

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

*Variante “Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia
di Finanza e Ex Oleificio Borella”*



Relazione tecnica illustrativa

Elaborato

1

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**“PALAZZO BERTOLLI EX CASERMA DELLA GUARDIA DI FINANZA
E EX OLEIFICIO BORELLA”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

0. Premessa.....	2
1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico	3
2. Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni.....	9
2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico	9
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	21
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.....	22
3.1 Il Piano Strutturale	22
3.2 La pianificazione urbanistica e il Regolamento Urbanistico vigente	27
4. La Variante urbanistica	40

0. Premessa

Il Consiglio Comunale di Lucca in data 28 luglio 2015 ha approvato con propria deliberazione l'inserimento del "Palazzo Bertolli ex caserma Guardia di Finanza" nell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'art.58 del D.L.25.06.2008 n.112, convertito in legge n.133 del 6.08.2008, prevedendone una vendita tramite asta, previa variante urbanistica.

Il complesso dell'"Ex Oleificio Borella", dismesso e in stato di abbandono da molto tempo, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pur non essendo inserito nel piano delle alienazioni necessita per la sua valorizzazione di una riclassificazione urbanistica, in quanto con la "variante straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale" (Deliberazione C.C. n.19 del 15/03/2012), è stato classificato come ex progetto norma decaduto (precedentemente individuato come progetto norma "PN 19"), disciplinato all'art. 140 delle NTA "ex progetti norma decaduti e aree oggetto di perdita di efficacia (articolo 55 L.R.1/2005 comma 5-6)", per i quali, non essendo confermate le previsioni della scheda, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti.

1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico

La presente Variante al Regolamento Urbanistico interessa due aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale poste a sud del centro storico di Lucca, nel quartiere di San Concordio nella fascia compresa tra le mura urbane e la ferrovia, in prossimità della stazione ferroviaria la prima e del mercato ortofrutticolo di Pulia la seconda.



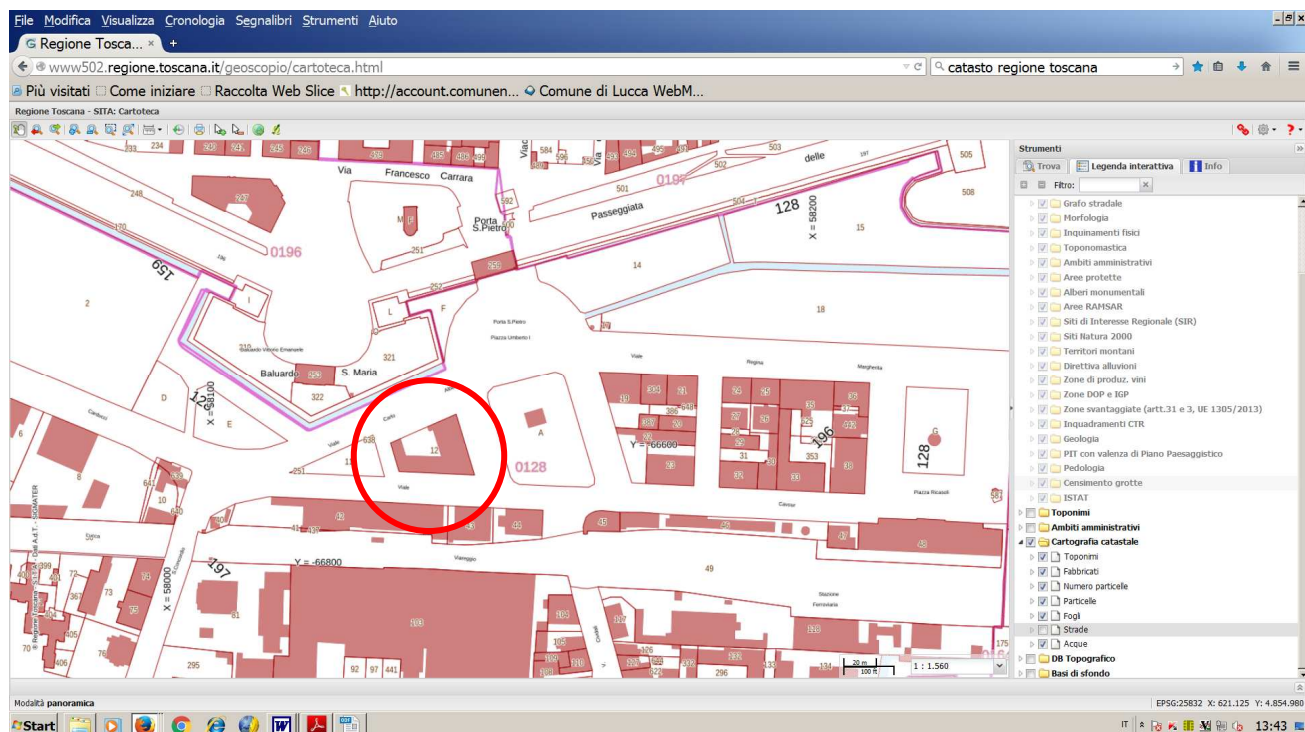
Inquadramento delle due aree oggetto di variante

a) Palazzo Bertolli ex caserma della Guardia di Finanza

b) Ex Oleificio Borella

La prima, identificata con la lettera a) riguarda l'area su cui insiste l'immobile denominato "**Palazzo Bertolli**" (ex caserma Guardia di Finanza), posto in Piazzale Risorgimento n.263. Identificato catastalmente al C.F. Foglio 128, mappale 12, sub.1 e sub. 2 il palazzo occupa l'intera area dell'isolato, circondato da Viale Cavour, Viale della Repubblica e dallo stesso Piazzale Risorgimento.

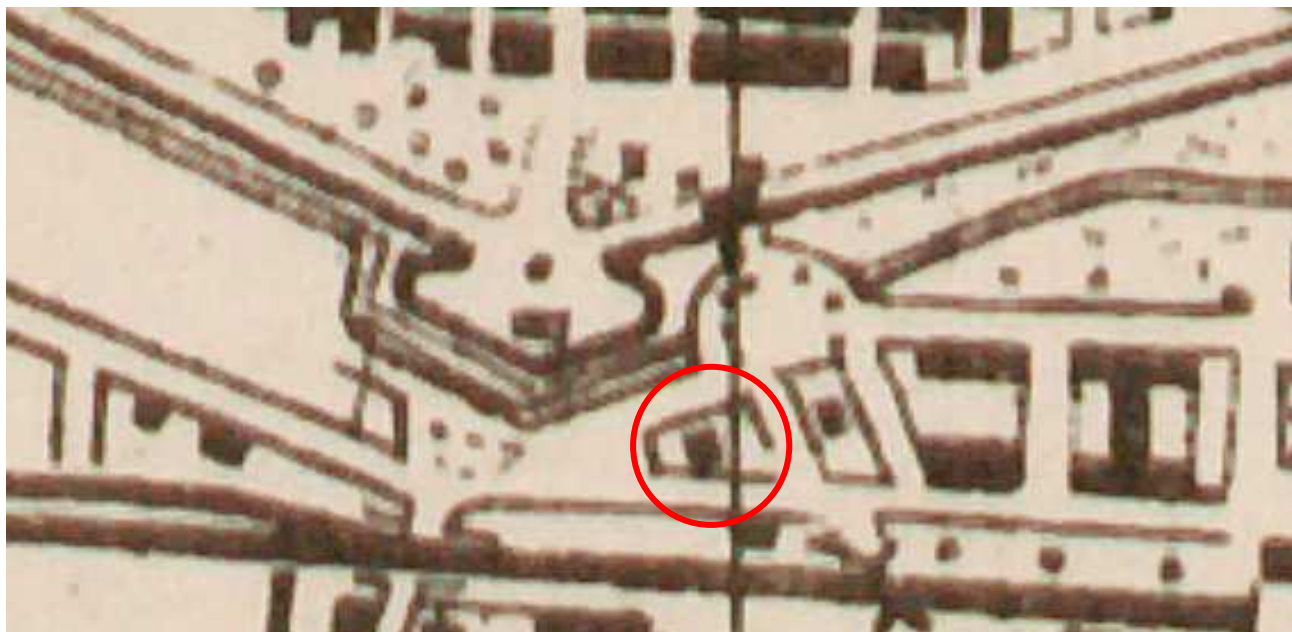
L'immobile è stato inserito nel piano delle alienazioni immobiliari 2015-2017 (art.58 d.l. 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1, l. 6 agosto 2008 n. 133) approvato con delibera C.C.n.58 del 28/07/2015, che individua gli immobili non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.



Estratto di mappa catastale con individuazione del "Palazzo Bertolli Ex Guardia di Finanza". Fonte: Geoscopio, Regione Toscana

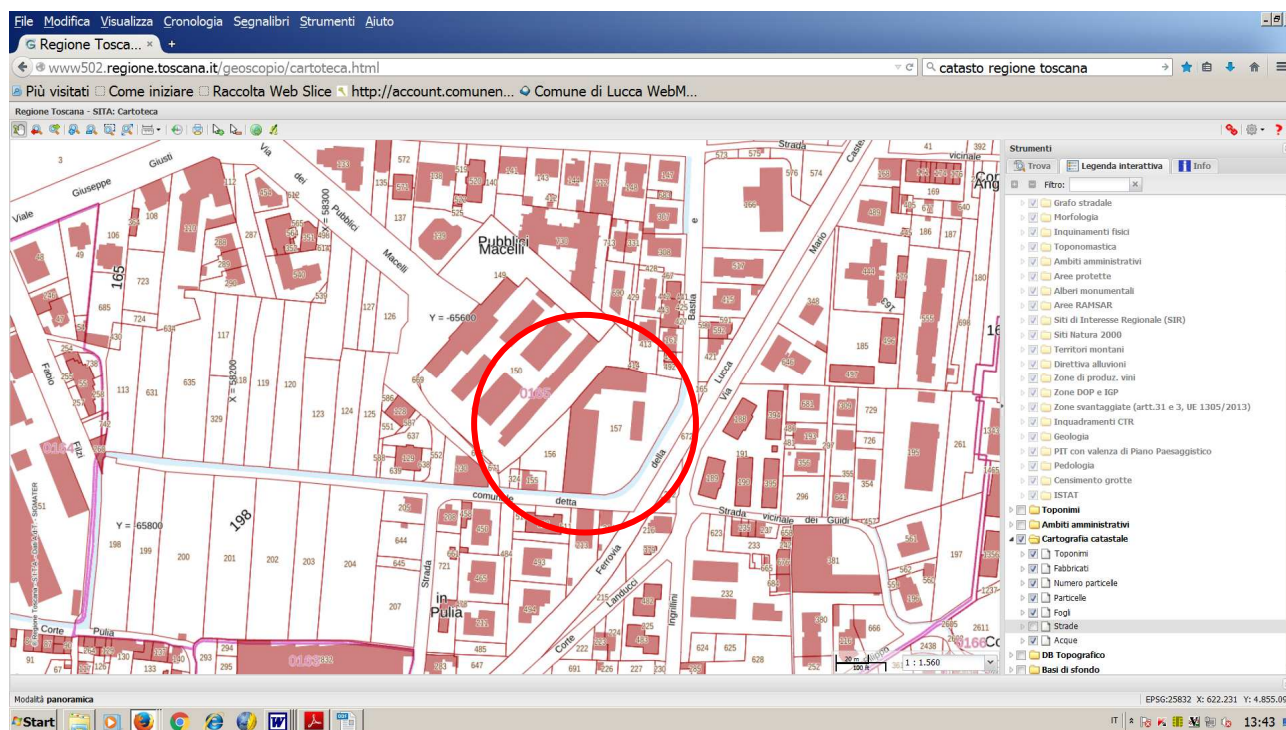


Immagine del Palazzo Bertolli dalla Via Cavour

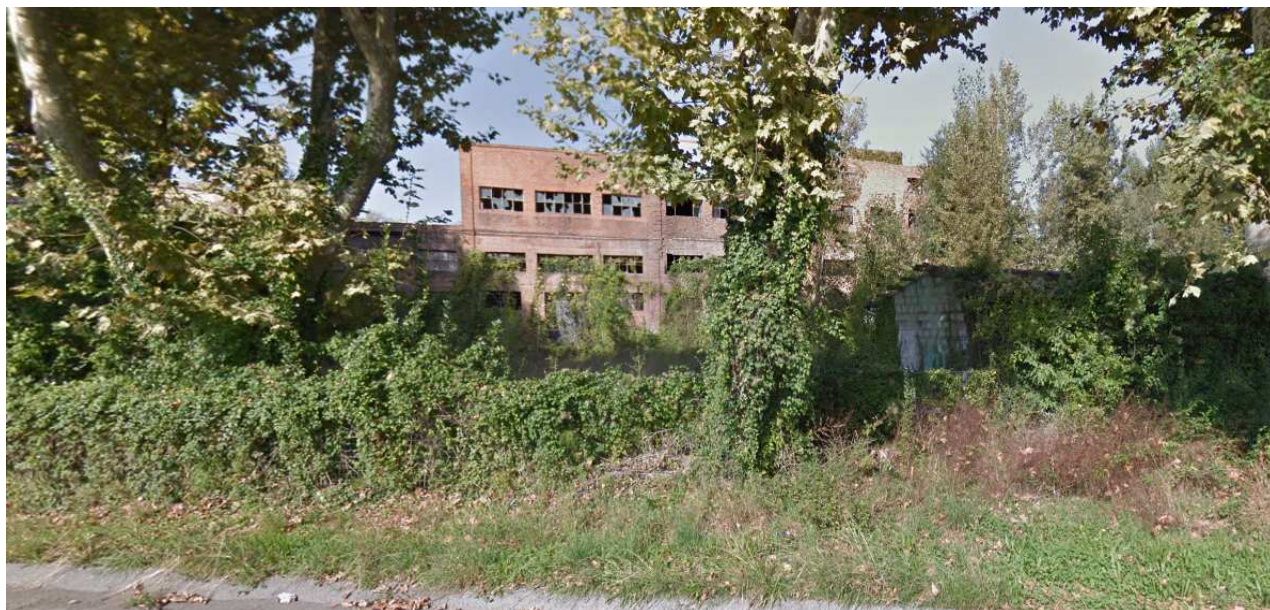


Estratto cartografia IGM 1934 (rilievo 1879 con aggiornamenti da ricognizioni parziali (rotabili e particolari importanti))

La seconda, identificata con il numero 2, riguarda l'area occupata dal complesso dell' “**ex Oleificio Borella**”, in via Angiolo Orzali. Il complesso produttivo, oggi non più attivo e in stato di abbandono, è identificato catastalmente al C.F. Foglio 165, mappali 154, 155, 156, 157, 324 e si compone di n.3 fabbricati.



