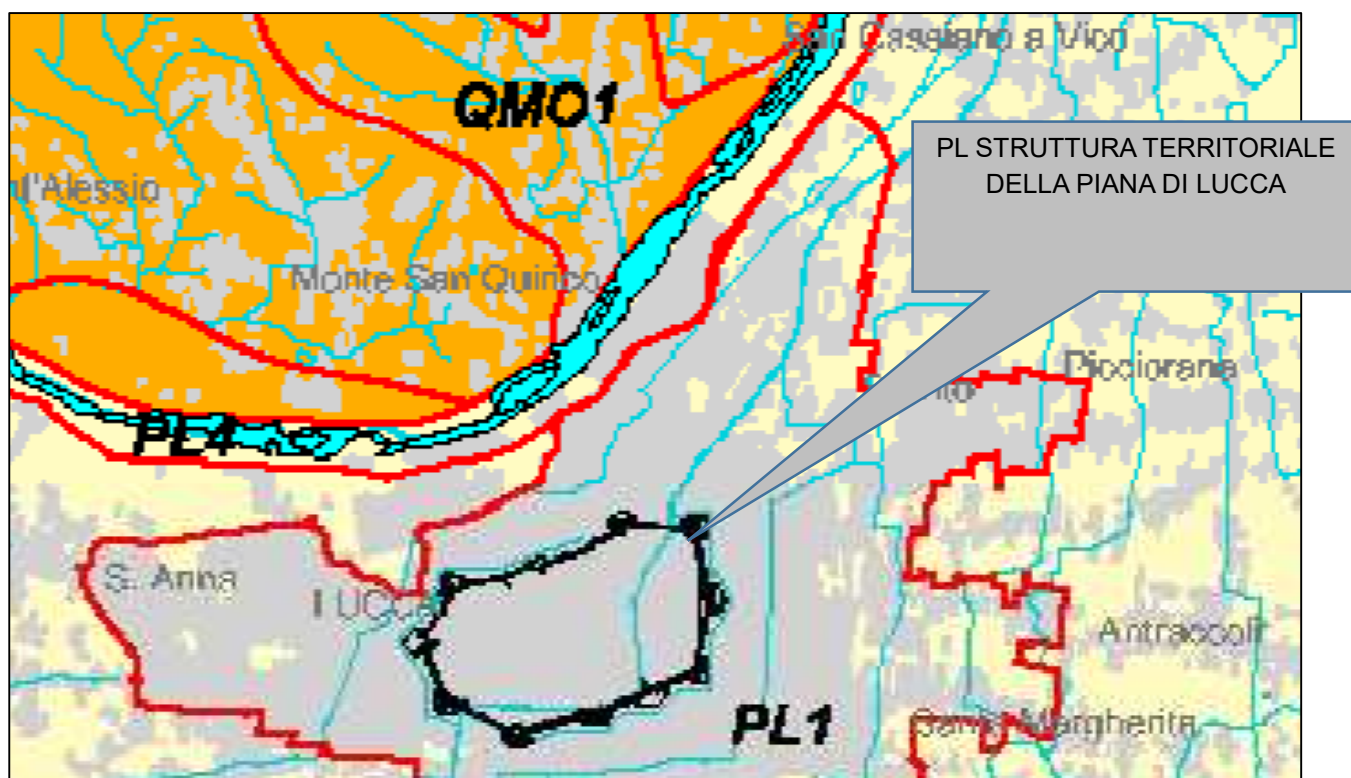
La variante urbanistica ha scarsa rilevanza rispetto al raggiungimento degli obiettivi e le strategie contenute nel PIT. Ciò non deriva dal fatto che le modifiche proposte dalla Variante siano contrarie agli obiettivi del PIT, quanto piuttosto dalla dimensione modesta dell'intervento. Va però sottolineato quanto la variante urbanistica sia del tutto coerente alle indicazioni del 1° Metaobiettivo dell'integrazione e qualifica della Città Policentrica, e di quanto un recupero urbanistico di un complesso immobiliare nel centro storico di Lucca, direttamente prospiciente le Mura ed una Porta urbana, possa avere risvolti positivi sul tessuto connettivo e sociale della città, potenziando "l'accoglienza e le nuove dinamiche di residenza urbana".

La variante riguarda zone sottoposte a vincolo e richiede la conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PPR), quindi l'iter deve includere la Conferenza Paesaggistica ai sensi degli artt. 31 della LR 65/2014 e 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. La Conferenza Paesaggistica si inserisce come fase obbligatoria tra l'adozione e l'approvazione finale, per verificare che le nuove previsioni siano coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio.

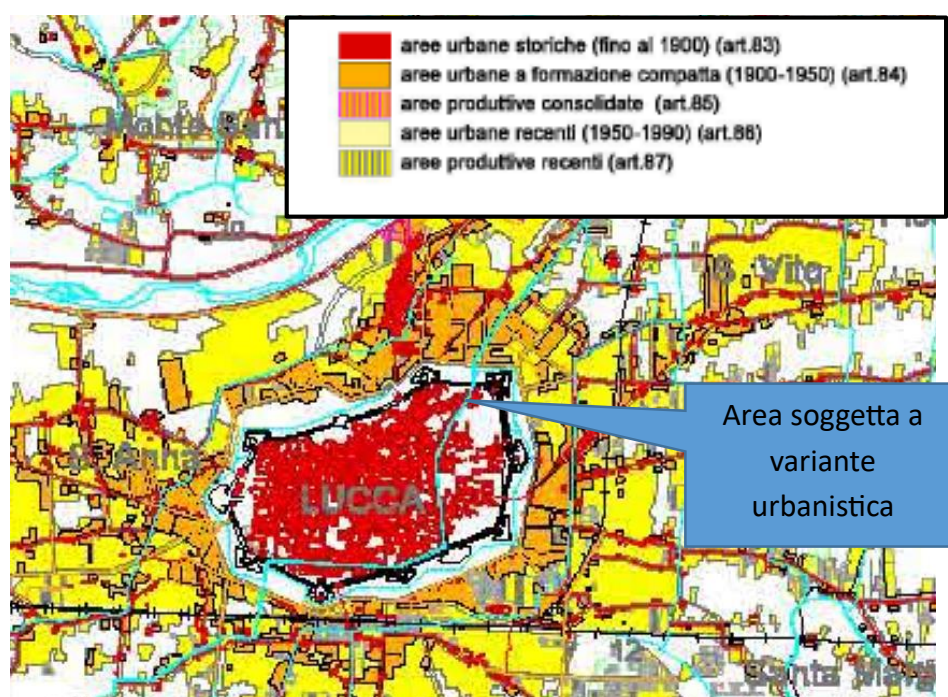
Si fa presente inoltre che i successivi progetti dovranno essere sottoposti al rilascio preventivo di Autorizzazione Ambientale da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca, Massa Carrara e Pistoia.

4.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (PTCP)

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.



Estratto carta B.3 Strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali PTCP di Lucca



Estratto Tavola C.1 – Il Sistema Insediativo e produttivo

Qui di seguito riportiamo l'art. 14 delle NTA del PTCP vigente:

Articolo 14 Obiettivi per la Piana di Lucca

1. Costituiscono obiettivi specifici per l'ambito sovracomunale della Piana di Lucca, anche quali integrazioni degli articoli 46, 48 e 57 del Piano di indirizzo territoriale regionale:

A) il superamento delle situazioni di rischio idraulico, privilegiando il recupero degli spazi necessari per le dinamiche fluviali e favorendo la rinaturalizzazione del reticolo idraulico;

B) la valorizzazione e il recupero ambientale del paesaggio fluviale del fiume Serchio privilegiando il mantenimento e l'arricchimento dei riconoscibili caratteri di prevalente naturalità, la continuità territoriale degli ecosistemi, nonché il particolare rapporto storicamente consolidato tra l'ambito fluviale e la città di Lucca;

C) la tutela ambientale, la riqualificazione e la messa in sicurezza del sistema trasversale dei corsi d'acqua che dalle Pizzorne confluisce nell'alveo dell'ex lago di Bientina;

D) il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema delle aree umide e palustri, nonché dei corsi d'acqua connessi, riconoscibile intorno ai canali Rogio e Ozzeretto, che dal Bientina confluisce nelle aree del Bottaccio e del Guappero in prossimità dell'acquedotto del Nottolini;

