

il Piano Operativo

Variante Ex Manifattura Tabacchi

Verifica di Assoggettabilità a VAS
ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

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

Variante “Ex Manifattura Tabacchi”

Verifica di assoggettabilità VAS

ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010

Indice

. Premessa.....	4
. 1 Inquadramento Normativo.....	6
. 1.1 Premessa Normativa.....	6
. 2 Inquadramento.....	7
. 2.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area.....	7
. 2.2 Strumentazione urbanistica vigente.....	12
. 3 La Variante Urbanistica.....	16
. 4 Inquadramento Ambientale.....	27
. 4.1 Sistema Aria.....	28
. 4.2 Sistema Acqua.....	35
. 4.2.1 Acque superficiali.....	36
. 4.2.2 Acque sotterranee.....	36
. 4.2.3 Rete acquedottistica.....	37
. 4.2.4 Rete fognaria.....	37
. 4.3 Sistema Suolo e Sottosuolo.....	38
. 4.3.1 Pericolosità geomorfologica.....	38
. 4.3.2 Pericolosità idraulica.....	39
. 4.3.3 Pericolosità sismica.....	41
. 4.3.4 Vulnerabilità degli acquiferi.....	43
. 4.4 Sistema Energia e Reti.....	46
. 4.5 Sistema dei Rifiuti.....	48
. 4.6 Sistema Biodiversità.....	50
. 4.7 Sistema del Rumore.....	50
. 4.8 Sistema Elettromagnetismo.....	53
. 5 Coerenze con i Piani Sovraordinati.....	57
. 5.1 Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR.....	57
. 5.2 Il Piano di Coordinamento territoriale Provinciale.....	87
. 6 Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.....	89
. 6.1 Il Piano Strutturale.....	89
. 6.1.1 Quadro geologico.....	89
. 6.1.2 Statuto del territorio.....	91
. 6.1.3 Strategia dello sviluppo.....	94
. 6.2 Piano Operativo.....	97
. 6.3 Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA).....	99
. 7 Sintesi della valutazioni.....	100
. 8 Conclusioni.....	102

.Premessa

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 65/2014 con DCC n. 39 del 24.04.2017, pubblicato sul BURT n.26 del 28 giugno 2017, ed è altresì dotato di Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 109 del 15.10.2024 che ha acquisito efficacia dal 13.12.2024 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 13.11.2024.

Il Piano Operativo è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della L.R. 10/2010, con procedimento conclusosi con determina dirigenziale del Presidente del Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)-NUCV n. 2153 del 19.09.2024.

Il Piano Operativo, all'art. 86 – Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti dell'elaborato QP:IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, *“conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle “Varianti al previgente RU”, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO.”*. Fra queste lo strumento urbanistico conferma e recepisce la variante al RU denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi” approvata con D.C.C. n. 58 del 17.09.2020, identificata, con apposita simbologia e campitura grafica, nella cartografia del Quadro Progettuale elaborato QP.II.1.b – Quadro dettagliato delle previsioni_Città antica entro il perimetro delle mura (A1).

Come riportato nella delibera di cui sopra la variante al previgente Regolamento Urbanistico era volta a perseguire l'obiettivo dettato dall'Amministrazione Comunale di *“prevedere per il complesso della Manifattura Tabacchi uno strumento di attuazione più flessibile rispetto al programma complesso di riqualificazione insediativa previsto all'art. 80 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente”* che aveva pertanto configurato una variante normativa finalizzata a consentire l'intervento diretto e ad ampliare le destinazioni ammissibili.

Vista la presenza del vincolo diretto di interesse storico-culturale (n.530/2013) e che pertanto la verifica della compatibilità degli interventi al fine di tutelare i valori individuati dal vincolo stesso è assicurata dal procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza, l'Amministrazione in sede di adozione della variante al Regolamento Urbanistico non aveva ritenuto necessario intervenire sulle aree e gli immobili della Ex Manifattura Tabacchi con un piano attuativo ritenendo sufficiente intervenire con intervento diretto, impartendo indirizzi specifici in merito alla distribuzione delle funzioni per i vari immobili e favorendo la rifunzionalizzazione del complesso nell'ottica della conservazione dell'impianto vincolato.