Estratto di mappa catastale con individuazione del “Ex Oleificio Borella”. Fonte: Geoscopio, Regione Toscana



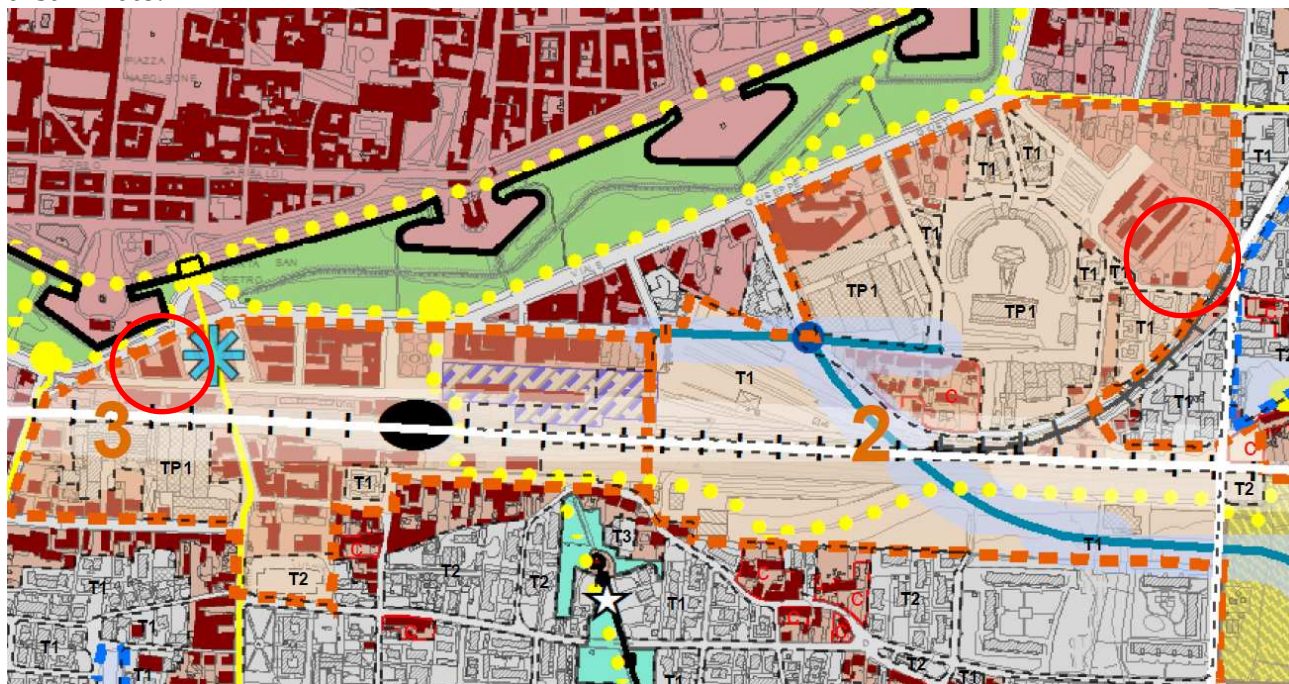
Immagini dell'oleificio da Via Angelo Orzali

L'obiettivo principale per entrambe le aree è la loro valorizzazione e la riqualificazione funzionale tramite il cambio della destinazione d'uso, senza stravolgerne la natura architettonica o la valenza paesaggistica in cui sono inserite.

Lo strumento urbanistico vigente che la presente Variante intende modificare è il Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 2 maggio 2012 e -per le parti non sostituite e ancora in vigore- il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n. 15 del 14 aprile 2004.



Ugualmente anche il nuovo Piano Strutturale adottato con Deliberazione C.C. n.29 del 31 maggio 2016 inserisce le due aree oggetto della presente variante all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.



Piano Strutturale adottato – Estratto dell'elaborato QP.3B: "Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale"

Per quanto sopra illustrato la variante segue la procedura semplificata di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014.

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

2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

2.1.1 Le Invarianti Strutturali

Il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico regionale ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, individua sul territorio regionale quattro Invarianti Strutturali. La presente variante semplificata interessa una soltanto di queste Invarianti e in specifico la III **"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"** il cui obiettivo generale, descritto al Titolo II – Capo II della Disciplina di Piano viene di seguito riportato:

Disciplina delle Invarianti Strutturali Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II	
Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"	
Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.	
Tale obiettivo viene perseguito mediante: a) la valorizzazione della città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato; b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani; d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali; e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo; f) riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici; g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi; h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali	La presente variante persegue l'obiettivo generale dell'Invariante III poiché per entrambe le aree, direttamente a ridosso del centro storico, è prevista la loro valorizzazione senza stravolgere la natura architettonica o la valenza paesaggistica in cui sono inserite.

2.1.2 Gli Ambiti di paesaggio

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

5 – Indirizzi per le politiche – sistemi di pianura e fondovalle	
Sistemi della Montagna – punti da 1. A 7. <i>omissis</i>	La presente variante non interessa le aree della montagna
8. al fine di tutelare le risorse idriche, promuovere la ricarica della falda e preservare l'equilibrio idraulico del territorio dell'ambito, è opportuno, nella conduzione di ogni attività produttiva privilegiare soluzioni che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel suolo e modalità di produzione che contengano i prelievi idrici e prevengano il rilascio di inquinanti pericolosi per le falde acquifere.	La presente variante non interessa aspetti inerenti le attività produttive.
9. al fine di preservare gli elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese, garantire azioni volte a: -conservare integralmente, ed eventualmente riqualificare, gli ecosistemi palustri, i boschi planiziali, ciò anche mediante il miglioramento della qualità e quantità degli apporti idrici e il controllo delle specie aliene (in particolare per il Lago di Sibolla); -limitare i processi di impermeabilizzazione delle aree circostanti le numerose aree umide relittuali; -mantenere buoni livelli di qualità delle acque del Canale Rogio e del Fosso di Sibolla e Pescia di Collodi, questi ultimi quali collegamenti ecologici esistenti tra l'area del Lago di Sibolla e il Padule di Fucecchio; ...	La presente variante non interessa il sistema idrografico né le aree umide.
10. al fine di riqualificare il territorio della piana è necessario perseguire politiche volte a limitare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. Tale indirizzo risulta prioritario per l'area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, la zona settentrionale dell'ex Lago del Bientina, la pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero, la pianura agricola ad est di Lucca e le aree di pertinenza fluviale. In particolare è opportuno: -avviare azioni volte a contrastare i processi di saldatura delle conurbazioni lineari, mantenendo i varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione, con particolare riferimento alla viabilità radiale in uscita da Lucca (via Pesciatina - SS 435, via Romana, via Pisana, via Sarzanese), e alla viabilità pedecollinare che costeggia i Monti Pisani (via Sottomonte), le Pizzorne e le colline di Montecarlo (Fratina-Porcari-Altopascio); -garantire azioni volte a limitare l'ulteriore dispersione residenziale e produttiva in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli; - incentivare il riuso e la riorganizzazione delle numerose aree produttive dismesse collocate a corona di Lucca, come occasione per la riqualificazione dei tessuti della città contemporanea e dei margini urbani.	La presente variante interessa aree già edificate in prossimità del centro storico e pertanto non contribuisce alla saldatura delle conurbazioni lineari. La presente variante non interessa aree del territorio rurale. La presente variante, per quanto riguarda l'ex oleificio Borella, ha l'obiettivo di valorizzare e rifunzionalizzare un'area produttiva dismessa collocata a ridosso del centro storico quindi è in linea con l'indirizzo della scheda d'ambito.
11. nella programmazione di nuovi interventi è necessario: - evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come l'autostrada A11), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico; - indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti ed evitare la dispersione incrementale di ulteriori lotti.	La presente variante, segue questo indirizzo dettando parametri urbanistici omogenei a quelli dell'area circostante. La presente variante non prevede la pianificazione di grandi piattaforme produttive.
12. Al fine di tutelare i caratteri identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale della piana è necessario: - favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, spesso ricchi di elementi vegetali lineari e puntuali (boschetti, filari alberati, alberi camporili); - garantire una sistemazione dei coltivi che consenta un efficace smaltimento delle acque conservando, ove possibile, la continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità	La presente variante non interessa politiche di sviluppo agricolo.

minore e vegetazione di corredo).	
13. Al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale, favorire iniziative volte a salvaguardare:	
- l'integrità del profilo urbano di Lucca, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria e dalle sistemazioni degli spalti esterni a verde, e rafforzato ed esaltato dal vuoto dell'anello dei viali e dalla maglia urbana compatta di metà novecento;	La presente variante è in linea con questo indirizzo.
- gli elementi del sistema insediativo rurale a maglia delle corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura e le loro relazioni con il paesaggio agrario circostante, contrastando l'ulteriore erosione del territorio rurale, riqualificando in chiave multifunzionale gli spazi agricoli e naturali interclusi e collocando, ove possibile, nei nodi insediativi storici, funzioni di interesse collettivo e di interscambio tra città e campagna.	La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale.

6 – Disciplina d'uso		
Obiettivo 1	Direttive correlate	
Riqualificare i rapporti fra territorio urbanizzato e territorio rurale nella pianura di Lucca, tutelando le residue aree naturali e agricole e favorendo la loro integrazione con le aree urbanizzate	1.1 Evitare i processi di consumo di suolo delle pianure alluvionali con particolare riferimento all'area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, alla zona settentrionale dell'ex Lago del Bientina, alla pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero e conservare le aree agricole in particolare nell'Alta Pianura e nelle zone ad alto rischio idraulico dell'Oltre Serchio lucchese salvaguardando e riqualificando gli spazi aperti ineditati;	La presente variante riguarda aree già urbanizzate a ridosso del centro storico e pertanto non incide sul consumo di suolo.
	1.2 Salvaguardare il sistema insediativo rurale a maglia delle Corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura, conservando le tipologie tradizionali e dei rapporti tra le pertinenze e gli spazi aperti; Orientamenti: <i>omissis</i>	La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale delle corti lucchesi.
	1.3 Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l'ulteriore riduzione delle aree rurali;	La presente variante non interessa aree di connessione ecologica e non riduce aree rurali.
	1.4 Conservare le relittuali aree umide di pianura, quali elementi di elevato valore naturalistico fortemente caratterizzanti il paesaggio pianiziale dell'ambito e conservare i boschi pianiziali e gli ecosistemi palustri mantenendo altresì i buoni livelli di qualità eco sistemica del reticolo idrografico minore;	La presente variante non interessa aree umide.
	1.5 Favorire la riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale, con particolare riferimento alle aree industriali di Capannori e Lucca, e favorire la riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico delle aree produttive e gli impianti collocati in aree sensibili ("aree produttive ecologicamente attrezzate");	La presente variante non interessa insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale.
	1.6 Salvaguardare l'impianto territoriale consolidato della radiale di Lucca, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, riqualificare e riorganizzare gli assi storici di accesso alla città anche attraverso il riuso della vasta corona di aree industriali dismesse come nodi ordinatori per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea; Orientamenti: <i>omissis</i>	La presente variante ha l'obiettivo di valorizzare e rifunzionalizzare due aree a ridosso del centro storico una delle quali è attualmente dismessa ed ha destinazione produttiva

	1.7 Salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca caratterizzato dalla supremazia delle torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria con la sistemazione degli spalti esterni a verde e dall'edilizia liberty presente lungo l'anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono;	La presente variante è in linea con questa direttiva.
	1.8 Valorizzare e recuperare il rapporto storicamente consolidato tra il fiume Serchio e la città di Lucca anche attraverso la riqualificazione delle cartiere dismesse e dei complessi di archeologia industriali presenti lungo il fiume	La presente variante non interferisce con il fiume Serchio.
	1.9 Valorizzare il patrimonio costituito dagli antichi tracciati delle ferrovie dismesse e dalle connesse stazioni quale sistema di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio lucchese;	La presente variante non interferisce con i vecchi tracciati ferroviari dismessi.
Obiettivo 2	Direttive correlate	
Salvaguardare la discontinuità degli insediamenti pedecollinari e valorizzare le relazioni fisiche e visive fra ville, intorno rurale e sistema insediativo	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa il territorio pedecollinare e le relazioni fisiche e visive del relativo sistema insediativi caratterizzato da ville storiche e corti rurali
Obiettivo 3	Direttive correlate	
Tutelare la montagna attraverso la conservazione del bosco e degli ambienti agropastorali, valorizzare il fiume Serchio e contrastare i processi di abbandono delle zone montane	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la montagna, il bosco e gli ambienti agropastorali