E) il recupero e il ripristino ambientale del Lago di Sibolla;

F) il riconoscimento, l'arricchimento e la valorizzazione dei caratteri identificativi propri del «varco» verde di rilevanza sovracomunale riconoscibile nel territorio interessato dal paleoalveo del Serchio, con le sue permanenze morfologiche, idrogeologiche e vegetazionali e le sue relazioni con il reticolo idrografico anche minore (fossi e canali di irrigazione);

G) il mantenimento, il recupero e la valorizzazione della unitarietà geografica e storica del territorio lucchese e dell'impianto territoriale consolidato, costituito dalla convergenza radiale sul polo urbano di Lucca, anche attraverso il riordino degli insediamenti lineari lungo la viabilità storica e la riqualificazione delle esistenti polarità minori e diffuse;

H) l'arresto della dispersione insediativa e la promozione della ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino degli esistenti tessuti edilizi non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale, la definizione e qualificazione dei margini degli insediamenti;

I) il rafforzamento della identità culturale attraverso l'equilibrato utilizzo delle risorse e la valorizzazione e la tutela dei beni storico-architettonici e paesaggistici e, in particolare, del sistema territoriale delle Ville e delle corti, delle relazioni di questi con l'utilizzo agricolo del territorio collinare e della pianura, con i borghi, i centri, la viabilità, la viabilità e gli elementi testimoniali di antica formazione;

L) la valorizzazione e la salvaguardia, anche attraverso specifico progetto di scala sovracomunale, dei beni archeologici dell'area del Bientina e del territorio adiacente;

M) la riorganizzazione del sistema dell'accessibilità attraverso:

- m1. il potenziamento dell'offerta di trasporto su ferro per le persone e le merci tramite interventi di qualificazione delle infrastrutture e dei servizi ferroviari finalizzati alla riduzione dei tempi di viaggio e al cadenzamento dei servizi per le persone;

- m2. la riorganizzazione del nodo ferroviario della stazione di Lucca, funzionale anche all'attivazione di un servizio ferroviario metropolitano all'interno dell'area urbana e nelle zone limitrofe;
 - m3. la chiusura dell'attuale casello autostradale di Carraia e la realizzazione di un nuovo accesso all'A11 in Comune di Capannori;
 - m4. l'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale, con l'individuazione delle tratte e dei nodi critici da interessare a specifici interventi finalizzati al riordino e alla riorganizzazione complessiva della rete e all'integrazione di questa con l'ambito sovracomunale della Valle del Serchio e con l'"area vasta" di Livorno-Pisa-Lucca;
 - m5. la promozione di azioni di integrazione del sistema della mobilità lucchese nell'"area vasta" di Livorno-Pisa-Lucca, nonché con la Provincia di Massa, indicando i ruoli e le prestazioni delle infrastrutture proprie del territorio lucchese relative all'ambito metropolitano Livorno-Pisa-Lucca;
 - m6. Il recupero e la valorizzazione degli elementi di viabilità minore intra e intercomunale da utilizzare come piste ciclabili;
- N) l'irrobustimento del sistema delle aree produttive poste ad est della città di Lucca deve introdurre nella pianificazione territoriale elementi e parametri di qualità ambientale, invertendo la pratica meramente quantitativa finora adottata, attraverso la concentrazione e la individuazione di aree, la cui vocazione quali sedi di insediamenti produttivi sia da ritenersi consolidata, da riordinare, riqualificare e completare, favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione e dei servizi alle imprese, nonché delle misure idonee alla qualificazione di tali aree come ecologicamente attrezzate ai sensi delle vigenti leggi;
- O) il mantenimento e lo sviluppo, nelle differenti realtà dell'ambito, delle attività produttive agricole, da considerare a pari titolo con quelle artigianali e industriali, e superando la marginalità alla quale le attività produttive agricole sono state ridotte nelle recenti trasformazioni territoriali.

L'area soggetta a Variante Urbanistica, è inserita nelle "Aree urbane storiche" fino al 1900 che si rifanno all'art. 84 delle NTA, del PTCP vigente:

Articolo 84 Le aree urbane storiche

1. Nell'ambito delle aree urbane storiche i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, distinguono:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;*
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.*

2. Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera a) del comma 1, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, definiscono una disciplina volta:

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

- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

3. Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 1, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, prevedono la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette.

4. Ai sensi e ai fini di cui al comma 2, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, dettano disposizioni volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, a norma del comma 5, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti.

5. La conservazione, e l'eventuale ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, ovvero la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

6. Ai sensi e ai fini di cui al comma 3, i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, dettano le necessarie e opportune disposizioni per la formazione di strumenti urbanistici operativi, cioè di piani attuativi o di altri strumenti aventi analoga efficacia previsti dalla legislazione nazionale, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa, a norma del comma 7.

7. La ricostituzione della morfologia insediativa implica un insieme di interventi volto a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, con altro diverso. Le disposizioni della pianificazione sono fondate sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

8. Si deve evitare che al complesso dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti costituenti ogni area urbana storica sia attribuito un insieme di funzioni che comporti un carico urbanistico totale eccedente quello presumibilmente sopportato dall'area urbana storica stessa al momento della conclusione della vicenda storica della sua conformazione. Per carico urbanistico totale si intende la somma: degli abitanti stabili dell'area urbana; dei titolari, non abitanti stabilmente nell'area urbana, di posti di lavoro siti nell'area urbana medesima; di tutti gli utilizzatori, diversi dai precedenti, degli spazi dell'area urbana stessa.

9. Deve essere prioritariamente perseguito il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale riconoscibile originaria utilizzazione. Deve correlativamente essere perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella 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) in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa.

10. Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 9, è altresì perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali (comprendenti delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, ma non delle attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico), le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari.

11. Vanno evitate, o contenute in limiti verificatamente accettabili, utilizzazioni per funzioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, quali gli uffici aperti al pubblico (tra i quali vanno eventualmente privilegiati quelli pubblici), gli uffici giudiziari, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali, le sedi espositive, e simili, nonché le forti concentrazioni di funzioni non abitative indicate al comma 9 che eccedano le quantità in equilibrio con la funzione abitativa di prevista esplicazione nel medesimo ambito.

12. Relativamente alle aree urbane storiche 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 pedonale o con mezzi di trasporto collettivo:

a) la rete viaria interna deve essere riservata, in ragione dell'estensione dell'area urbana storica considerata, e delle caratteristiche degli elementi della rete, prioritariamente alla mobilità pedonale e con mezzi meccanici a propulsione umana ed eventualmente animale, nonché a quella con mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi, anche di tipo ettometrico e automatizzati, e soltanto in presenza di particolari condizioni a quella con i mezzi di trasporto a propulsione meccanica individuali dei residenti stabili;

b) in relazione alle soluzioni adottate, devono essere previsti, all'esterno dell'area urbana storica considerata, nonché all'esterno dell'area urbana a formazione compatta ove questa sia contigua all'area urbana storica, adeguati parcheggi a uso pubblico di scambio, tra i mezzi a propulsione meccanica individuali e quelli collettivi, o di attestamento, per la sosta dei mezzi a propulsione meccanica individuali e la prosecuzione a piedi o con altre modalità, nonché, eventualmente, all'esterno dell'area urbana storica considerata, parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area urbana storica, per il ricovero dei mezzi a propulsione meccanica individuali dei residenti stabili e degli utilizzatori continuativi di tali edifici.