Per detta variante, soggetta ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), era stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 conclusasi con la determinazione dirigenziale n. 2092 del 07.11.2019 e successiva n. 2093 in pari data di esclusione dalla VAS. In particolare il NUCV quale autorità competente nel determinare *“di non ritenere assoggettabile alla procedura di VAS la proposta di variante al Regolamento Urbanistico ex Manifattura Tabacchi”* riporta che *“le raccomandazioni e prescrizioni contenute nei contributi pervenuti e assunte dal NUCV attengono prevalentemente alla fase di progettazione e/o esecuzione degli interventi, nonché alla fase di esercizio, che nella attuale procedura di variante urbanistica sono soltanto ipotizzabili. Tali*

prescrizioni, richiamate nella disciplina normativa in variante, assumono, pertanto, rilevanza nelle successive eventuali fasi di progettazione, esecuzione degli interventi ed esercizio.”

A seguito poi delle osservazioni alla variante adottata pervenute, come più avanti dettagliatamente riportato, l'Amministrazione, in fase di approvazione aveva reputato più adeguato ricorrere al piano attuativo al fine di orientare maggiormente le trasformazioni ammissibili sulle aree e sugli immobili della Ex Manifattura Tabacchi.

Ad oggi, l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'alienazione di uno degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, perfezionatasi alla fine del 2024, è intenzionata a non alienare la restante parte ed intende variare lo strumento urbanistico al fine di modificare la modalità attuativa in esso prevista, così da facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare, consentendo al privato di procedere al recupero delle parti alienate attraverso interventi di restauro in linea con le limitazioni e i condizionamenti imposti dalla Soprintendenza e poter procedere direttamente, anche eventualmente attraverso un bando di concessione, al recupero della restante parte non interessata dall'alienazione e dagli interventi del progetto PIUSS, sempre attraverso interventi di restauro, provando in tal modo a porre fine al continuo deteriorarsi della struttura immobiliare nel suo complesso.

La presente variante si configura pertanto come una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Operativo e non comporta modifiche alla disciplina di piano (nei suoi contenuti) se non per le modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Ritenendo pertanto la variante in oggetto rientrante nei casi di “varianti formali, di carattere redazionale” con nota prot. 0143174 del 22.08.2025 è stata inviata al NUCV la Relazione motivata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 al fine dell'espressione da parte dello stesso in merito all'esclusione o all'assoggettabilità a VAS.

Il NUCV con Determinazione dirigenziale n. 2012 del 27.08.2025 ha ritenuto di assoggettare la variante in oggetto alla procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del combinato disposto degli artt. 5 comma 3 e 22 della L.R. 10/2010, in quanto, come riportato nel verbale della seduta del 27.08.2025 ha ritenuto che:

“- dalla relazione motivata ai sensi dell'art. 5 c.3ter della L.R. 10/2010 non risultino sufficientemente evidenziati gli aspetti connessi alle matrici ambientali che potrebbero subire modifiche in conseguenza dell'attuazione della variante in oggetto rispetto a quanto già analizzato in sede di VAS del Piano Operativo;

- il presente procedimento non si configuri tra le fattispecie previste dall'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010, in quanto la variante proposta, modificando le modalità attuative previste dal piano operativo per il complesso dell'ex manifattura Tabacchi, comporta conseguentemente modifiche alla disciplina di piano.”

A seguito del parere del NUCV è stato pertanto predisposto il presente documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

.1 Inquadramento Normativo

.1.Premessa Normativa

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione dei piani e programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il decreto legislativo 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", modificato e integrato con il d.lgs. 4/2008 e con il d.lgs. 128/2010. La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con Legge Regionale 10/2010 e le successive modifiche e integrazioni con la quale la VAS viene effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a Via;
- per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- per le modifiche dei piani e programmi per i quali è obbligatoria la Vas, salvo le modifiche minori.

È invece prevista la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS,

- per i piani e programmi, che rientrano nelle categorie per cui è prevista la VAS obbligatoria, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
- per le modifiche minori dei piani e programmi per i quali è prevista la VAS obbligatoria;
- per i piani e programmi, che non rientrano nelle suddette categorie, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti,

qualora l'autorità competente valuti (verifica di assoggettabilità) che detti piani/programmi possano avere impatti significativi sull'ambiente e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

.2 Inquadramento

.2.1 Cenni storici e vicende che hanno interessato l'area

La presente variante al Piano Operativo interessa l'area ove sorge il complesso della Manifattura Tabacchi, complesso di proprietà dell'Amministrazione comunale posto al margine del settore ovest del Centro Storico cittadino.