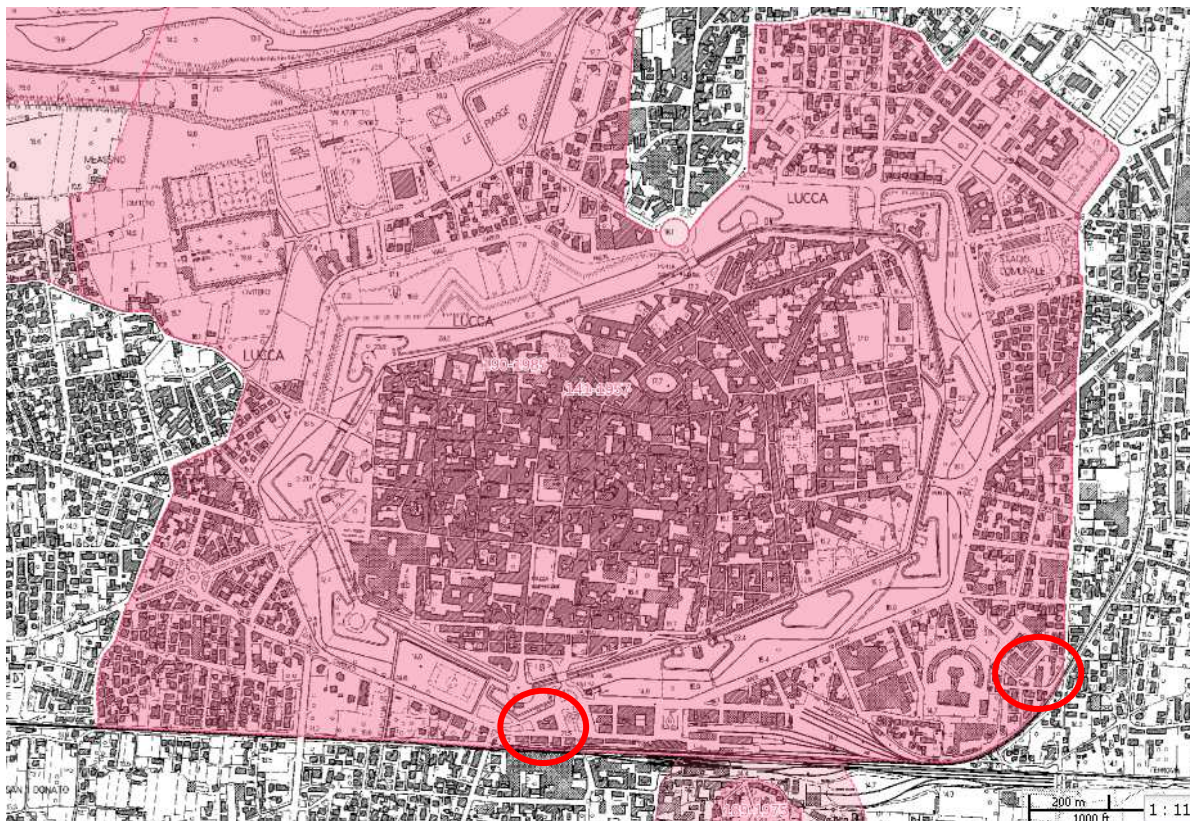
La Variante al Regolamento Urbanistico è quindi coerente con il PIT, facendo riferimento agli indirizzi per le politiche indicate, perseguendo gli obiettivi di qualità e dando corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 04 Lucchesia e, in particolare, ricadendo nel territorio urbanizzato, mantiene le caratteristiche e le relazioni con il costruito salvaguardando l'impianto territoriale consolidato.

2.1.3 Vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

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

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



Estratto della “Cartografia identificativa del vincolo” del Piano di indirizzo territoriale PIT della Regione Toscana

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

Sezione 1 - Identificazione del vincolo

Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo

Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000

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

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

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

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

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
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 urbano 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 urbano 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 gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, seguendo le prescrizioni dettate.
	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 conterminare; - 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	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 dalla presente scheda, seguendo le prescrizioni dettate.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
		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.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 urbano 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 urbano 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 urbano 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 urbano 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 urbano e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e pertanto non incide su questa componente.

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

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
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 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 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; - 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.	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 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;	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
			-- 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; - 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.	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 istemazioni 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 percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	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 persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate.
	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;	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 dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
		- 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 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. -- 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.	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo e non incide sulla viabilità storica.
	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.	omissis	omissis	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	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 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, 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.	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 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.	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 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.	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, in linea con le prescrizioni dettate.

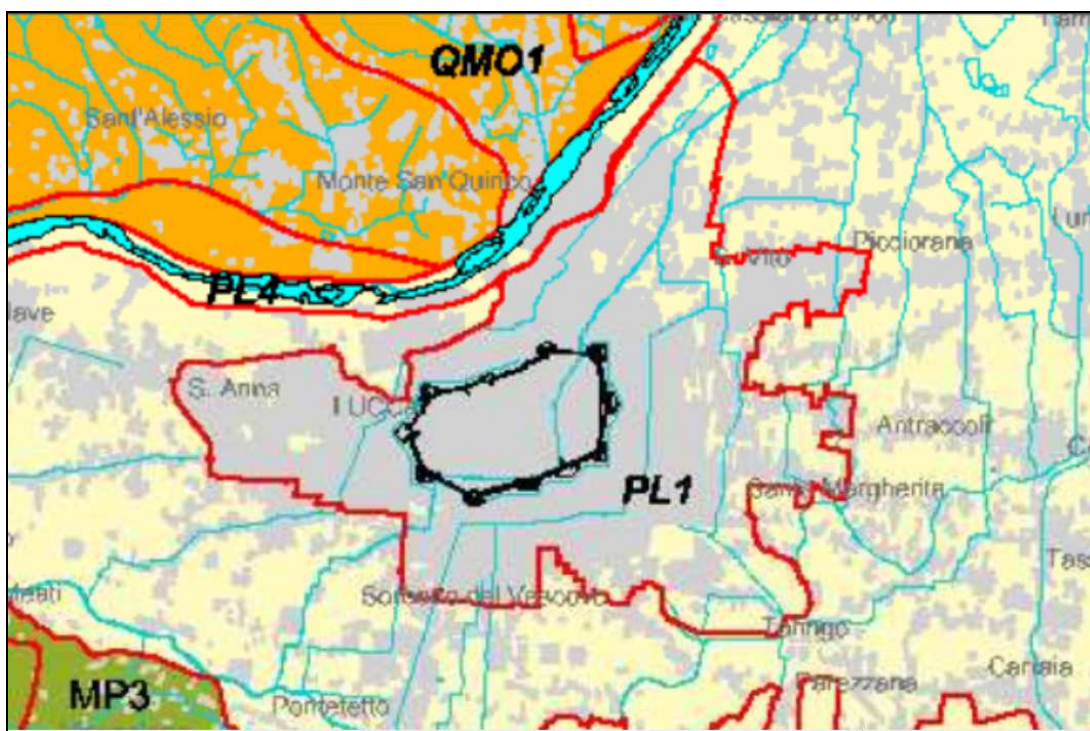
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

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

Queste strutture territoriali sono:

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



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

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

Il PTC della Provincia di Lucca inserisce l'intero centro storico di Lucca e le aree circostanti in zona **PL1** "**Area urbana di Lucca**" ed entrambe le aree oggetto della presente variante urbanistica sono inserite in questa classificazione.

La variante al Regolamento Urbanistico, così come il Piano Strutturale e gli altri strumenti urbanistici, deve essere coerente e conforme alla disciplina delle componenti territoriali individuate dal PTCP

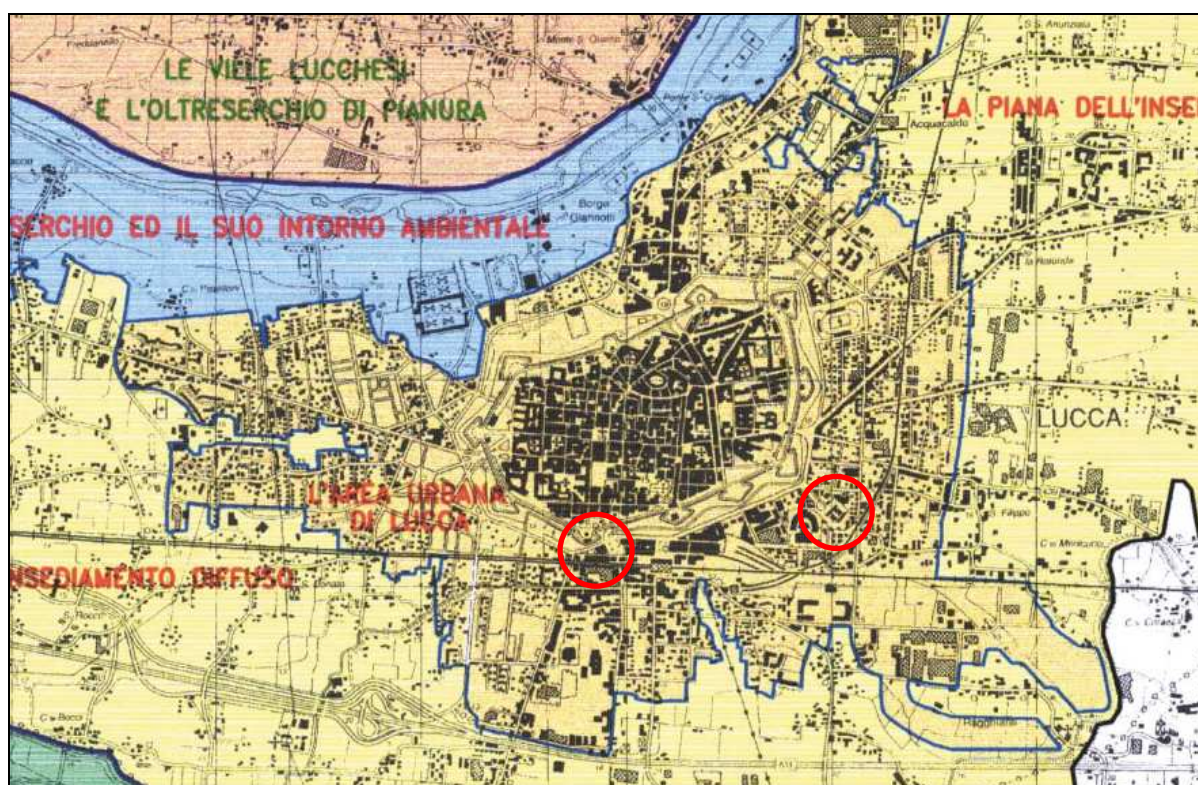
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio

3.1 Il Piano Strutturale

Il Comune di Lucca è attualmente dotato di un **Piano Strutturale vigente**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 129 del 9 agosto 2001, e di un **Piano Strutturale adottato** con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 31 maggio 2016.

Il piano vigente inquadra le aree oggetto di variante nel seguente modo:

Nella Tavola del Quadro Propositivo S5 "Sistemi Territoriali" entrambe le aree vengono inserite nel sistema dell' "area urbana di Lucca".