Coerenza della variante al POC con il PTCP:

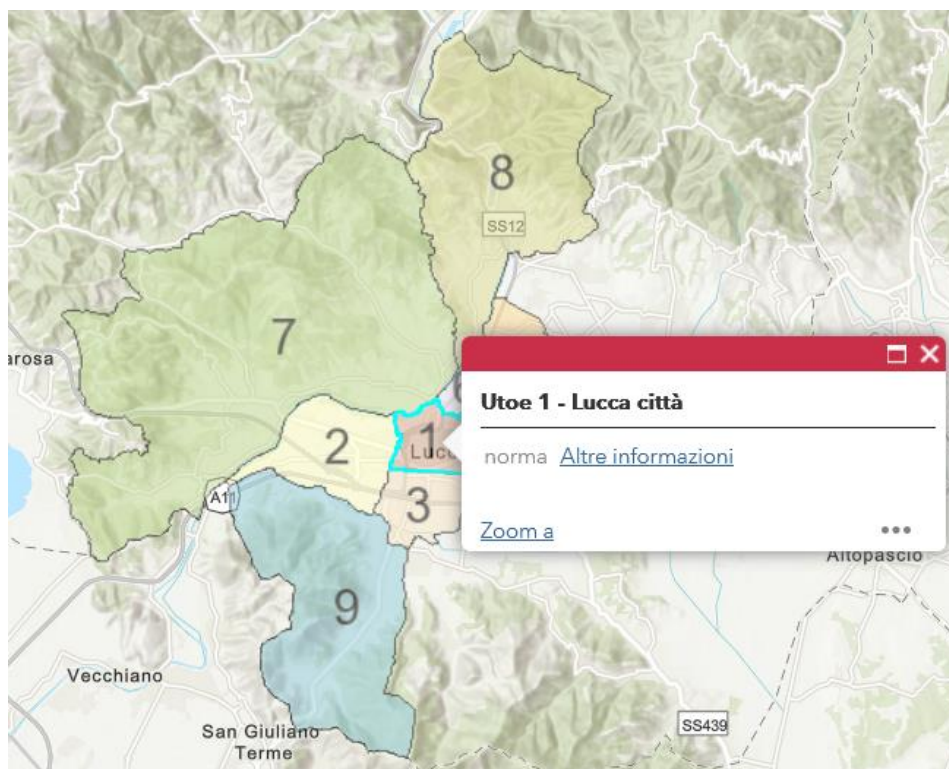
La variante urbanistica è pienamente coerente rispetto al raggiungimento degli obiettivi e le strategie contenute nel PTCP, adeguandosi alla richiesta per le aree urbane, del recupero e della rigenerazione di immobili dismessi e dell'aumento di parcheggi pertinenziali.

Coerenza interna

4.3 Piano Strutturale Comunale

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 variante si trova all'interno dell'UTOE 1 "Lucca Città".



UTOE Comune di Lucca

L'UTOE "Lucca città" è contraddistinta dalla forma del suo centro antico, compreso e contenuto dalla cerchia muraria, a cui si unisce l'antico borgo extraurbano del Giannotti e la maglia regolare dei tessuti compatti e densi delle prime crescite urbane, fuori dalle Mura pianificate in periodo ottocentesco e novecentesco.

L'UTOE "Lucca città" si attesta a nord sulle sponde del Serchio con uno dei suoi maggiori poli specializzati, quello delle Tagliate, che comprende numerose attrezzature di livello intercomunale (cimitero monumentale, palazzetto dello sport, area di sosta attrezzata, area mercatale e per spettacoli viaggianti, ecc.), a sud e a est resta circonscritta dalle infrastrutture ferroviarie, mentre a ovest circoscrive i quartieri originati dai piani di lottizzazione dei primi del Novecento, che la qualificano sotto il profilo della geometria dell'impianto urbano.

L'UTOE "Lucca città" è caratterizzata da un centro storico ben riconoscibile e identificabile per la presenza di torri e campanili all'interno della cerchia muraria esaltata, nella sua continuità spaziale, dalla presenza degli spalti verdi esterni e delle cortine alberate delle Mura. Le immediate espansioni fuori porta rappresentano le prime crescite urbane del periodo postunitario e si configurano secondo una maglia ad isolati compatti con specifica densità urbana che nel tempo si è sempre più consolidata, tanto da definire un contesto urbano che non ha eguali riscontri in tutta la piana. L'UTOE "Lucca città" contiene i maggiori ambiti degradati e/o defunzionalizzati, da riqualificare e rigenerare, essendosi qui sedimentati nel tempo svariati usi e assetti insediativi.

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento al Territorio urbanizzato dell'UTOE "Lucca città" che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico:

- il riconoscimento e l'affermazione della città antica (definita dalla cerchia muraria), quale elemento caratterizzante il territorio da conservare e valorizzare, anche attraverso il recupero e rifunzionalizzazione di parti non utilizzate o abbandonate, favorendo in via prioritaria la pluralità delle funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale e l'integrazione con quelle esistenti;
- la tutela attiva e il consolidamento dei valori riconosciuti (storici, culturali, urbanistici, documentali, ecc.) espressi dall'insieme delle strutture urbane della "città" storica esterna alle Mura antiche, quali Borgo Giannotti e gli isolati (ottocenteschi e novecenteschi) pianificati, mediante il prioritario recupero e il miglioramento qualitativo e prestazionale del patrimonio architettonico, degli spazi aperti pertinenziali e degli spazi pubblici di impianto;
- la predisposizione di una puntuale disciplina delle funzioni, anche in relazione alle previsioni di recupero e rigenerazione urbana, finalizzata a confermare il ruolo di Lucca quale città d'arte e cultura, città capoluogo e distretto comprensoriale, nonché di quello di città - quartiere a servizio degli abitanti e dei cittadini;
- la rigenerazione urbana del sistema di aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati posti a corona nella trama dei tessuti della città storica pianificata, con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito in rapporto a quello aperto, per incrementare complessivamente il "gradiente verde", perseguendo la restituzione e/o il ripristino del disegno originario dello spazio pubblico;
- il recupero e la riqualificazione delle aree, degli immobili e degli spazi degradati diffusi nei tessuti densi della città antica e di quella pianificata per mantenere, migliorare e valorizzare il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attuali attrezzature di livello generale e di quartiere, in modo da assicurare il consolidamento dei poli funzionali esistenti (amministrativi, museali ed espositivi, culturali, sportivo-ricreativi, per l'istruzione e l'educazione, ecc.);
- la valorizzazione e l'incentivazione della qualificazione paesistico percettiva della città in rapporto al suo intorno ambientale ed urbano, con particolare riferimento al mantenimento dell'elevata qualità del verde urbano delle Mura (viali alberati, spalti, terrapieni, sistemazioni storiche), favorendo l'incremento dei livelli di accessibilità e garantendo la riqualificazione ambientale dei poli e delle attrezzature generali esistenti;
- il ripristino delle relazioni ecologiche e funzionali tra città e fiume Serchio attraverso la prioritaria ricostituzione delle relazioni funzionali e paesistico percettive date dai varchi, dai

viali alberati e dalle attrezzature esistenti e la conferma e il potenziamento delle funzioni pubbliche e di uso pubblico lungo l'asta fluviale;

- la corretta ambientazione delle funzioni potenzialmente e paesisticamente impattanti assicurando complessivamente la formazione di varchi, connessioni funzionali e modali ad elevato contenuto ambientale.

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 20 della Disciplina Generale di piano, definisce il seguente dimensionamento e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE "Lucca Città".

FUNZIONI	NUOVI INSEDIAMENTI	NUOVE FUNZIONI
	Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art.95 comma 3	Riferite a previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.95 comma 3
	SUL (mq)	SUL (mq)
Residenziale (pubblico e privato)(1)	4.560	85.000
Produttivo (industriale e artigianale)	0	3.000
Commerciale al dettaglio	1600	32.500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	700
Direzionale e di servizio	1.800	89.400
Turistico ricettivo	2.400	11.600
Totale	10.360	222.200

(1) La dimensione comprende anche l'edilizia sociale e quelle residenziale pubblica in applicazione dell'articolo 63 della L.R. 65/2014

QP5 schede norma

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					
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Valore tendenziale minimo	Valore tendenziale massimo
mq	mq	mq	mq	mq					mq	mq
26.403	81.731	374.553	163.376	646.063	=	+	=	++	648.000	659.000

Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

(=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti

- adeguamento e infrastrutturazione del patrimonio scolastico disponibile, con particolare riferimento ai poli delle scuole dell'obbligo presenti sul territorio dell'UTOE "Lucca città";
- riqualificazione e ampliamento dei singoli spazi a verde e riconfigurazione formale e qualitativa dell'esistente;

(+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti

- attualizzazione delle attrezzature per l'istruzione e degli spazi a verde pubblico in rapporto ai processi di rinnovo urbano che caratterizzano l'UTOE "Lucca città" nel suo complesso.
- Potenziamento ed incremento del patrimonio disponibile al fine di meglio restituire la forma e i contenuti della città pubblica, con particolare riguardo per il settore della cultura;