L'area ha subito nel corso dei secoli diverse importanti trasformazioni. Edificata in epoca medioevale come addizione del nucleo originario della città romana all'esterno della cinta muraria, fu poi occupata dalla fortezza voluta da Castruccio Castracani, detta L'Augusta, distrutta intorno al 1370 e successivamente dalla residenza del Signore di Lucca Paolo Guinigi abbattuta anch'essa nel 1430. Agli inizi del 1500 su quest'area si trovavano a sud la zona dei granai ed i magazzini pubblici per la conservazione del frumento e a nord il palazzo del primo nucleo del monastero di S.Domenico che si insediò nel settore prospiciente l'attuale Via Vittorio Emanuele. Nel corso del XVII secolo si susseguirono lavori di ingrandimento ed abbellimento del convento che fin da subito si era rivelato insufficiente ad ospitare tutte le fanciulle che chiedevano di esservi ammesse. Nel 1806 venne emanato il decreto per la soppressione degli ordini femminili e vennero mantenute solo le strutture in grado di fornire un servizio, il convento di San Domenico venne così trasformato nel 1807 e fino al 1834 in sede dell'Istituto Elisa, un convitto per fanciulle benestanti voluto da Elisa Baiocchi che nel frattempo, per volere di Napoleone Bonaparte, aveva assunto l'amministrazione del Principato lucchese.

Nel frattempo, già a partire dal 1815 nella parte più a sud, quella dei magazzini, a seguito della soppressione del panificio governativo da parte del Ministero delle Finanze, il governo provvisorio preborbonico vi stabilì la nuova sede della Manifattura Tabacchi poiché l'area era vicina alle porte della città ed era fornita di acqua motrice quindi idonea alla nuova funzione di lavorazione del tabacco. L'opificio, divenendo una delle attività portanti dell'economia lucchese, è cresciuto nel corso degli anni inglobando edifici e spazi preesistenti fino all'ultimo ampliamento avvenuto nel 1924 con la costruzione di un nuovo fabbricato che occupa una porzione di piazzale Verdi.

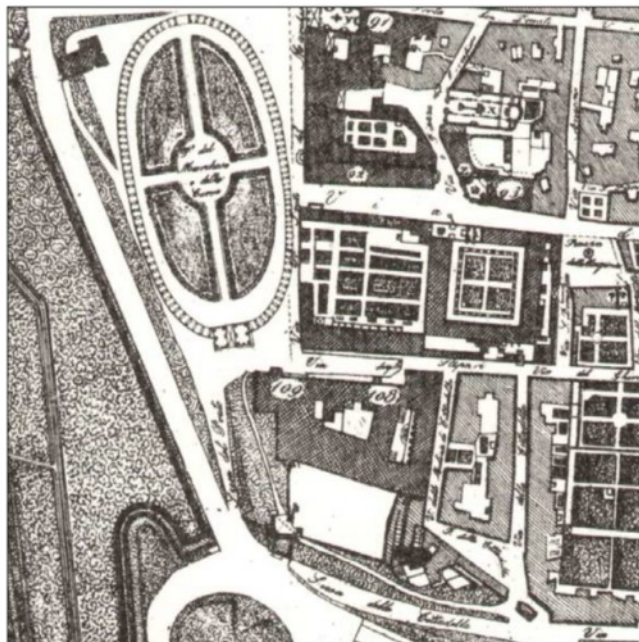


Figura 1: Estratto della pianta geometrica della città di Lucca di Paolo Sinibaldi (1843)

Il complesso si presenta oggi articolato in diversi corpi di fabbrica che perimetrano spazi aperti di varia ampiezza.



Figura 2: Inquadramento delle aree oggetto di variante

Nel 1978 l'Amministrazione Comunale ha iniziato l'iter per l'acquisto del compendio immobiliare che si è concluso con la delibera di G.M. n.339 del 4.12.2003 a seguito dell'emanazione della L.22.7.1982 n.477 con la quale l'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato veniva autorizzata a detta vendita.