Estratto della Tavola S5 "Sistemi Territoriali"

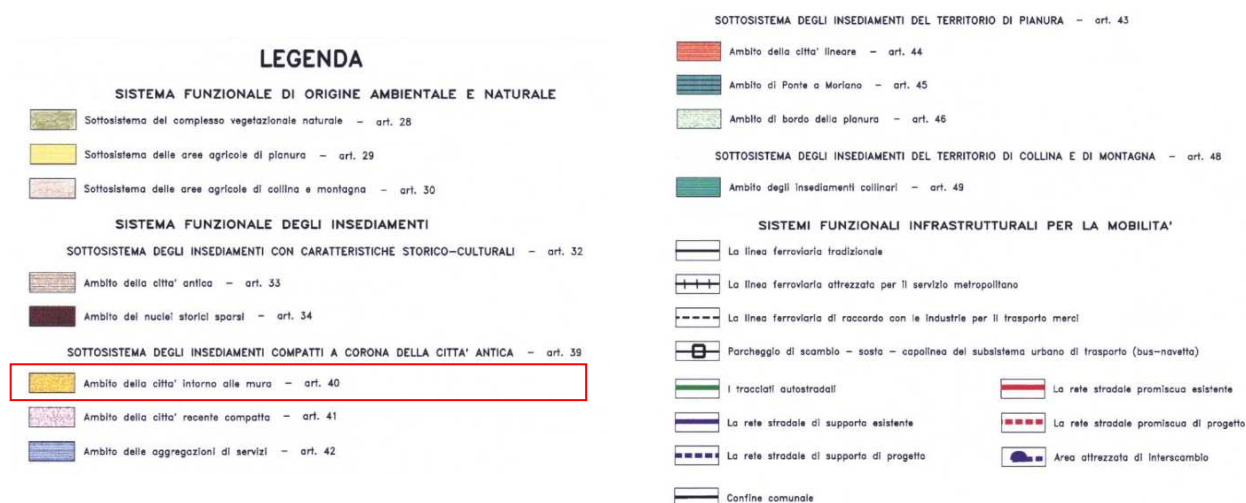
LEGENDA

Il sistema della Piana di Lucca		Il sistema dell'Oltreserchio	
	L'area urbana di Lucca		L'Oltreserchio di pianura
	La piana dell'insediamento diffuso		L'Oltreserchio di collina
	Il Serchio e il suo intorno ambientale		Le colline del Quiesa
Il sistema dei Monti Pisani		Il sistema delle Pizzorne	
	Il fondovalle abitato		Il contrafforte collinare del fiume
	L'area dei Battacci		Il bacino di Brancoli
	Le Ville lucchesi e il loro retroterra		La dorsale di Monte Moraglio
	I Monti Pisani		Confine comunale

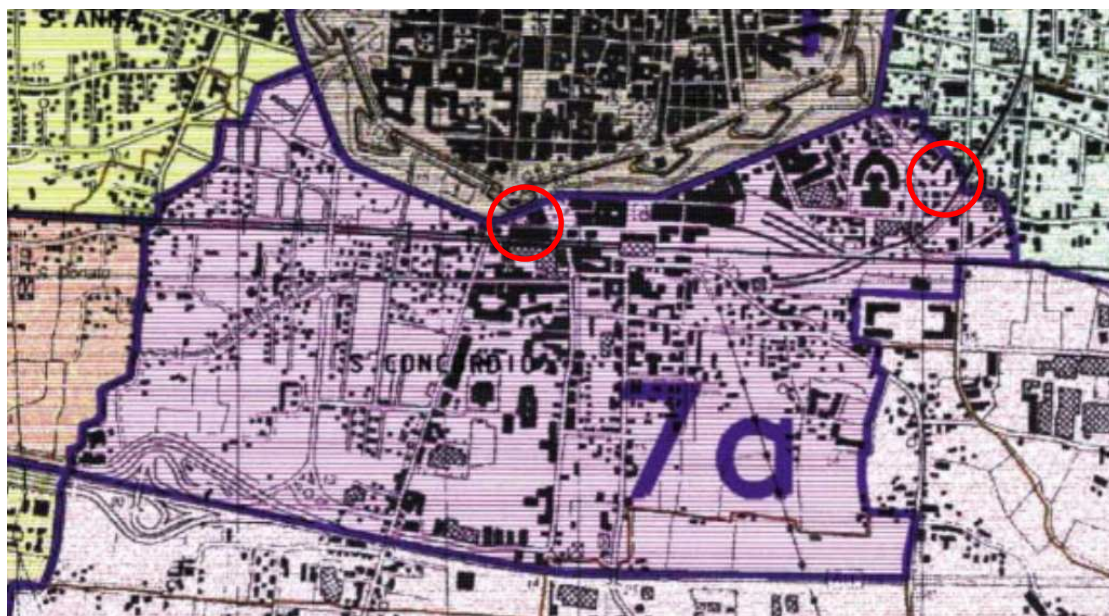
Nella Tavola del Quadro Propositivo S6 "Sistemi Funzionali" le due aree sono entrambe inserite nel "sottosistema degli insediamenti compatti a corona della città antica" e in specifico nell'ambito della città intorno alle mura, disciplinato all'art.40 delle NTA .



Estratto della Tavola S6 "Sistemi Funzionali"



Nella tavola S8 "Suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)" entrambe le aree appartengono all'UTOE 7/a di **San Concordio in Contrada**, corrispondente a parte delle frazioni di San Concordio e di Sorbano del Giudice.



Estratto della Tavola S8 "Suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari"

A livello di morfologia insediativa, la zona di San Concordio ha subito dall'Ottocento ad oggi un radicale cambiamento; prima area di aperta campagna, dove il costruito era rappresentato solo da corti e stalle e da un efficiente e capillare sistema di regimazione delle acque, dove il canale della Formica (oggi tombato) era navigabile con il porto dei Navicelli in funzione nella seconda metà del 1800.

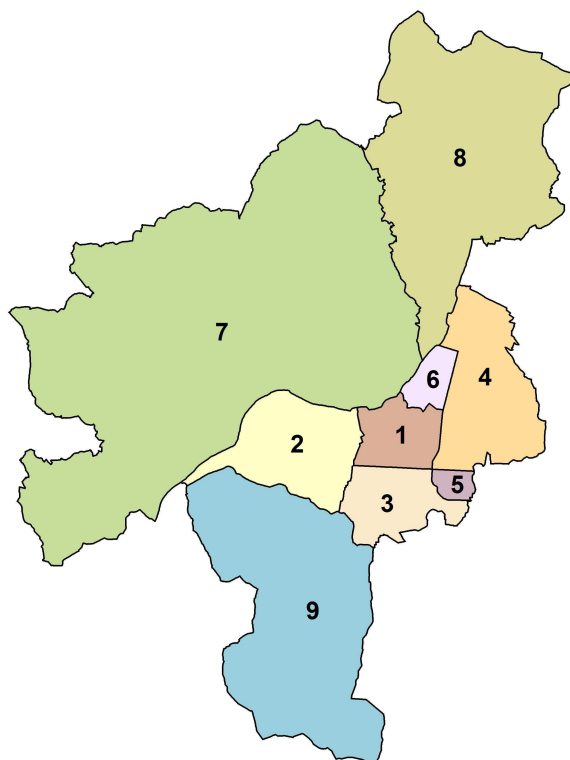
Con la costruzione della ferrovia iniziano le prime lottizzazioni e San Concordio comincia la sua trasformazione in sobborgo ad alta concentrazione industriale. Assume particolare rilievo dal punto di vista architettonico, la zona della Stazione, per cui l'Amministrazione Comunale volendo conferire carattere "nobile" dettò forti vincoli alla fabbricazione, imponendo uno stile "neoclassico" alle costruzioni che dovevano sorgere sulle strade principali. Ad oggi, l'edificato storico ottocentesco permane, tra cui il "Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia di Finanza" e sono ancora ravvisabili esempi di importanti "complessi industriali-artigianali", tuttora funzionanti o in disuso, come ad esempio l' "Ex-Oleificio Borella", che si inseriscono in un contesto tipologico attuale molto variegato, tra architetture di pregio in stile Liberty, edifici in linea, villette monofamiliari e corti rurali storiche.

Questa promiscuità di linguaggi, non sempre coerente, è comunque comune a tutta la prima fascia periferica di Lucca, ma in questa zona si fa ancora più evidente in virtù della presenza della stazione ferroviaria, per molto tempo approdo privilegiato di persone e merci alla Città.

La viabilità principale è strutturata secondo un andamento Nord-Sud, con assi principali rappresentati dal Viale San Concordio e dal Viale Europa; tali assi fanno parte del sistema a stella convergente sul centro storico che caratterizza la viabilità principale della prima periferia. La linea ferroviaria, sia quella Lucca-Firenze, che quella Lucca-Aulla, formano una barriera fisica importata, che di fatto taglia l'UTOE 7/a in due, i cui unici by-pass sono rappresentati dal cavalca-ferrovia carrabile di Viale Europa, quello pedonale-ciclabile su Viale San Concordio oltre che il sottopassaggio di servizio della stazione stessa.

Un nuovo importante sottopassaggio carrabile è in corso di costruzione su Via Mario Ingrassia, strada adiacente a Via Orzali dove è sito l'Oleificio Borella e la presenza di tale collegamento costituisce un ulteriore elemento per la valorizzazione dell'immobile stesso.

Il Piano Strutturale adottato dà una diversa interpretazione della struttura urbana e territoriale, suddividendo il territorio comunale in 9UTOE, e inserisce le parti dei tessuti pianificati e storicizzati attorno al centro storico, tra cui le aree oggetto della presente variante, nell'UTOE 1 "Lucca città".



Piano Strutturale adottato - suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari

Tra gli obiettivi specifici che il PS definisce in riferimento al **Territorio urbanizzato dell'UTOE "Lucca città"** che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico si evidenziano al proposito:

- 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.)...

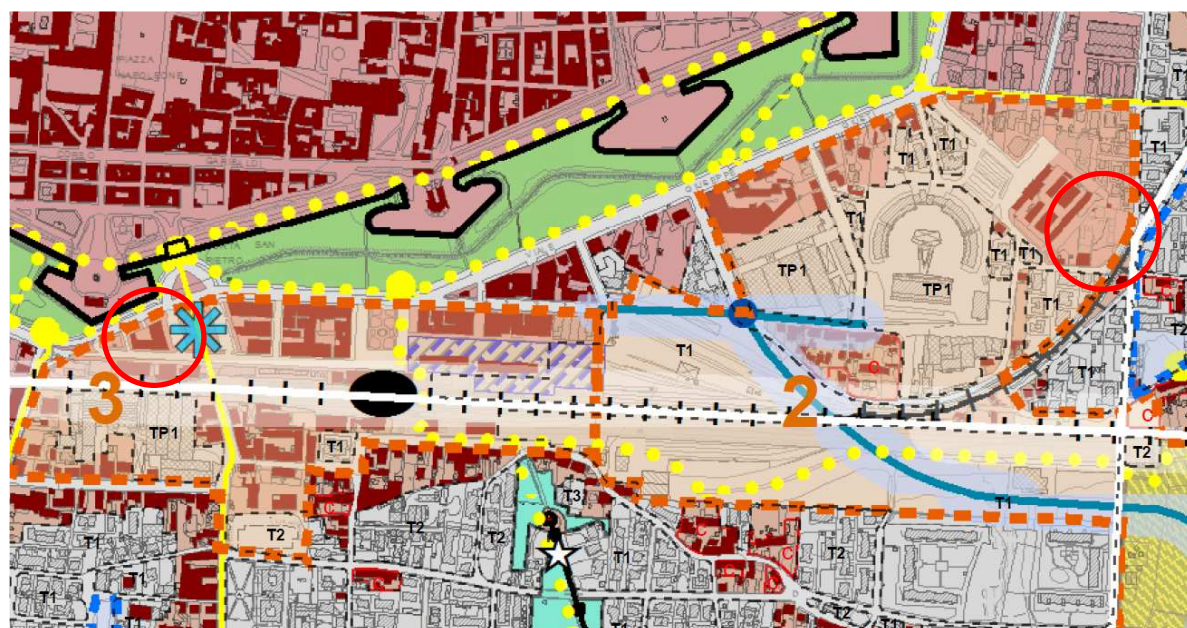
Il PS adottato riconosce la storicità delle aree interessate dalla variante, che sono individuate nella carta delle Invarianti come "Città antica e pianificata"



Piano Strutturale adottato – Estratto dell'elaborato QP.1B: "Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali"

Perimetrazione degli insediamenti storici

Città antica e pianificata



Piano Strutturale adottato – Estratto dell'elaborato QP.3B: "Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale"

3. Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti



3.1. Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana:

- Aree e spazi di Campo di Marte e contermini (1)
- Aree e spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi (2)
- Aree e spazi ex Officine Lenzi e l'area ex Gesam (3)
- Aree e spazi dismessi e dismessibili di Borgo Giannotti (4)
- Aree e spazi ex jufificio Balestreri e spazi contermini a Ponte a Moriano (5)

il testo normativo riportato è quello coordinato, approvato nel 2012, con evidenziate le variazioni introdotte nel testo del R.U. del 2004, secondo la seguente legenda:

Testo eliminato = testo barrato

Testo introdotto = **colore rosso**

Testo trasferito nel regolamento edilizio = **colore blu**

Testo eliminato in fase di adozione = **testo barrato**

Testo introdotto in fase di adozione = **testo sottolineato**

Testo introdotto a seguito degli emendamenti discussi in Consiglio Comunale in data 13 marzo 2012 = **colore verde**

Testo eliminato a seguito degli emendamenti discussi in Consiglio Comunale in data 13 marzo 2012 = **testo barrato**);

Art. ~~44~~ ~~48~~ - Gli edifici di nuovo regime

44.1 ~~48.1~~ - Sono comprese in questa categoria gli edifici localizzati prevalentemente ai margini della circoscrizione e lungo le principali radiali e direttrici dello sviluppo urbano, edificati nel periodo che va approssimativamente dall'Unità d'Italia alla seconda guerra mondiale, dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza.

44.2 ~~48.2~~ - Tali edifici non sono ricompresi in una zona urbanistica specifica e per essi sono previsti interventi di salvaguardia, da completarsi in conseguenza dell'ambito insediativo entro cui l'edificio è collocato. Le dimensioni e le procedure d'intervento sono pertanto quelle del sistema territoriale e insediativo entro cui l'edificio è collocato.

44.2.1 ~~48.2.1~~ - Per le parti di edificio di origine storica, sono ammessi interventi di risanamento conservativo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino, l'intervento deve garantire il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere rappresentativo, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché il mantenimento del disegno delle facciate e, ove presenti, degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.).

44.2.2 ~~48.2.2~~ - Per le parti di edificio di origine moderna, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

44.3 ~~48.3~~ - Per gli edifici di cui ai commi 2.1 e 2.2 ⁽¹⁰⁾ ~~in questione~~ è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi nei limiti consentiti dalla zona urbanistica entro cui essi sono collocati. Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino realizzati prima del 1939, e vincolati ai sensi della vigente legislazione in materia di Beni artistici e ambientali con particolare riferimento all'edificio o alla pertinenza verde, non si applica l'indice e il bonus volumetrico della zona urbanistica residenziale entro cui tali edifici sono collocati.