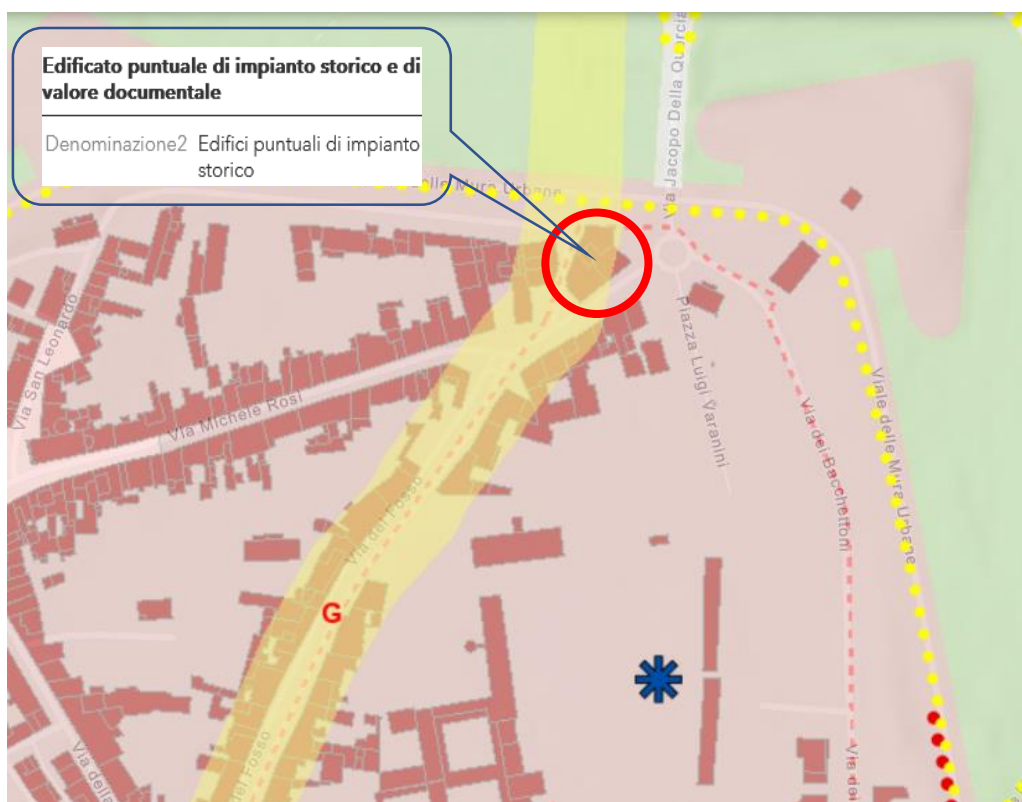
(++) Potenziamento e nuovo insediamento rispetto agli esistenti

- promozione delle azioni relative alla creazione di nuovi spazi pubblici, anche attraverso l'acquisizione di nuove superfici per la valorizzazione delle attrezzature esistenti e di progetto, tenendo in considerazione le diverse strategie di recupero e rigenerazione, nonché completamento che insistono sull'UTOE "Lucca città".
- potenziamento e nuova realizzazione di parcheggi pubblici, con rifunionalizzazione di spazi attualmente in disuso nell'ottica del reperimento di nuovi parcheggi a servizio del recupero di significativi contenitori, quali la ex Manifattura Tabacchi e la Caserma Lorenzini.

QP5 schede norma

Gli edifici soggetti a Variante Urbanistica sono identificati dalla “Disciplina di Piano” nel PS come:

- Edificato puntuale di impianto storico e di valore documentale.



Estratto carta PS

E sono previsti i seguenti obiettivi:

- la tutela e il recupero (funzionale e tipologico) del patrimonio edilizio di impianto storico, il consolidamento del presidio residenziale e delle attività o funzioni di servizio alla residenza, attraverso il recupero e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la continuità e il rispetto degli organismi tipologici tradizionali e senza sostanziale incremento dei carichi insediativi.
- il recupero dei manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione di quelli degradati, la sostituzione edilizia degli edifici – o parti di essi - ritenuti incompatibili o incongrui e la contestuale riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali e di relazione, nonché dei giardini e degli orti e dei manufatti e beni di valore storico documentale di natura pertinenziale.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenuti nel PS, è tenuto ad eseguire una mirata campagna di schedatura e catalogazione dell'**Edificato puntuale di impianto storico**, costituito da complessi edilizi e da edifici puntuali o di ridotte dimensioni dislocati all'interno di ambiti del territorio urbanizzato diversi dagli insediamenti storici di cui all'articolo 12 della Disciplina generale di Piano. Tale indagine è orientata a rilevare e considerare i valori riconoscibili sotto il profilo storico architettonico, testimoniale e documentale, lo stato di conservazione (fisica e tipologica), i fattori e gli elementi di alterazione e/o degradazione dei predetti insediamenti, al fine di definire una conseguente disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ritenuti compatibili in relazione alla conseguente classificazione attribuibile in base alle diverse caratterizzazioni rilevate.

E le seguenti disposizioni applicative:

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica:

- verificare, controllare ed eventualmente implementare l'identificazione degli edifici di impianto storico contenuta nel vigente RU, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori riconosciuti e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente ed integrata con quella individuata per gli ambiti del territorio urbanizzato;
- riformulare, previa verifica in termini di efficacia applicativa e di capacità propositiva dell'articolazione spaziale, della classificazione morfo – tipologica e eventualmente della disciplina urbanistico-edilizia contenuta nel vigente RU, le disposizioni con la finalità di garantire, compatibilmente con i valori storico - architettonici riconosciuti, la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento della residenza e la riqualificazione ambientale e funzionale delle aree pertinenziali;
- individuare in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale per i quali possono essere predisposti anche Piani di recupero o progetti unitari convenzionati che prevedano progetti di ripristino funzionale, tipologico e ambientale, in cui l'adeguamento e l'eventuale incremento della consistenza edilizia esistente risulti vincolato alla eliminazione dei fenomeni di degrado e alla formazione di spazi, infrastrutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, volte al mantenimento dei presidi residenziali.

Per tutte le categorie di edifici, stante il riconoscimento dell'interesse e dell'impianto storico, sono comunque di norma esclusi dal PS gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica se non finalizzati alla riconfigurazione di superfetazioni, manufatti e strutture incongrui ed estranei agli organismi di impianto storico in ragione dell'obiettivo specifico precedentemente enunciato.

Coerenza con il Piano Strutturale Comunale

L'UTOE "Lucca città" contiene i maggiori ambiti degradati e/o defunzionalizzati, da riqualificare e rigenerare del Comune quindi la variante urbanistica si allinea perfettamente a quelli che sono le linee di indirizzo previsti dal Piano Strutturale, sia per gli obiettivi che per le disposizioni applicative:

- "il recupero dei manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione di quelli degradati, la sostituzione edilizia degli edifici – o parti di essi - ritenuti incompatibili o incongrui e la contestuale riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali e di relazione, nonché dei giardini e degli orti e dei manufatti e beni di valore storico documentale di natura pertinenziale";
- "riformulare, previa verifica in termini di efficacia applicativa e di capacità propositiva dell'articolazione spaziale, della classificazione morfo – tipologica, le disposizioni con la finalità di garantire, compatibilmente con i valori storico - architettonici riconosciuti, la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento della residenza e la riqualificazione ambientale e funzionale delle aree pertinenziali".

4.4 Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA)

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 n.132 del 10.12.2024 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Generale al PCCA divenuta efficace a partire dal 02/01/2025 con la pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) .

Il Piano e la successiva Variante suddividono il territorio comunale in aree acusticamente omogenee, che vanno da quelle più protette (classe I) a quelle industriali (classe V), fornendo in questo modo gli elementi di valutazione per la compatibilità delle relative destinazioni d'uso.

La classificazione acustica del territorio comunale di Lucca, prevista dalla Legge quadro n. 447/95 e dalla legge della Regione Toscana n.89/98, con suddivisione in zone definite dal DPCM 14/11/97.