La sede della Manifattura è rimasta nel complesso fino al 2004, anno in cui la società trasferisce completamente la produzione nel nuovo stabilimento di Mugnano .



Figura 3: Immagini della Manifattura Tabacchi come si presenta oggi



Figura 4: Immagini della Manifattura Tabacchi come si presenta oggi

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da diversi corpi di fabbrica corredati da cortili interni, il tutto compreso nell'isolato fra via Vittorio Emanuele, piazza della Magione, via dei Tabacchi, via del Pallone.



Figura 5: Estratto del Catasto Storico Regionale (Catasto post-unitario di Lucca) – da Geoscopio Regione Toscana

Parte di esso è stato oggetto di un Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile denominato PIUSS “Lucca Dentro” approvato dalla Regione Toscana nell’ambito della programmazione regionale prevista per i Fondi Strutturali comunitari del Por CreO/Fesr 2007-2013. Il progetto esecutivo dei lavori per la riqualificazione del Complesso è stato approvato con Delibera G.M. 279 del 02.02.2014, successivamente l’Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso con la Regione Toscana finalizzato a rimodulare l’originario progetto PIUSS per individuare funzioni più consone ai bisogni della collettività. Tale percorso si è concluso con un accordo di programma approvato con Delibera G.R.T. n.672 del 12.07.2016.

Con Delibera n.44 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale oltre a prendere atto del nuovo Accordo di programma riguardante il progetto PIUSS ha approvato un “Atto di indirizzo” per la riqualificazione della restante parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi. Un documento che, come specificato nella stessa delibera, non aveva alcuna valenza pianificatoria e/o programmatoria ma costituiva semplicemente il quadro di riferimento dei futuri atti di pianificazione urbanistica e comunque dei procedimenti finalizzati a porre in essere interventi di riqualificazione del complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi.

Nel maggio 2019, considerata anche la manifestazione di interesse da parte di una società privata per l’acquisizione del compendio immobiliare, l’Amministrazione ha avviato la procedura per una variante urbanistica che consentisse per il complesso della Manifattura Tabacchi uno strumento di attuazione più flessibile rispetto al Programma complesso di riqualificazione insediativa, di cui all’art.74 della LR 1/2005, previsto dal Regolamento Urbanistico allora vigente.

Con Delibera consiliare n.85 del 26.11 2019 è stata adottata, ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico allora vigente denominata “Ex Manifattura Tabacchi” che prevedeva una modifica dell’art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ammettendo una pluralità di destinazioni ammissibili, compatibili con il contesto, e la possibilità di intervenire in maniera diretta sugli immobili con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’art.134 della L.R.65/2014, previo parere della Soprintendenza e con l’esclusione della demolizione totale dei singoli immobili e della traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, prevedendo di mantenere di proprietà e uso pubblico tutte le aree libere esistenti.

Vista la presenza del vincolo diretto di interesse storico-culturale (n.530/2013) che prevede che la verifica della compatibilità degli interventi al fine di tutelare i valori individuati dal vincolo stesso è assicurata dal procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza, l’Amministrazione in sede di adozione della variante al Regolamento Urbanistico non ha ritenuto necessario intervenire sulle aree e gli immobili della Ex Manifattura Tabacchi con un piano attuativo ritenendo sufficiente intervenire con intervento diretto, impartendo indirizzi specifici in merito alla distribuzione delle funzioni per i vari immobili e favorendo la rifunzionalizzazione del complesso nell’ottica della conservazione dell’impianto vincolato.

A seguito delle osservazioni pervenute l’Amministrazione ha ulteriormente riflettuto sulla possibilità e l’opportunità di orientare maggiormente le trasformazioni ammissibili sulle aree e sugli immobili della Ex Manifattura Tabacchi. È stata fatta anche una ulteriore considerazione in merito al tipo di intervento ammesso, ovvero quello della ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’art.134 lettera h) della LR 65/2014 , poiché se eseguito su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, come risulta essere il complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi, qualora comportante modifiche alla sagoma preesistente, si configura comunque come un intervento di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento volumetrico.