44.4 ~~48.4~~ - Gli interventi sulle pertinenze esterne inedificate ~~, originarie o residuali da un eventuale ampliamento consentito dalle presenti norme~~ ⁽¹¹⁾ ~~devono~~ ⁽¹²⁾ ~~garantire~~ la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso nonché la loro inedificabilità e suddivisione a mezzo di opere che richiedano interventi edilizi di qualsiasi natura. Gli interventi devono inoltre tendere ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

44.5 ~~48.5~~ - Le destinazioni ammesse sono quelle stabilite per la zona funzionale di appartenenza dell'edificio.

Art. 131 ~~134~~ - Spazi e attrezzature d'interesse generale

131.1 ~~134.1~~ - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore. Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui al precedente **articolo 130 ~~133~~ paragrafo "Le aree per attrezzature d'interesse comune"**, quando queste assumono una rilevanza a livello generale. Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Tribunale, Prenura, Procura della Repubblica, Questura, Camera di Commercio, ecc.

131.2 ~~134.2~~ - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria **B4**, tranne **B4.8**, anche quelle di cui alle categorie **B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1**.

131.3 ~~134.3~~ - Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

131.4 ~~134.4~~ - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse da **B4** sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

131.5 ~~134.5~~ - L'area appositamente contrassegnata con simbolo **H** nella tavola **URB10** è destinata esclusivamente alla realizzazione del nuovo presidio ospedaliero e relativi spazi funzionalmente connessi. Per tale area è prescritta un'altezza massima **H=18m**.

Per quanto concerne i Vincoli sovraordinati, oltre al vincolo paesaggistico riportato nel PIT/PPR precedentemente descritto, l'immobile è soggetto a vincolo dei Beni culturali relativo all'art 10, parte II, D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come da "Verifica d'interesse culturale" richiesta dalla stessa Amministrazione Comunale e relativa notifica di Tutela da parte del Ministero delle Attività Culturali e del Turismo, con protocollo n. 19842 del 19/12/2014, qui di seguito allegato:

RACCOMANDATA A.R.



20

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

Comune di Lucca
Via Santa Giustina, 32
55100 LUCCA

Prot. N. 19842 Allegati 1
29 DIC 2014

Risposta al Foglio del _____
Div. _____ Sez. _____ N. _____

OGGETTO: COMUNE DI LUCCA - Immobile denominato "Palazzo Bertolli", sito in Piazzale del Risorgimento, 263, fraz. San Concordio in Contrada, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 128 part. 12 subb. 1 e 2 - Dichiarazione di interesse ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.

NOTIFICA PROVVEDIMENTO DI TUTELA

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii., si notifica a codesta Amministrazione Comunale, in qualità di proprietario del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 22/12/2014 n. 578/2014, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo.

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

per IL DIRETTORE REGIONALE supplente
Dott.ssa Vera Valitutto
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO

MT/lus

COMUNE DI LUCCA	PROTOCOLLO 00036-1
- 5 GEN. 2015	
cat. 4 e 8 fasc. 1	



Lungarno Arno Maria Luiba de' Medici, 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 - 27189750 Fax 055 27189780
email: dr-tes@beniculturali.it - PEC: mbac-dr-tes@mailcert.beniculturali.it

UFFICIO DI VIA S. GIUSTINA - DIREZIONE GENERALE
- 2 GEN. 2015
ARRIVO



DECRETO 578/2014

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

IL DIRETTORE REGIONALE

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

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

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

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

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

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

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

Vista la nota del 14 novembre 2014 prot. 12639 con la quale è stato conferito dal Segretario Generale alla dott.ssa Vera Valitutto l'incarico di Direttore Regionale (Supplente);

Vista la nota prot. n. 73105 del 05.08.2014 con la quale il Comune di Lucca ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 01.09.2014);

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paisaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara, espresso con nota prot. n. 14640 del 11.12.2014, pervenuta in data 11.12.2014;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, espresso con nota prot. n. 14488 del 18.09.2014, pervenuta in data 19.09.2014;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	Palazzo Bertolli
Provincia di	Lucca
Comune di	Lucca
Sito in	Piazzale del Risorgimento
Numero civico	263
Frazione	San Concordio in Contrada



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

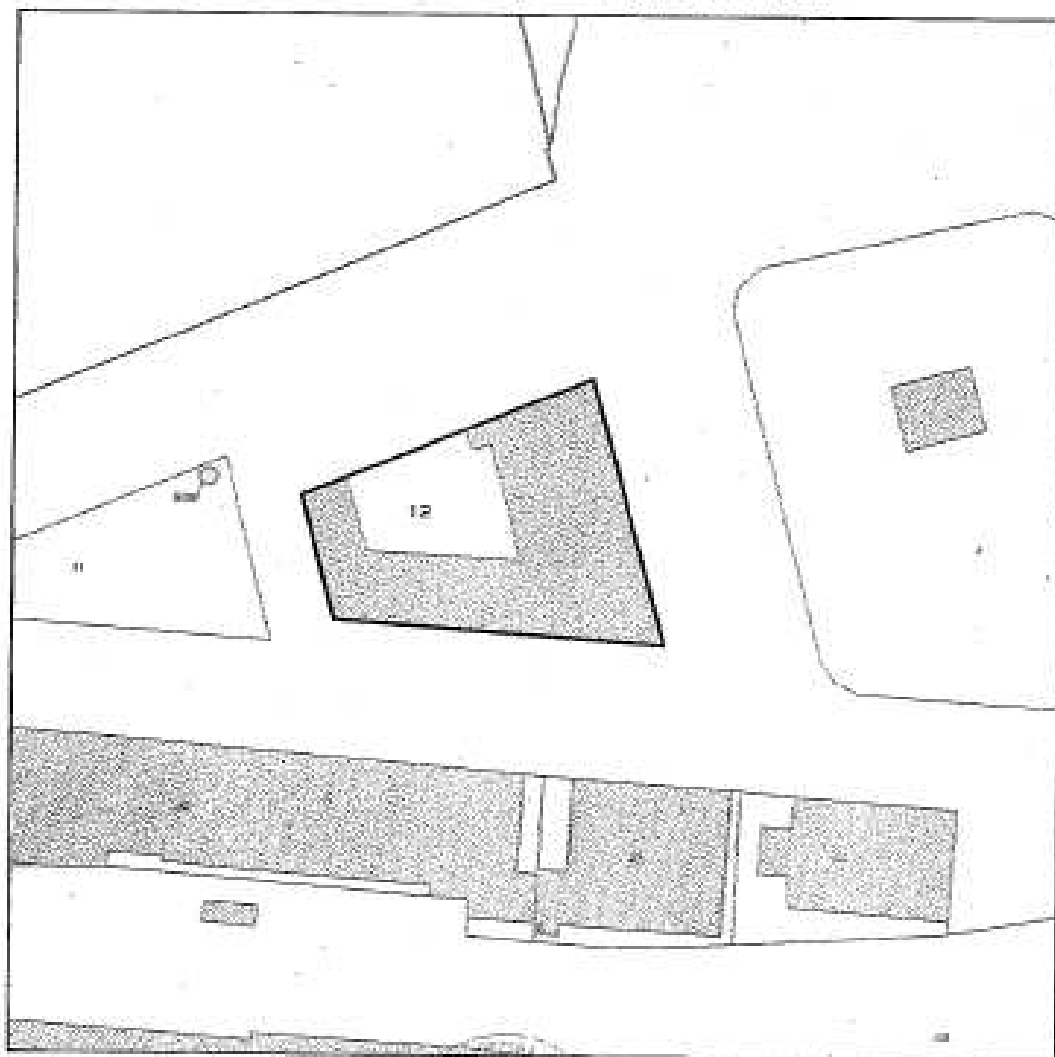
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

Planimetria allegata

Identificazione del Bene

Denominazione Palazzo Bertolli
Comune Lucca
Nome strada Piazzale del Risorgimento, 263
Frazione San Concordio in Contrada

Planimetria catastale Foglio n. 128 part. 12 subb. 1 e 2



Firenze, 22 DIC 2014



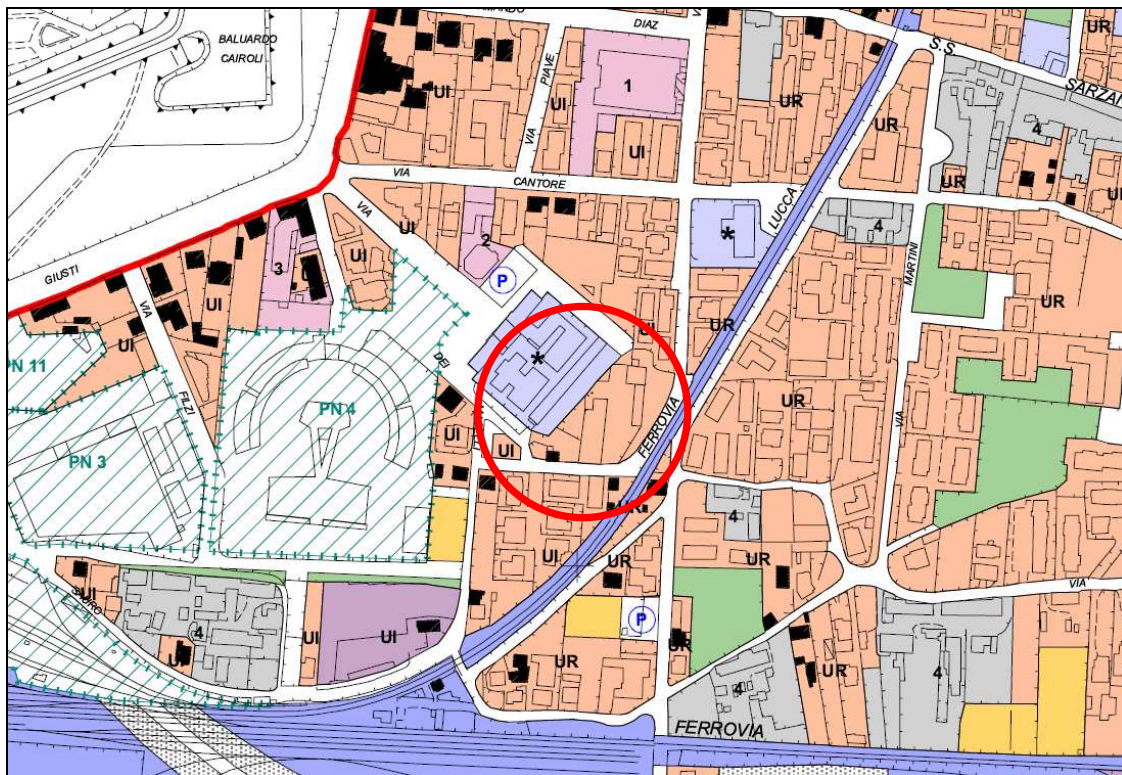
IL DIRETTORE REGIONALE supplente

Dott.ssa Vera Valitutti

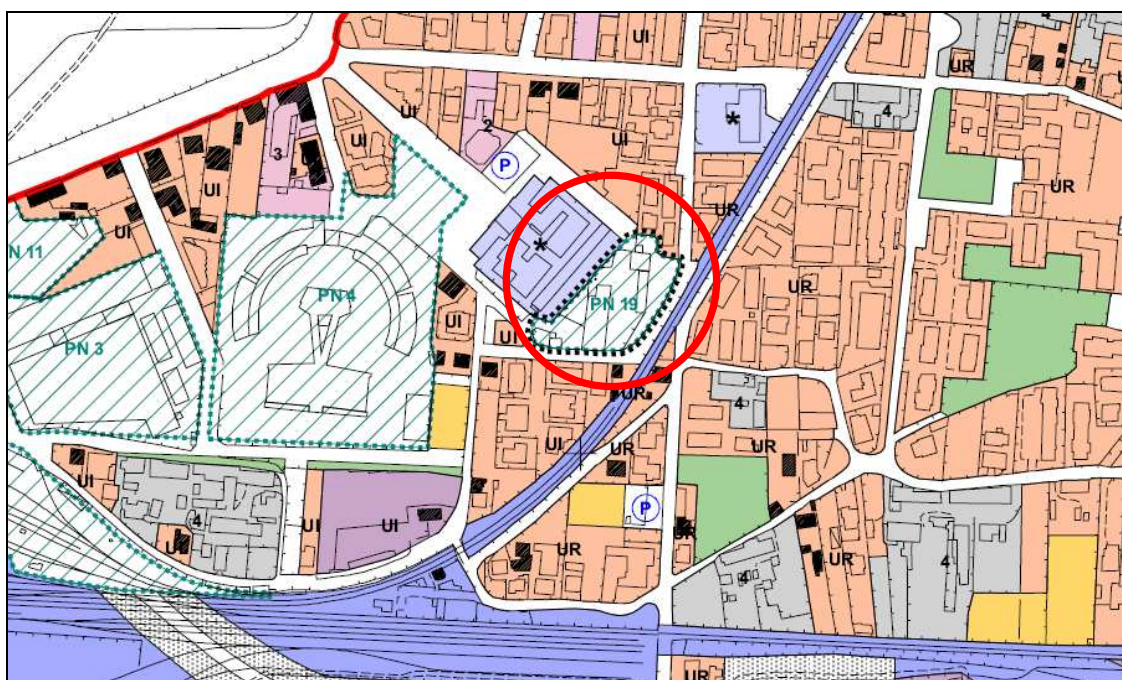
[Signature]

2) Ex Oleificio Borella:

L'area dell'Ex Oleificio Borella, classificata dal Regolamento Urbanistico 2004 come " *aree residenziali della Città intorno alle Mura – UI*", fu modificata con la Variante Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 comma 6 della L.R. n. 5/95, approvata con delibera C.C. n.104/2004, e disciplinata da un'apposita scheda norma, denominata PN19.