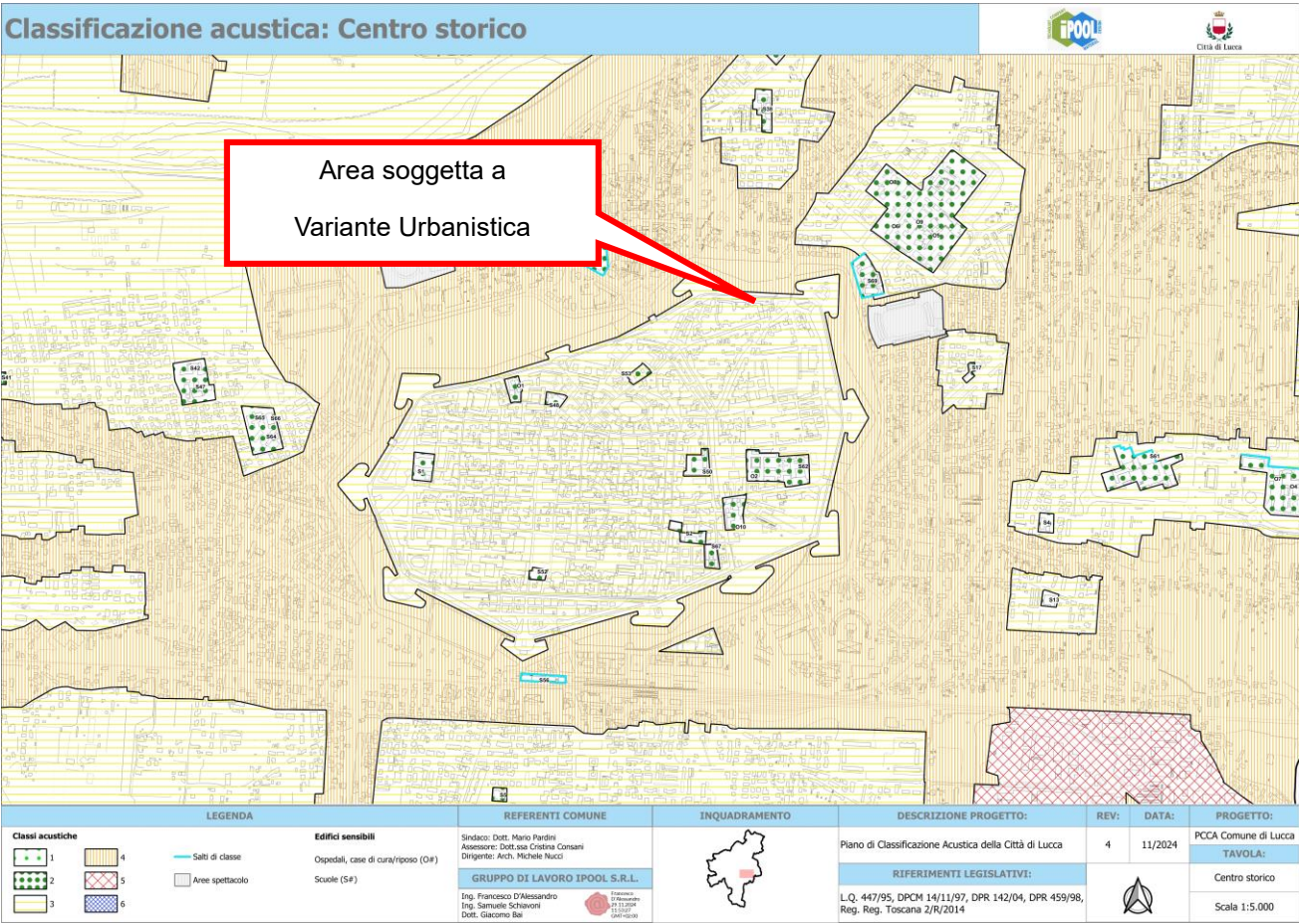
<i>Tabella 1 - Suddivisione del territorio nelle 6 classi acustiche previste dal DPCM 14/11/1997.</i>	
CLASSE I	<i>Aree particolarmente protette</i> Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione; aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II	<i>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</i> Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
CLASSE III	<i>Aree di tipo misto</i> Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali ed con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
CLASSE IV	<i>Aree di intensa attività umana</i> 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.
CLASSE V	<i>Aree prevalentemente industriali</i> Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
CLASSE VI	<i>Aree esclusivamente industriali</i> Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tabelle Classi acusticamente omogenee

Con i seguenti valori limiti di emissione:

Tabella 2 - Valori limite di emissione in dB(A).

VALORI LIMITE DI EMISSIONE - L_{eq} IN dB(A)		
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE	45	35
II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	50	40
III AREE DI TIPO MISTO	55	45
IV AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA	60	50
V AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI	65	55
VI AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI	65	65



Piano di Classificazione Acustica

L'area oggetto della variante ricade in classe III, come riportato nella figura sopra richiamata. In tale classificazione rientrano le aree urbane caratterizzate da traffico veicolare locale o di attraversamento, da una media densità abitativa e dalla presenza di attività commerciali, in assenza di attività industriali. Appartengono inoltre a questa classe anche le aree rurali interessate da attività svolte mediante l'impiego di macchine operatrici.

Coerenza con il PCCA

Le modifiche introdotte con la variante urbanistica non interferiscono direttamente con il Piano di Classificazione acustica vigente, poiché la zona è già classificata come area di tipo misto; sarà invece temporaneamente impattante il cantiere e quindi in questa fase dovranno essere adottate tutte le misure di mitigazione del rumore, che troveranno attuazione nel Piano di Coordinamento della Sicurezza, come da Dlgs 81/2008 e ss.mm.ii.

5. LA VARIANTE URBANISTICA

5.1 Motivazioni che hanno resa necessaria la Variante Urbanistica

La presente variante urbanistica è finalizzata alla riqualificazione del tessuto urbano esistente mediante la demolizione di una porzione di fabbricato e la contestuale cessione gratuita della relativa area al patrimonio comunale.

Tale operazione consente di trasformare uno spazio attualmente privato e non accessibile in un ambito pubblico, contribuendo alla ricucitura della rete viaria esistente e al miglioramento della fruibilità dell'area. La demolizione della porzione edilizia in prossimità delle Mura Urbane permette inoltre la riqualificazione del relativo terrapieno, con effetti positivi sulla valorizzazione del contesto storico e paesaggistico.

L'area di intervento è disciplinata dal vigente Piano Operativo da due distinte classificazioni morfotipologiche: Art. 11 – “Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistica” e Art. 12 – “Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati”. Mentre per questi ultimi è ammessa la sostituzione edilizia, per gli edifici ricadenti nell'Art. 11 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, non idonei a garantire una efficace redistribuzione del volume a seguito della cessione di area.

La variante si rende pertanto necessaria al fine di consentire un intervento di demolizione e ricostruzione che permetta la riorganizzazione del volume esistente in un organismo edilizio unitario e funzionale, senza incremento volumetrico, ma con un miglioramento delle prestazioni architettoniche, strutturali ed energetiche.

L'intervento si configura quindi come un'operazione di micro-rigenerazione urbana, in cui l'interesse pubblico, legato all'acquisizione di nuovi spazi e al miglioramento della viabilità, si integra con la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

5.2 Verifica di assoggettabilità a V.A.S

La Variante Urbanistica, avendo ad oggetto aree all'interno del Territorio Urbanizzato, rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. n.65/2014 e seguirà la procedura di cui all'art.32 della stessa, previa valutazione di assoggettabilità a VAS, come da disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010.

Con Determinazione n. 589 del 07/03/2026 del Presidente del Nucleo di valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – N.U.C.V. avente ad oggetto “N.U.C.V.: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI). VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A V.A.S.: RESA PARERE DEL N.U.C.V.” è stato approvato il verbale del 6 marzo 2026 con il quale è dichiarata l'esclusione dalla procedura di V.A.S. del documento “Variante complesso Ex-Cartiera Pasquini posto tra Piazza Varanini e Via Buiamonti” subordinata al rispetto delle 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. (*Vedi Appendice I*);

5.3 Deposito attinente le indagini geologiche

Il deposito relativo alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche presso la competente Struttura Tecnica Regionale, redatto dal geologo Simone Stefani, in quanto rientrante tra gli atti di pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, dal titolo "Studio geologico a supporto della Variante semplificata al Piano Operativo comunale relativo al complesso Ex cartiera Pasquini", sarà recepito e integrato nell'elaborato del Piano Operativo "QG.I – Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede".

6. ELABORATI DEL POC MODIFICATI DALLA VARIANTE

Gli elaborati che verranno modificati ai fini della variante sono:

- 1) Elaborato di Quadro Progettuale **QP.II.1a_Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1)**, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico “Ucs.08”, in luogo di aree soggette agli articoli 11 e 12, e perimetrata con il tratto grafico distintivo dei “Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)”.

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

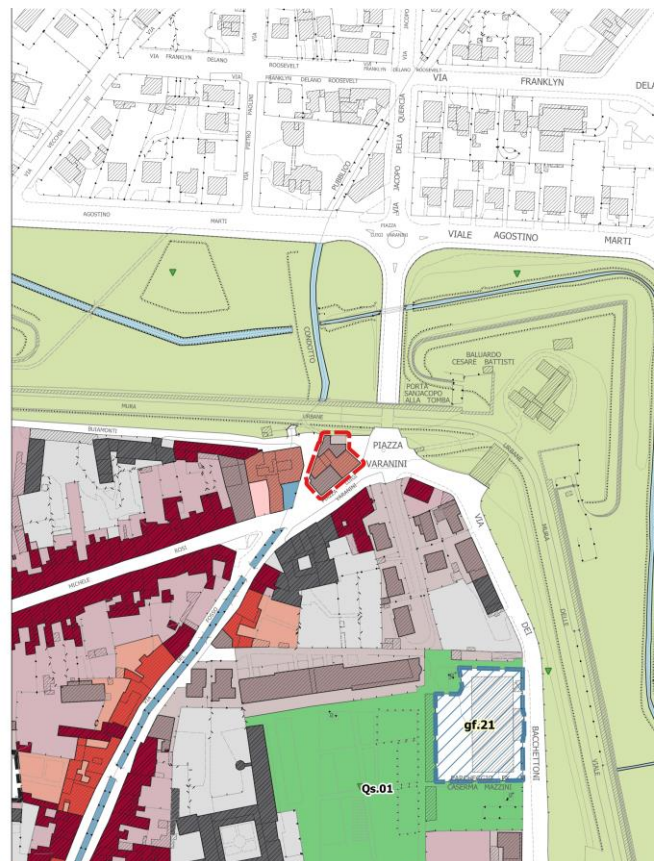
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

- Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza (art.11 QP.IVa)
- Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza (art.12 QP.IVa)

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

- Area del Piano di protezione civile art. 7
- Perimetro del territorio urbanizzato art. 12

- Area oggetto di variante



Estratto Tavola Ucs.08 stato attuale QP.II.1.a

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

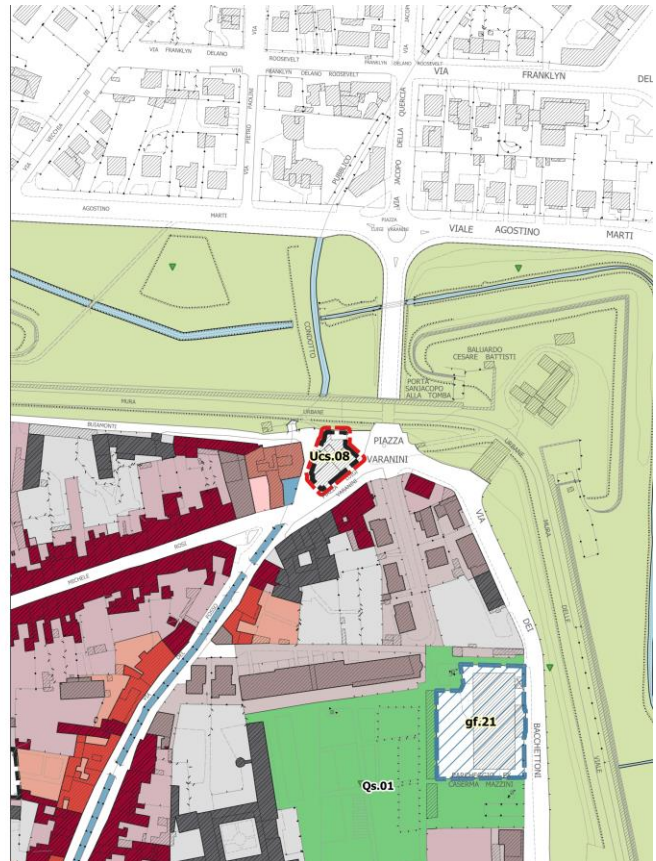
Ucs.n Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs_n) (art. 16 QP.IVa)

- 01 - Scuderie di Palazzo Ducale
- 02 - Ex Caserma Lorenzini
- 03 - Gli spazi commemorativi di Piazzale Verdi
- 04 - Gli spazi del Prato del Marchese
- 05 - Giardini della cattedrale di San Martino
- 06 - Complesso di Palazzo Garzoni - Ex Istituto Giorgi
- 07 - Ex Manifattura Tabacchi
- 08 - Complesso Ex caserma Pasquini

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



Estratto Tavole Ucs.08 stato modificato QP.II.1.a

- 2) Elaborato di Quadro Progettuale **QP.II.1c_Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1)**, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico "Ucs.08", in luogo di aree soggette agli articoli 19 e 20, e perimetrata con il tratto grafico distintivo dei "Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)".

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

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art.19 QP.IVa)

- Fronti di valore architettonico
- Fronti di interesse architettonico
- Fronti di valore non rilevante

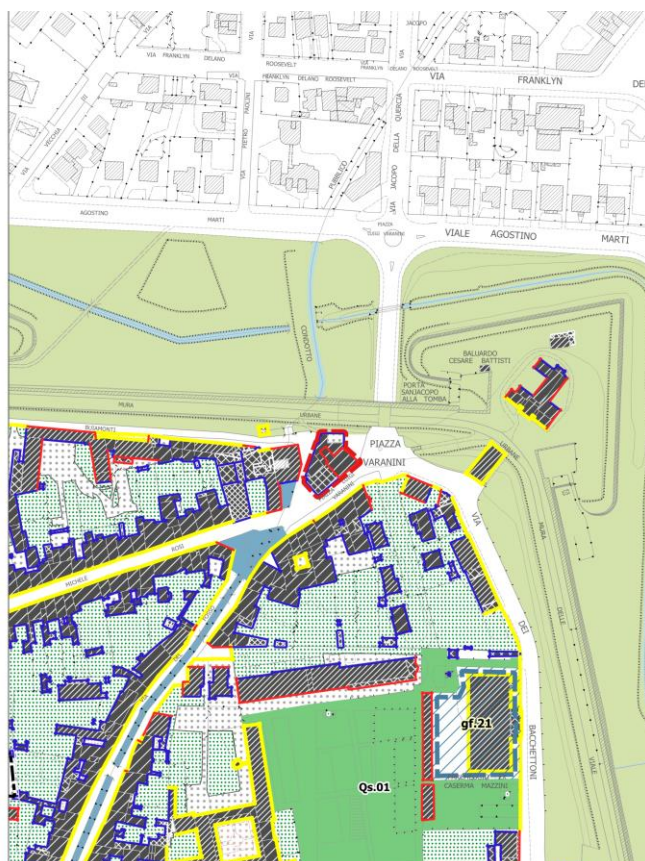
Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione (art.20 QP.IVa)

- Coperture unitarie, omogenee e continue
- Coperture variamente articolate e composte
- Coperture piane e terrazze
- Altre coperture, diverse dalle precedenti

Spazi aperti pertinenziali, diversi dallo spazio pubblico (art.21 QP.IVa)

- Cortili chiusi
- Pozzi di luce, cavedi e chiostrine
- Giardini, orti e verde a corredo degli edifici
- Chiostri