Estratto del Regolamento Urbanistico 2004



Estratto della scheda norma della Variante al Regolamento Urbanistico 2004

Con il Regolamento Urbanistico- "*Variante straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale*" (D.C.C. n.19 del 15/03/2012), non essendo stata data attuazione agli interventi previsti dalla scheda norma, l'area fu inserita tra i progetti norma decaduti, "*PN 19 ex progetti norma decaduti*" disciplinati dall'art. 140 delle NTA del quale si riporta di seguito il testo (N.B. il testo normativo riportato è quello approvato nel 2012, con evidenziate le variazioni introdotte nel testo del R.U. del 2004):

Art. 140- Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)

140.1 - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni: ⁽¹⁰⁾

~~PN 1~~ -Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)

~~PN 3~~ -I magazzini della Manifattura Tabacchi

~~PN 4~~ -L'ex Mercato Ortofrutticolo

~~PN 5~~ - Il parco di Sant'Anna

~~PN 6~~ - Il centro servizi di San Concordio (eccetto il Comparto A)

~~PN 7~~ -Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)

~~PN 8~~ - L'ex stabilimento Bertolli (eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)

~~PN 9~~ -Ex Tintoria Cecchini, San Marco

~~PN 10~~ - Complesso industriale SALIF, San Marco

~~PN 16~~ - Complesso industriale Selene, Pontetetto

~~PN 17~~ - Complesso industriale Colged, Arancio

~~PN 18~~ - Area di servizio per l'utenza automobilistica

~~PN 19~~ -Complesso Ex Oleificio Borella

140.2 - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 -6., sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo; ⁽¹²⁾

140.3 Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005. ⁽²⁰⁾

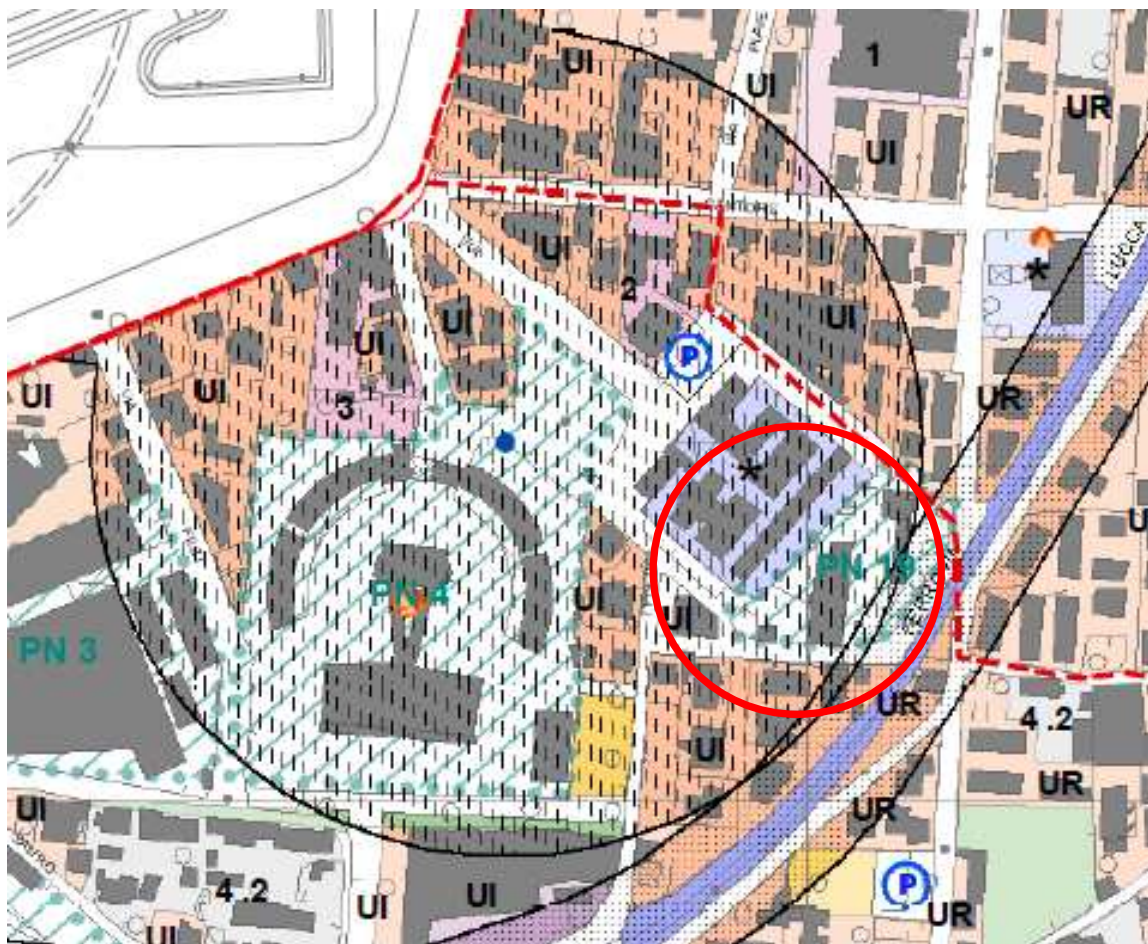
140.4 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili. ⁽²¹⁾

140.5 Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 35% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.3. ⁽²⁰⁾

140.6 Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico. ⁽²¹⁾

140.7 Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche

di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione. ⁽²⁴⁾



Estratto della Variante al Regolamento Urbanistico 2012

Infine per quanto concerne i Vincoli Sovraordinati, la Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali ha dichiarato, per gli edifici industriali dell' Ex Oleificio Borella (ovvero i due fabbricati che presentano caratteri tipologici di tipo produttivo ricadenti nella particella catastale 157 del Foglio 164), la non sussistenza del vincolo relativo all'art.10, parte II°, D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come da documentazione allegata.

Al contrario la palazzina "ex-abitazione guardiano ed uffici" posta sulla zona sud del complesso dovrà essere sottoposta a procedura di "Verifica d'Interesse culturale", come da art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.


Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI PER LA REGIONE TOSCANA
Tel. 053265171 - Fax 0532651700

RACCOMANDATA A.R. COMUNE DI LUCCA 68019
27 NOV. 2002
10 6 Fasc. I

Post. N. 3607 Allegati 20 NOV. 2002

Risposta al Foglio del _____
Dir. _____ Sec. _____ N. _____

OGGETTO: LUCCA - Complesso immobiliare denominato "Ex Oleificio Borella" posto in Via Orzali
distinto in Catasto al F 165 part. 157 - D.Lgs. 490/1999 artt. 2 e 5 e D.P.R. 283/2000 art. 21. Individuazione dei beni
di interesse artistico e storico appartenenti a enti pubblici istituzionali. (Rif. nota prot. 094/02 del 19/06/02)

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio e
per il Patrimonio Storico Artistico e Demoticoantropologico
delle provincie di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara
Lungarno Pacinotti, 46
56100 PISA

In esito alla richiesta sopra richiamata, esaminata la documentazione presentata e visto il parere espresso dalla
Soprintendenza competente con nota prot. n°4435 del 2/10/2002

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E
LE ATTIVITÀ CULTURALI PER LA REGIONE TOSCANA

DICHIARA

che il complesso immobiliare sito in Comune di Lucca via Orzali, distinto in Catasto al foglio n° 164 particella
n°157, non è sottoposto alle disposizioni del decreto legislativo 490 del 29/10/1999, Titolo I, in quanto, non
possedendo i requisiti di cui all'art. 2, deve intendersi non incluso negli elenchi di cui all'art. 5 del decreto legislativo
medesimo.

Sul complesso in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla
sottoposizione del bene alla tutela del decreto legislativo 490/1999, Titolo I, ivi comprese le prescrizioni di cui
all'art. 55 del decreto legislativo medesimo e quelle di cui agli artt. 8 del D.P.R. 283/2000.

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Mario Lelli Ghetti)

4/8/02

Sentito Finanze, visto anche anche con l'entrata
in vigore del D.Lgs. 42/02 -

RT/AM/bf

Per quanto riguarda i piani e programmi di settore che interessano le aree della presente variante si riportano qui di seguito alcuni estratti relativi al **Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)** e al **Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)** adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 14 luglio 2016 il Piano ed attualmente in fase di osservazioni

Il PCCA è stato redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e della Legge Regionale n.89/98 “Norme in materia di inquinamento acustico” e sulla base dei criteri stabiliti dalla Regione Toscana con deliberazione C.R. n. 77 del 22.02.2000 ed approvato con deliberazione C.C. n. 108 del 25.11.2004.

Il PCCA ha suddiviso il territorio in zone acusticamente omogenee, compatibili alla destinazione d’uso attuale e dedotta dai piani urbanistici all’epoca vigenti, che vanno dalle aree acusticamente più protette (classe I), alle aree prevalentemente industriali (classe V), parzialmente compatibili con la residenza.

Per ciascuna zona acustica, in base al DPCM 14.11.1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”, sono stabiliti i valori limite di immissione, emissione, attenzione e qualità, quest’ultimi da conseguire in ragione di provvedimenti anche diversi e scaglionati nel tempo.

Entrambi gli immobili oggetto della variante ricadono in CLASSE IV (Aree di intensa attività umana).



Estratto Tav.2 “Quadro conoscitivo” del Piano Comunale di Classificazione Acustica

Legenda

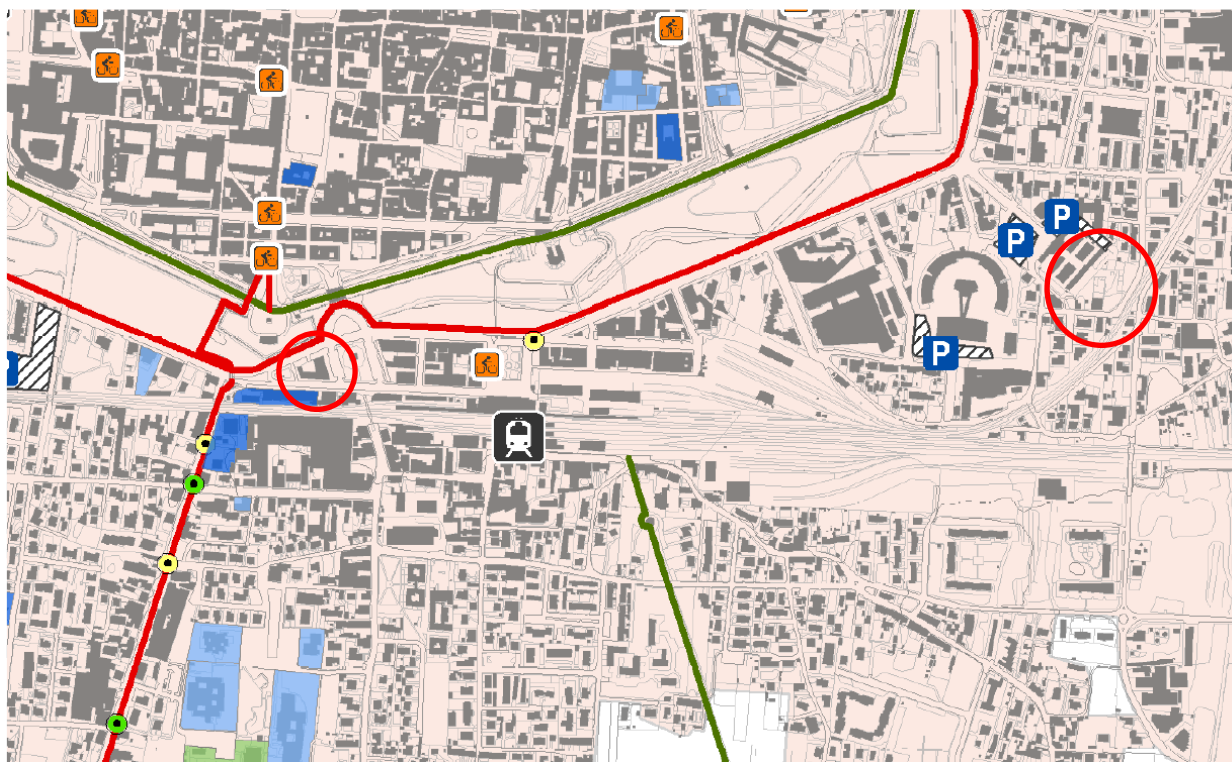
Zonizzazione Acustica

- CLASSE I
- CLASSE II
- CLASSE III
- CLASSE IV
- CLASSE V
- Aree destinate allo sporta
- Istituti Assistenziali
- Istituti scolastici
- Confine comunale