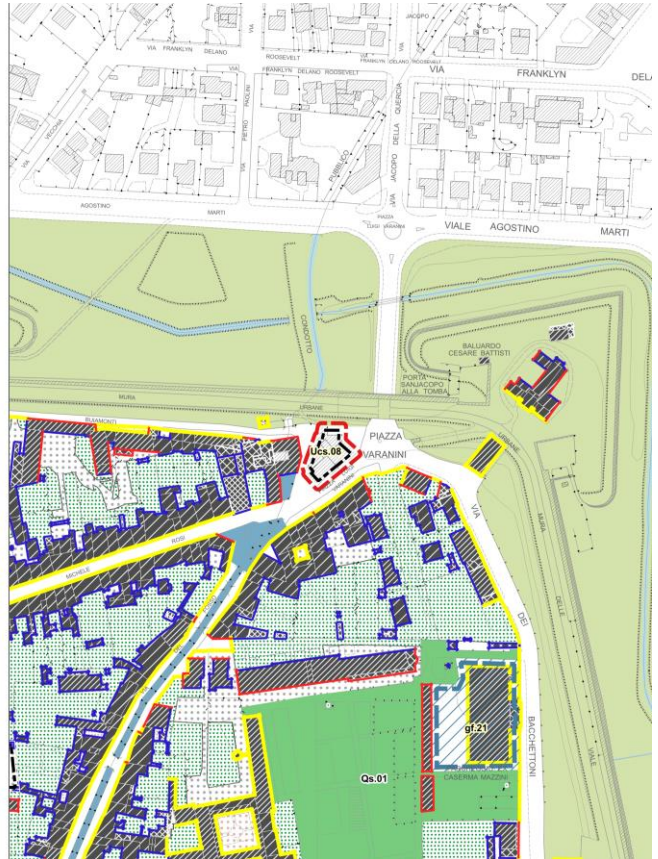
- Area oggetto di variante



Estratto Tavola Ucs.08 stato attuale QP.II.1.c

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

 Area oggetto di variante



Estratto Tavola Ucs.08 stato modificato QP.II.1.c

- 3) Elaborato di Quadro Progettuale **QP.IV.a_Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Norme per la città, i centri e nuclei storici:** - art. 16 – *Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs). Schede – norma:* nell'elenco delle "Zone" riportato al comma 1 sarà inserita l'area oggetto di variante con la denominazione "*Ucs.08 – Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini – Via Buiamonti)*";

Di seguito l'estratto normativo con in [azzurro](#) il testo introdotto dalla variante:

Art. 16. Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs). Schede – norma
1. Definizione. Comprendono immobili a varia destinazione, di diverse matrici di impianto e differente grado di conservazione e uso, distribuiti in diversi isolati della città antica entro le mura. Per stato di conservazione fisica, condizioni d'uso e potenzialità intrinseche necessitano di una disciplina speciale finalizzata al recupero e alla riqualificazione dei singoli complessi che il PO formula in specifiche "schede - norma". In particolare il PO individua con apposita simbologia e codice unico alfanumerico le seguenti "Zone":

- *Ucs.01 - Scuderie di Palazzo Ducale (Piazza San Romano);*
- *Ucs.02 - Ex Caserma Lorenzini (Corso Garibaldi - Via della Caserma);*
- *Ucs.03 - Edificio ex "diurno" comunale (Piazza San Gregorio - Via delle Chiavi d'Oro);*
- *Ucs.04 - Complesso ex "Artigianelli" (Via dell'Angelo Custode);*
- *Ucs.05 - Ex Garage Berutto (Via della Zecca);*
- *Ucs.06 - Complesso di Palazzo Garzoni - Ex Istituto Giorgi (Via del Giardino Botanico – Via di Piaggia);*
- *Ucs.07 - Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II -Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico);*
- *Ucs.08 – Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini – Via Buiamonti).*

- 4) Elaborato di Quadro Progettuale **QP.IVb_ Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Disciplina delle trasformazioni Schede-norma delle Nuove previsioni urbanistiche**, si rimanda all'elaborato specifico allegato alla presente variante.
- 5) Elaborato di Quadro Progettuale **QP.V_ Relazione Tecnico – Illustrativa**, si rimanda all'elaborato specifico allegato alla presente variante.
- 6) Elaborato di Quadro Progettuale "QG.I – Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede" dove sarà inserita la relazione dal titolo "Studio geologico a supporto della Variante semplificata al Piano Operativo Comunale relativo al complesso Ex cartiera Pasquini" a firma del Dott. Geol. Simone Stefani

Appendice 1



Città di Lucca

Amministrazione comunale
163/A

Determinazione n. 589 del 07/03/2026

Oggetto: N.U.C.V.: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI). VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A V.A.S.: RESA PARERE DEL N.U.C.V.

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 dalla U.O. 8.1 Strumenti urbanistici Settore Dip.le 8 Governo del territorio con prot. gen. 20186 del 04/02/2026, il documento: “VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI). VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)”;
- con nota prot. gen. n. 20335 del 4.02.2026 è stata avviata la consultazione prevista all'art. 22 c. 3 della L.r. n. 10/2010 fissando al 3 marzo 2026 il termine finale per l'invio dei pareri/contributi di competenza;
- all'esito della consultazione è pervenuto il contributo istruttorio prot. n. 36984 del 3 marzo 2026 della U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 *Ambiente e Sviluppo Economico*;

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 6 marzo 2026 e, dopo attenta disamina della documentazione pervenuta e del sopra citato contributo che fornisce prescrizioni/osservazioni che il Nucleo ritiene meritevoli di attenzione alla U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio - Settore Dip. Le 8, 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: dott. architetto Elisabetta Biagioni);

determina

1 di approvare il verbale del 6 marzo 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 “VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI). VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).” 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 nel contributo citato in premessa, materialmente allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale 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:

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

Oggetto: Variante semplificata al Piano Operativo di iniziativa privata relativa al “Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini – Via Buiamonti)” . **Valutazione Ambientale Strategica** – Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR 10/2010 - **Trasmissione contributo.**

In relazione al “Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.AS) 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 al “Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini – Via Buiamonti) trasmesso con nota P.G. n. 20335/2026, si fornisce il contributo istruttorio di competenza della U.O. 7.1 del Settore 7.

La Variante Urbanistica prevede in sintesi la rimodulazione dei volumi esistenti che compongono il complesso immobiliare, la destinazione dell'intero piano terra a parcheggi privati e la realizzazione di residenze ai piani superiori. Si rende quindi necessaria la richiesta di “Variante Urbanistica semplificata”, ai sensi degli artt.30-32 della Lr65/2014 all'attuale POC e l'introduzione di una **“Nuova Scheda Norma”**, che definisca in dettaglio le **prescrizioni urbanistiche, edilizie e funzionali** per la specifica area di trasformazione o zone territoriali, traducendo le scelte strategiche del Piano Strutturale (PSC) in **norme operative specifiche** (es. volumetrie, altezze, destinazioni d'uso), fondamentali per l'attuazione del Piano Operativo Comunale.

Più nello specifico l'intervento interessa la parte est della “Ex- Cartiera Pasquini” posta tra Piazza Varanini e Via Buiamonti, nel centro storico di Lucca, edificio composto da un corpo principale con tre piani fuori terra e da altri volumi secondari a un solo piano.

Gli interventi descritti nella **nuova Scheda Norma Ucs. 07 Complesso Ex Cartiera Pasquini (Piazza Varanini - Via Buiamonti)** prevedono la trasformazione del complesso immobiliare senza incremento volumetrico, con l'obiettivo di favorire la riqualificazione complessiva, il miglioramento dell'assetto urbano e la valorizzazione della fruizione pubblica dell'area e più nello specifico constano in:

- la demolizione del volume secondario con il seguente riferimento catastali foglio 131, mappale 7;
- il parziale recupero dei volumi mediante una redistribuzione sugli edifici secondari rimanenti, con un lieve innalzamento di circa 1,50 mt
- la ricostruzione con l'inserimento di un solaio aggiuntivo rispetto alla configurazione originaria;

U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica
Via Cesare Battisti– Palazzo Santini - 55100 Lucca



Città di Lucca

Amministrazione comunale

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

- la realizzazione al piano terra di parcheggi privati a servizio delle future unità immobiliari e la realizzazione di residenze ai piani superiori;

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

Aria:

In merito alla qualità dell'aria, tenuto conto dei dati forniti dall'ARPAT, è possibile asserire che la variante urbanistica non interferirà direttamente sull'inquinamento atmosferico preesistente che dipende piuttosto da opere infrastrutturali di più larga scala.

Rumore:

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 de 125 novembre 2004. Attualmente è in corso una Variante al PCCA adottata con DCC CC n° 22 del 19/03/2019. Il Comune è dotato anche di Piano di Risanamento Acustico è stato approvato con DCC n. 116 del 14/10/2008 e aggiornato nel luglio 2009 a seguito di osservazioni della Regione Toscana.

In merito alla qualità dell'aria, tenuto conto dei dati forniti dall'ARPAT, è possibile asserire che la variante urbanistica non interferirà direttamente sull'inquinamento atmosferico preesistente che dipende piuttosto da opere infrastrutturali di più larga scala.

Acqua e Suolo:

L'area soggetta a variante urbanistica si trova nelle immediate vicinanze del Pubblico Condotta, ovvero da un punto di derivazione di acque superficiali ed è collocata in una zona servita sia dalla rete di approvvigionamento fognaria che di approvvigionamento idrico.

La zona soggetta a variante urbanistica presenta una pericolosità da alluvione bassa, non è presente il 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 Condotta Pubblico Fiumicino che costeggia Via Buiamonti ma non si evince alcun impedimento alla variante urbanistica richiesta.

Energia:

La variante urbanistica proposta non interferisce direttamente sullo stato energetico esistente, trattandosi di intervento di minima entità e con destinazione d'uso già prevista dal POC.

Rifiuti:

La variante urbanistica non incide direttamente sul sistema raccolta rifiuti urbani, essendo già ammessa dal POC la destinazione residenziale e la possibilità di frazionamento.

Ma per la fase di cantierizzazione, poiché sono previste importanti demolizioni, dovrà essere prevista il sistema di **demolizione selettiva**, che prevede la separazione delle diverse tipologie di materiale per facilitare il recupero e riciclo (es. inerti in aggregati riciclati per sottofondi stradali) o il corretto smaltimento, specialmente per frazioni pericolose, se esistenti

Dalle **“Conclusioni”** riportate al paragrafo 7 del Documento Preliminare risulta:

“Dalla valutazione effettuata emerge come non esistano potenziali impatti negativi della variante urbanistica **a lungo termine** e che prevalgano gli effetti positivi attesi o neutri su tutte le matrici analizzate. ”

U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica
Via Cesare Battisti– Palazzo Santini - 55100 Lucca

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0036984/2026 del 03/03/2026 - 6.9.1
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 04/03/2026 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

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

Il Dirigente
Arch. Michele Nucci
(documento firmato digitalmente)

COMUNE DI LUCCA	Copia conforme all'originale digitale
Protocollo N. 0036984/2026 del 03/03/2026 - 6.9.1 Ufficio: Segreteria UO 7.1 Documento Principale	Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 04/03/2026 attraverso il software gestionale in uso

U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica
Via Cesare Battisti- Palazzo Santini - 55100 Lucca



VERBALE

6 MARZO 2026

Oggi, 6 marzo 2026, presso l'ufficio del Presidente del N.U.C.V. sito in Palazzo Orsetti - Lucca, si è riunito in presenza il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) con il seguente ordine del giorno:

1. SCUOLA SUPERIORE DI STUDI E PERFEZIONAMENTO S.ANNA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE. AVVIO PROCEDURA DI VAS E INVIO RICHIESTA CONTRIBUTI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 22 E 23 DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/2010 - COMUNE DI SAN GIULIANO TERME- AUTORITY PROPONENTE CON PROT. GEN. 17597 DEL 2 FEBBRAIO 2026;
2. VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL "COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI)" . VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - U.O. 8.1 STRUMENTI URBANISTICI SETTORE DIPL.E 8 GOVERNO DEL TERRITORIO CON PROT. GEN. 20186 DEL 04/02/2026;
3. 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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 27.9.2012 con cui si è provveduto ad individuare il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) quale "Autorità competente" ai sensi della predetta L.R.T. n. 10/2010 come modificata dalla L.R.T. n. 6/2012;

- 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 alla pratica iscritta al n. 2 dell'o.d.g. il N.U.C.V. conviene che l'arch. Elisabetta Biagioni partecipi alla presente riunione e non alla votazione perché in servizio presso la U.O. 8.1. che, nel caso 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 dal comune di San Giuliano Terme - Autorità Proponente con prot. gen. 17597 del 2 febbraio 2026 il documento:

“SCUOLA SUPERIORE DI STUDI E PERFEZIONAMENTO S. ANNA - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA 4PP UTOE 31 CARRAIA ZONA OMOGENEA F4 (ALLEGATO 1B DELLE NTA) CON CONTESTUALE MODIFICA ALLE AREE CONTIGUE AL COMPARTO DESTINATE ALLA SALVAGUARDIA IDRAULICA ARTICOLO 39.11 DELLE NTA DEL POC. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 2 DELLA L.R. 65/2014 E SMI E AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ARTICOLO 8 C.5 DELLA L.R.

10/2010 E SMI. RICHIESTA CONTRIBUTO DI COMPETENZA AI SENSI DEGLI ARTT. 22 E 23 DELLA L.R. 10/2010”.

e, in ragione della funzione assegnata dalla normativa vigente, con prot. 20334 del 4 febbraio 2026 è stato richiesto ai dirigenti competenti per materia di inviare entro il 26 febbraio 2026 eventuali contributi.

Alla suddetta scadenza alla segreteria del NUCV non è pervenuto alcun contributo.

In esito ad attenta disamina della documentazione trasmessa dal Comune di San Giuliano Terme il N.U.C.V. prende atto del mancato invio di pareri /contributi da parte degli Uffici interni interpellati e conviene di riferirne con apposita comunicazione il suddetto esito all'Amministrazione comunale di San Giuliano Terme.

Di seguito, il Presidente NUCV procede alla disamina della pratica iscritta al n. 2 dell'o.d.g. e, in particolare, riferisce che:

- il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione - Autorità Competente ai sensi della deliberazione 10 del 17/04/2023 - ha acquisito dalla U.O. 8.1 Strumenti urbanistici Settore Dipl.e 8 Governo del territorio con prot. gen. 20186 del 04/02/2026, il documento: “VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI). VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)”.
- con nota prot. gen. n. 20335 del 4.02.2026 è stata avviata la consultazione prevista all'art. 22 c. 3 della L.r. n. 10/2010 fissando al 3 marzo 2026 il termine finale per l'invio dei pareri/contributi di competenza;
- all'esito della consultazione è pervenuto il contributo istruttorio prot. n. 36984 del 3 marzo 2026 trasmesso dalla U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7 *Ambiente e Sviluppo Economico*, materialmente allegato quale parte integrante del presente verbale.

Nel medesimo l'ufficio riscontra, dopo una breve descrizione della variante in parola, come l'intervento in esame comporterà la trasformazione del complesso immobiliare parte est della Ex Cartiera Pasquini, senza incremento volumetrico e ne favorirà la riqualificazione complessiva, il miglioramento dell'assetto urbano e la valorizzazione della fruizione pubblica.

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 dettagliata disamina e attenzione, tra le altre cose, la necessità di operare, per la fase di cantierizzazione, con il sistema di demolizione selettiva in modo da facilitare il recupero e il riciclo dei materiali residuati.

La U.O. 7.1 conclude il proprio contributo stimando, in ogni caso, che la Variante possa essere esclusa dal procedimento di V.A.S.

Tutto ciò premesso, i componenti del Nucleo Comunale di Valutazione (N.U.C.V.) esaminata l'insieme della documentazione costituente il documento: "VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AL "COMPLESSO EX CARTIERA PASQUINI (PIAZZA VARANINI – VIA BUIAMONTI)" 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 il contributo pervenuto con prot. n. 36984 del 3 marzo 2026 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 nel citato parere che, materialmente allegato al presente verbale, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il Presidente del NUCV dichiara, quindi, chiusi i lavori.

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 sottoscrive il presente verbale per la 1° pratica iscritta all'o.d.g. e non per la 2° pratica, non partecipando alla relativa votazione come in premessa precisato.

ELISABETTA BIAGIONI
ORDINE ARCHITETTI P.P.C.
- PROVINCIA DI LUCCA
Architetto
06.03.2026 12:12:37 UTC

MARIA
CRISTINA
PANCONI

ILARIA
NARDI

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

Si allega:

- Contributo prot. n. 36984 del 3 marzo 2026 U.O. 7.1 Tutela Ambientale e Transizione Ecologica del Settore 7.