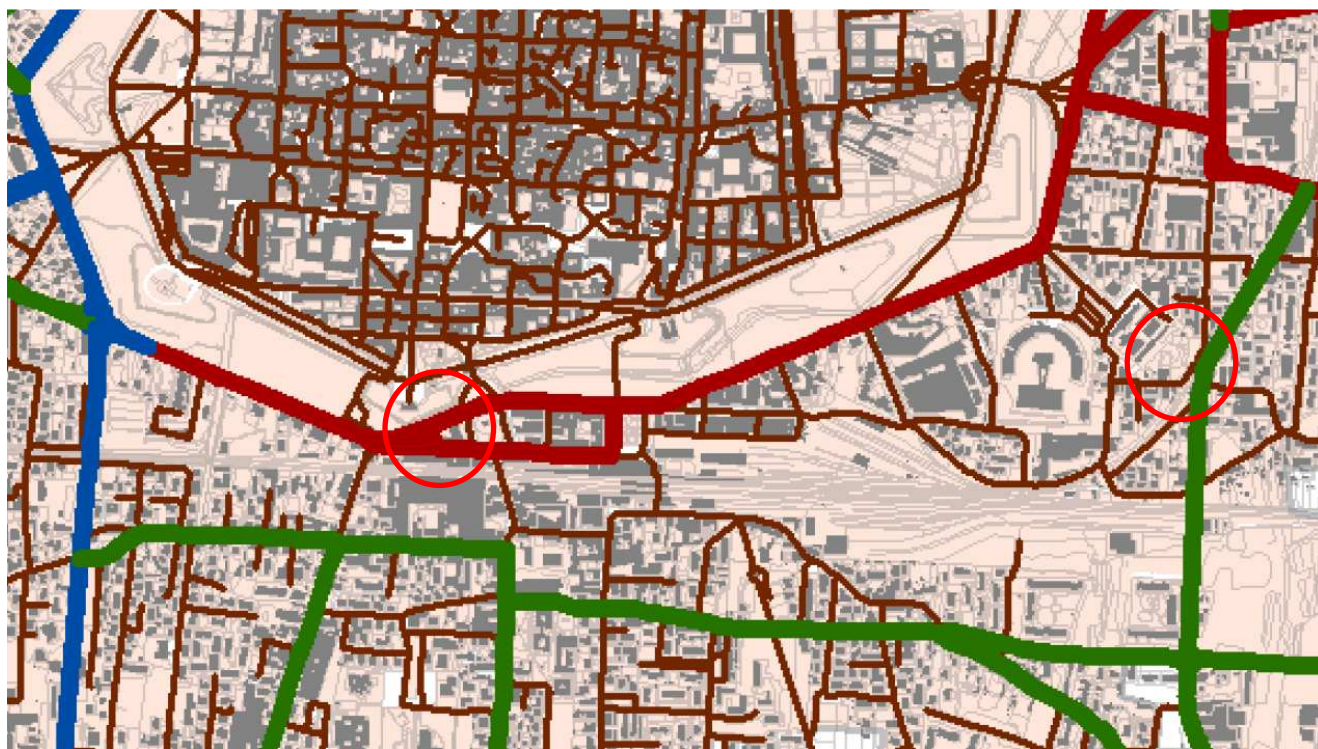
Per quanto riguarda la classificazione acustica le destinazioni d'uso previste per gli immobili oggetto di variante sono compatibili con la classificazione attribuita loro dal Piano.

Come risulta anche dal PGTU adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 14 luglio 2016, entrambe le aree oggetto della variante risultano ben servite e collegate attraverso le reti della mobilità urbana e pertanto le destinazioni d'uso previste per gli immobili oggetto di variante sono congruenti con le scelte del PGTU adottato.

Si riporta a titolo esemplificativo la cartografia del PGTU adottato relativa alla rete ciclabile e alla classificazione funzionale delle strade.



Estratto Tav.QC7_Rete ciclabile "Quadro conoscitivo" del Piano Generale del Traffico Urbano adottato



Estratto Tav.QP1b_ Classificazione funzionale del Piano Generale del Traffico Urbano adottato

Legenda

-  interquartiere
-  quartiere
-  interzonale
-  locale
-  tratte esterne al centro abitato
-  tratte esterne al centro abitato
-  tratte esterne al centro abitato
-  delimitazione dei centri abitati
-  confine comunale

4. La Variante urbanistica

La presente variante urbanistica è stata avviata a seguito della richiesta da parte del Dirigente del Settore dipartimentale 8 - Valorizzazione del patrimonio e dell'immagine della città, Arch. Maurizio Tani, del 23/03/2015 prot. n. 27876/2015 e la successiva precisazione del 19/05/2016 prot. n. 52732/2016, con la quale è stata richiesta una variante al R.U. relativa al "Palazzo Bertolli - ex Caserma della Guardia di Finanza" e al complesso dell' "Ex Oleificio Borella", finalizzata ad ottenere una modifica alla destinazione di zona delle due aree.

La necessità di procedere con una Variante allo strumento urbanistico era per altro già prevista dalla Deliberazione C.C. n.58 del 28 luglio 2015 nella quale l'immobile il Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia di Finanza è stato inserito nell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'art.58 del D.L.25.06.2008 n.112, convertito in legge n.133 del 6.08.2008, puntualizzando per lo stesso "previa variante urbanistica".

La variante al RU prevede la modifica della individuazione di entrambe le aree che si intendono ricondurre alla classificazione "Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI", disciplinate dall'art. 105 delle NTA, che di seguito si riporta (N.B. il testo normativo riportato è quello approvato nel 2012, con evidenziate le variazioni introdotte nel testo del R.U. del 2004):

CAPO I - LE AREE RESIDENZIALI

Art. 105 ~~109~~ Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI

105.1 ~~109.1~~ - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con l'area dell'antica servitù militare.

105.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabella Riepilogativa della Edificabilità Residua di cui all'articolo 141. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire. ⁽¹⁰⁾

105.2 ~~109.2~~ - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3 e A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4*. Le destinazioni *C1, C1.2 e C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700. ⁽¹¹⁾

105.3 ~~109.3~~ - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente *diversa* disciplina: *a-seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo.* ⁽¹²⁾

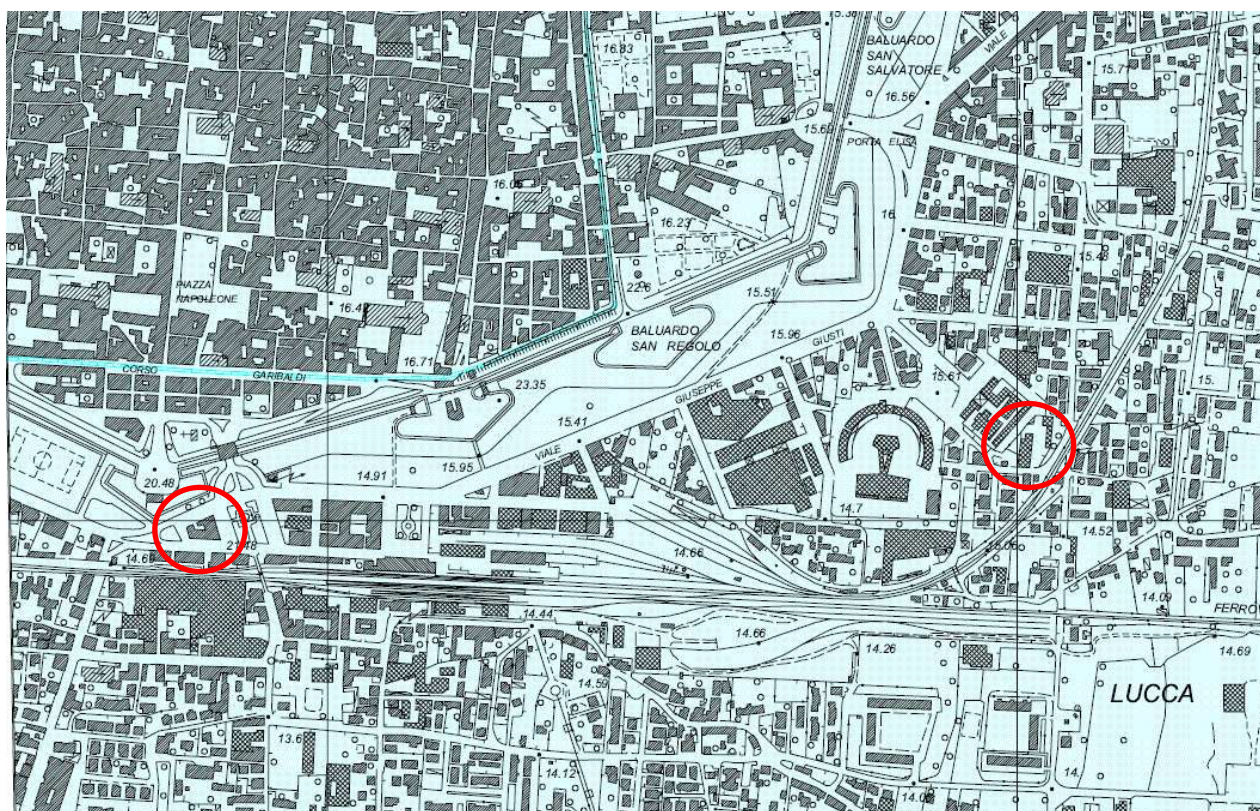
105.4 ~~109.3.1~~ - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 105.1.1. ⁽¹³⁾, per gli interventi edilizi diretti, *senza restare quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante*, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- o $H = 8,00$ m.
- o $I' = 1,5$ mc/mq.
- o $Q = 60\%$
- o per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, saturata (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq. ⁽¹⁴⁾

- Relativamente alla **Pericolosità idraulica** le aree oggetto della Variante ricadono in classe di pericolosità idraulica **2 i (bassa)**



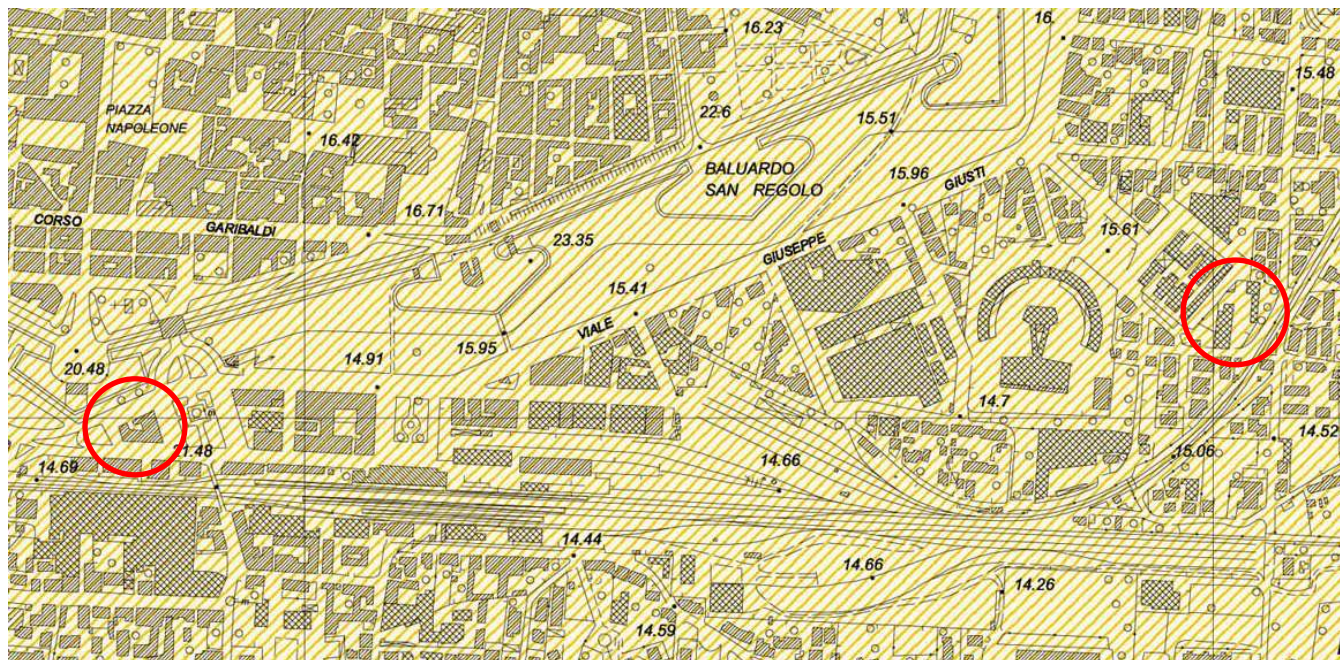
Estratto della Carta della Pericolosità idraulica - Tav. PI.10 - del Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n. 15 del 14 aprile 2004

Classi di pericolosità idraulica

(P.T.C., approvato con delibera C.P. di Lucca n. 189 del 13/12/2000)

	Classe	Pericolosità	Caratteri
	1i	IRRILEVANTE	Aree collinari o montane sopraelevate di almeno 1 m rispetto al limite esterno dell'alveo di naturale esondazione o 2 m rispetto al ciglio di sponda, prive di notizie storiche di precedenti inondazioni o allagamenti da ristagno.
	2i	BASSA	Aree di pianura: - prive di notizie storiche di precedenti inondazioni; - con notizie storiche di ristagni con frequenza ricorrente o inferiore di classe I.
	3ai	MEDIO-BASSA	Aree di pianura con notizie storiche di: - eventi alluvionali ricorrenti o frequenti di classe I; - ristagni ricorrenti, frequenti od occasionali di classe II.
	3bi	MEDIO-ALTA	Aree di pianura con notizie storiche di: - eventi alluvionali frequenti o ricorrenti di classe II.
	4i	ELEVATA	Aree di pianura con notizie storiche di: - eventi alluvionali frequenti o ricorrenti di classe III o superiore; - ristagni stagionali, ricorrenti o frequenti di classe III o superiore.
	4ao	ELEVATA	Alveo fluviale ordinario in modellamento attivo: porzione dell'alveo raggiungibile dalle piene stagionali caratterizzata da ciottolame mobile, depositi sabbiosi e limosi sciolti; la vegetazione eventualmente presente è per lo più arbustiva.
	4ag	ELEVATA	Aree golenali: fasce a lato dell'alveo, comprese tra le sponde del corso d'acqua e gli argini maestri, nelle quali le acque si espandono con andamento stagnante o comunque diverso da quello della corrente principale del fiume.
	4ae	ELEVATA	Aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua: aree essenzialmente di fondovalle caratterizzate da indicatori idrogeomorfologici e talora biologici naturali nelle quali il legame con il corso d'acqua è ancora evidente.

- Relativamente alla **Pericolosità e alla fattibilità sismica**: le aree oggetto della Variante ricadono in classe di pericolosità e alla fattibilità sismica **2 i (bassa)**

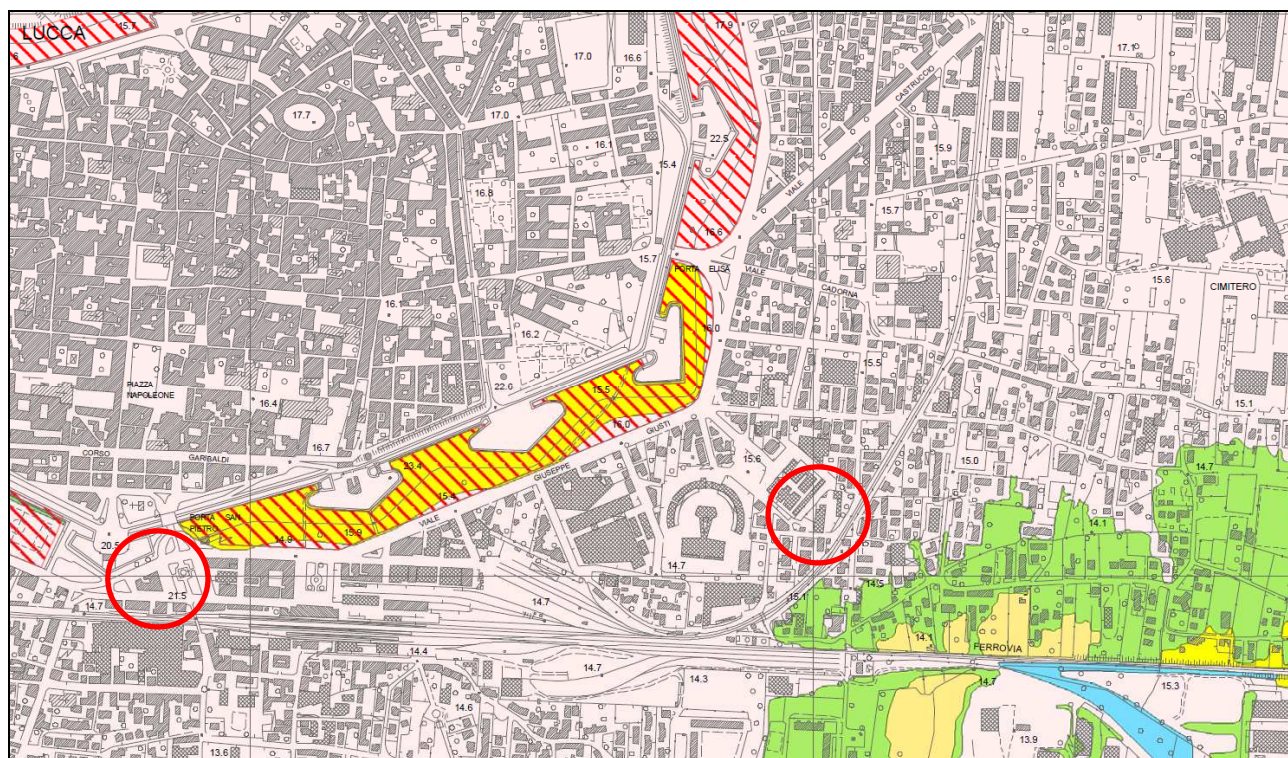


Estratto della Carta della Pericolosità sismica – Tav. PS.10 – della Variante al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera del Comm. Str. n.69 del 15.05.2007 e pubblicata sul BURT n.27 del 04.07.2007

Pericolosità da fenomeni sismici

	3t	MEDIA	Aree non interessate da fenomeni attivi, suscettibili, per costituzione geologica e/o morfologica, di subire fenomeni di moderata amplificazione della sollecitazione sismica, senza deformazioni permanenti del suolo.
	4t	ELEVATA	Aree interessate da fenomeni attivi. Aree non interessate da fenomeni attivi, suscettibili, per costituzione geologica e/o morfologica, di subire deformazioni permanenti del suolo e/o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica.

Anche il “Piano di bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (PAI) – 1° aggiornamento” approvato con DPCM 26/07/2013 e pubblicato sulla GU n34 del 11/02/2014, conferma che l’area si trova in classe di pericolosità idraulica bassa, ricadendo nella zona BP – Aree a bassa probabilità di inondazione, come risulta dalla tavola qui di seguito riportata.



Estratto della Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico (Tavola 7.46)

	20	I	Aree di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico
	21	a ₁	Alveo fluviale in modellamento attivo;
		a ₂	Alveo relitto (pericolosità idraulica molto elevata)
	21	a _{2a}	Alveo relitto antropizzato (pericolosità idraulica elevata)
	21	P1	Aree golenali (pericolosità idraulica molto elevata)
	24	APL	Aree palustri prevalentemente incluse entro gli argini del lago di Massaciuccoli (pericolosità idraulica molto elevata)
	24	PL	Aree di pertinenza lacuale (pericolosità idraulica molto elevata)
	24	PU	Aree morfologicamente depresse (pericolosità idraulica molto elevata)
	22	AP	Aree ad alta probabilità di inondazione (pericolosità idraulica molto elevata)
	22 bis	APg	Aree inondabili in contesti di particolare fragilità geomorfologica e/o ad alta probabilità di inondazione (pericolosità idraulica molto elevata)
	23	P2	Aree a moderata probabilità di inondazione (pericolosità idraulica elevata)
	23	P2a	Aree di pertinenza fluviale, collocate oltre rilevati infrastrutturali (rilevati stradali, ferroviari, etc.), o localmente caratterizzate da una morfologia più elevata (pericolosità idraulica moderata)
	23	Ps	Aree storicamente interessate da allagamenti (pericolosità idraulica elevata)
	23 bis	P2g	Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di fragilità geomorfologica (pericolosità idraulica elevata)
	25	MP	Aree a moderata probabilità di inondazione e a moderata pericolosità (pericolosità idraulica moderata)
	25	BP	Aree a bassa probabilità di inondazione (pericolosità idraulica bassa)
	25bis	rp	Riparti in aree a pericolosità idraulica

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini



Determinazione n. 600 del 08/04/2016

Oggetto: NUCV - DEFINIZIONE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PER "EX-PALAZZO BERTOLLI" ED "EX-OLEIFICIO BORELLA"

Il Dirigente

Premesso che

il Nucleo Unificato Comunale di Vigilanza - Autorità Competente ai sensi della deliberazione CC 63/2012 - ha acquisito il documento preliminare per la proposta di Variante urbanistica per l'ex Palazzo Bertolli ed ex Oleificio Borella;

la Variante rientra tra gli atti per i quali deve essere avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

il Nucleo, individuati gli enti rilevanti competenti in materia ambientale, con nota prot.12997/2016, ha avviato le necessarie consultazioni e per acquisirne i pareri ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010, dovendo necessariamente - e agli esiti dei risultati della consultazione - procedere ad emettere il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la proposta di Variante dalla VAS;

i soggetti cui il Documento preliminare è stato messo a disposizione tramite apposito link;

- Regione Toscana
- Amministrazione Provinciale di Lucca
- Consorzio 1 Toscana Nord
- ARPAT
- Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n.1 Toscana Nord
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio
- Azienda USL 2 - Lucca
- Ufficio Tecnico del Genio Civile - Area Vasta Livorno - Lucca - Pisa
- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesistici Storici Artistici ed Etnoantropologici Province Lucca e Massa Carrara
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

il documento è stato portato a conoscenza anche dei seguenti soggetti:

- dirigente del r.d. 4 "Attività Economiche ed Edilizia" del Comune di Lucca
- dirigente del r.d. 5 "Opere e Lavori Pubblici, Urbanistica" del Comune di Lucca
- dirigente del r.d. 3 "Ambiente" del Comune di Lucca;

nel termine indicato con la lettera di trasmissione sono pervenute i seguenti contributi ed osservazioni (originali conservati in atti):

- 1) la Regione Toscana ha fatto presente come il controllo delle indagini geologiche venga svolto nell'ambito dello specifico procedimento connesso al deposito delle stesse, previsto dall'art. 104 della L.R. 65/14 e dal D.P.R.G. 25.10.11 n. 53/R. Le indagini, qualora il piano in questione non risulti esente

la variante urbanistica comunale



ai sensi dell'art. 3 comma 4 del citato Regolamento 53/R, devono necessariamente affrontare le problematiche geologico idrauliche e sismiche, mantenendo, come obiettivi dello strumento urbanistico in oggetto, quello di determinare le condizioni di sicurezza relative alle trasformazioni previste dal punto di vista idraulico, geomorfologico e sismico, in base alle corrispondenti verifiche di pericolosità riscontrate sul territorio. Dovranno inoltre essere valutate le situazioni di rischio relative agli eventuali fenomeni subsidenza e le possibili soluzioni per la mitigazione del rischio stesso. Si ricorda comunque che le indagini dovranno seguire le direttive indicate nell'Allegato A al DPGR n. 53/R che comprendono anche nuove disposizioni per gli aspetti sismici e che dovrà essere posta particolare attenzione allo studio dei fenomeni di liquefazione in caso di sisma;

2) la Soprintendenza Archeologica della Toscana ha rilevato che per l'area in cui ricade l'intervento non è stato registrato, allo stato attuale, rischio archeologico e per quanto di competenza non ha motivo per opporsi alla realizzazione dell'opera e per esprimere pareri sui successivi adempimenti. Ritiene opportuno che nelle clausole autorizzative vengano rammentati gli obblighi di legge nel caso di ritrovamento di cose di interesse archeologico, così come disciplinati dal dlgs 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

3) ARPAT esprime un parere positivo alla scelta di non assoggettare a VAS la variante in oggetto e mettere a disposizione, qualora vengano richiesti, i dati ambientali aggiornati e gli elementi di conoscenza del territorio di competenza per i successivi atti.

4) L'AUTORITA' DI BACINO Bacino pilota del fiume Serchio rileva come il documento non consideri gli aspetti ambientali legati al recente 1° aggiornamento del Piano di Gestione delle Acque, aggiunge che entrambe le aree oggetto di variante, corrispondono al "corpo idrico sotterraneo della pianura di Lucca - zona freatica e del Serchio" che il Piano di Gestione delle Acque del distretto del fiume Serchio (1° Aggiornamento) inserisce tra i corpi idrici sotterranei in stato "Buono" (tav. 7.6), con obiettivo del mantenimento dello stato "Buono" (tav. 7.8). Per quanto di competenza segnala pertanto la necessità che nelle successive fasi di redazione della variante sia tenuto debitamente conto dell'esistenza della fascia di rispetto di cui al succitato art. 21 c.6 delle Norme del P.A.I. Inoltre, qualora la variante preveda la possibilità di realizzare vani interrati, richiede di valutare le problematiche collegate alla presenza di acqua di falda, ai sedimenti e alla stabilità dei fronti di scavo che si verranno a creare, e segnala che, sia durante le fasi di realizzazione che di esercizio di quanto previsto, vengano attuate tutte le misure volte a non deteriorare i corpi idrici e a garantire il raggiungimento degli obiettivi fissati dal citato Piano di Gestione delle Acque, 1° Aggiornamento;

Il NUCV, nella seduta del 23 marzo 2016, ha valutato i contributi e le osservazioni pervenute ritenendo che essi possano essere assunti come indicazioni e prescrizioni di cui tener conto in sede di predisposizione della variante;

quanto sopra premesso, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010, dato atto della unanime valutazione da parte dei componenti del N.U.C.V. nella qualità di Presidente del N.U.C.V. ,

d e t e r m i n a

1 di escludere dalla procedura di VAS la proposta di "Variante urbanistica per l'ex Palazzo Bertolli ed ex Oleificio Borella";

2 di stabilire che, nella successiva fase, siano comunque considerate le indicazioni - anche di natura prescrittiva e di metodo - espresse dalla Regione Toscana, dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana, dalla Autorità di Bacino-Bacino Pilota del Fiume Serchio e dal Dipartimento ARPAT di Lucca;

3 di rendere nota la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS mediante la pubblicazione prevista dal comma 3 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2011.

Intestazione cartella



Il Dirigente
Angeli Graziano / ArchiAFEC S.p.A.

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

U.O. 8.1 - Valorizzazione del Patrimonio e Espropri

U.O. 5.5 - Strumenti Urbanistici

U.O. 5.1 - Edilizia Pubblica

U.O. 4.2 - Edilizia Privata

U.O. 4.1 - Sportello Unico per le Imprese

U.O. 3.2 - Difesa del Suolo

U.O. 3.1 - Tutela Ambientale

Avvocatura Comunale

05 - Settore Opere e Lavori Pubblici, Urbanistica - Dirigente

04 - Settore Servizi alle Imprese, all'Attività Edilizia e all'Istruzione - Dirigente

03 - Settore Ambiente - Dirigente