Pertanto, al fine di non precludere la rifunzionalizzazione degli immobili cercando di andare incontro alle esigenze che le nuove funzioni inevitabilmente avrebbero richiesto, l'Amministrazione, nel perseguire il pubblico interesse, ha reputato di ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art.134 lettera l) della L.R. 65/2014 con alcune limitazioni prevedendo al contempo l'obbligo di predisporre un piano attuativo con l'obiettivo di disciplinare gli interventi di recupero e valorizzazione degli immobili della Ex Manifattura Tabacchi.

Con Deliberazione C.C. n. 58 del 17.09.2020 la variante urbanistica è stata approvata.

.2.2 Strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Operativo approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15.10.2024 all'art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QP.IV, conferma, recepisce e mantiene l'efficacia della variante al previgente Regolamento Urbanistico denominata "Variante Ex Manifattura Tabacchi" approvata con Deliberazione C.C. n. 58 del 17.09.2020. Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 86 delle Norme Tecniche di gestione e attuazione (Elaborato QP.IV) dal quale si evince quanto sopra. A seguire si riporta altresì l'art. 17 dell'Elaborato QP.IVa relativo alle Varianti al RU (SAC) e la disciplina vigente nell'area dettata dall'art.80 del RU così come modificato con la precedente variante approvata con D.C.C. n. 58 del 17.09.2020.

■ ESTRATTO PO ELABORATO QP.IV NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

Art. 86. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti

1. Varianti recepite dal PO. Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU", che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO. Alla scadenza di efficacia del PO si applicano le disposizioni relative alle "Aree non pianificate", di cui all'art. 108 delle presenti Norme. In particolare il PO conferma le seguenti "Varianti al RU", identificate nella cartografia del Quadro Progettuale con apposita simbologia e campitura grafica:

OGGETTO	APPROVAZIONE
Denominazione	Delibera approvazione/BURT
[...]	
Variante al RU denominata "Variante Ex Manifattura Tabacchi"	C.C. n. 58 del 17/09/2020

■ ESTRATTO PO ELABORATO QP.IVa NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

Art. 17. Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti

1. Il PO conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU", che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale del PO. Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici e alle eventuali convenzioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del PO.

Alla scadenza di efficacia dei suddetti atti si applicano le disposizioni relative alle "Aree non pianificate", di cui all'art. 108 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV. In particolare il PO conferma le "Varianti al RU" riportate all'art. 86 dell'elaborato QP.IV, identificate nella cartografia del Quadro Progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia e campitura grafica.

2. [...]

3. Per le “*Varianti al RU*” di cui al precedente comma 1 e per i “*Piani attuativi*” di cui al precedente comma 2, si applicano le disposizioni di cui all’art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV del PO.

■ ESTRATTO NTA VARIANTE AL RU DENOMINATA “EX MANIFATTURA TABACCHI”

Art. 80 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi

80.1 - Obiettivo dell’intervento è la riconversione per funzioni urbane del complesso immobiliare prospiciente Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, precedentemente in uso alla Manifattura Tabacchi.

80.2 – L’intervento è subordinato alla predisposizione di piano attuativo ai sensi degli artt. 107 e segg. della LR 65/2014 integrante il P.I.U.S.S. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009 e successive modifiche. Il piano attuativo dovrà prevedere una distribuzione delle destinazioni consentite tali da garantire un mix di funzioni all’interno del complesso, e articolarsi nelle seguenti categorie di interventi salve, in ogni caso, le limitazioni di cui al secondo capoverso del presente comma:

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all’art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera a)
- interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera b)
- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all’art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera c)
- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all’art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera d)
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera h)
- interventi di sostituzione edilizia di cui all’art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera l)
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di cui all’art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera c)

Per ogni categoria di intervento, sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l’incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, il tutto nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) e comunque in conformità alle prescrizioni delle autorità di settore.

80.3 - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra, silos o in sottosuolo. Le aree libere dovranno restare pubbliche o di uso pubblico.

80.4 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione:

A1,A3, A4,- (Residenziale)

B1 (B1.1, B1.2), B4.1 (B4.1.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.5, B4.1.6), B4.2 (B4.2.1, B4.2.2, B4.2.3, B4.2.4), B4.3, (B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6), B4.4, B4.5, (B4.5.1, B4.5.2) B4.6, B7 (B7.1, B7.2)- (Direzionale e di servizio)

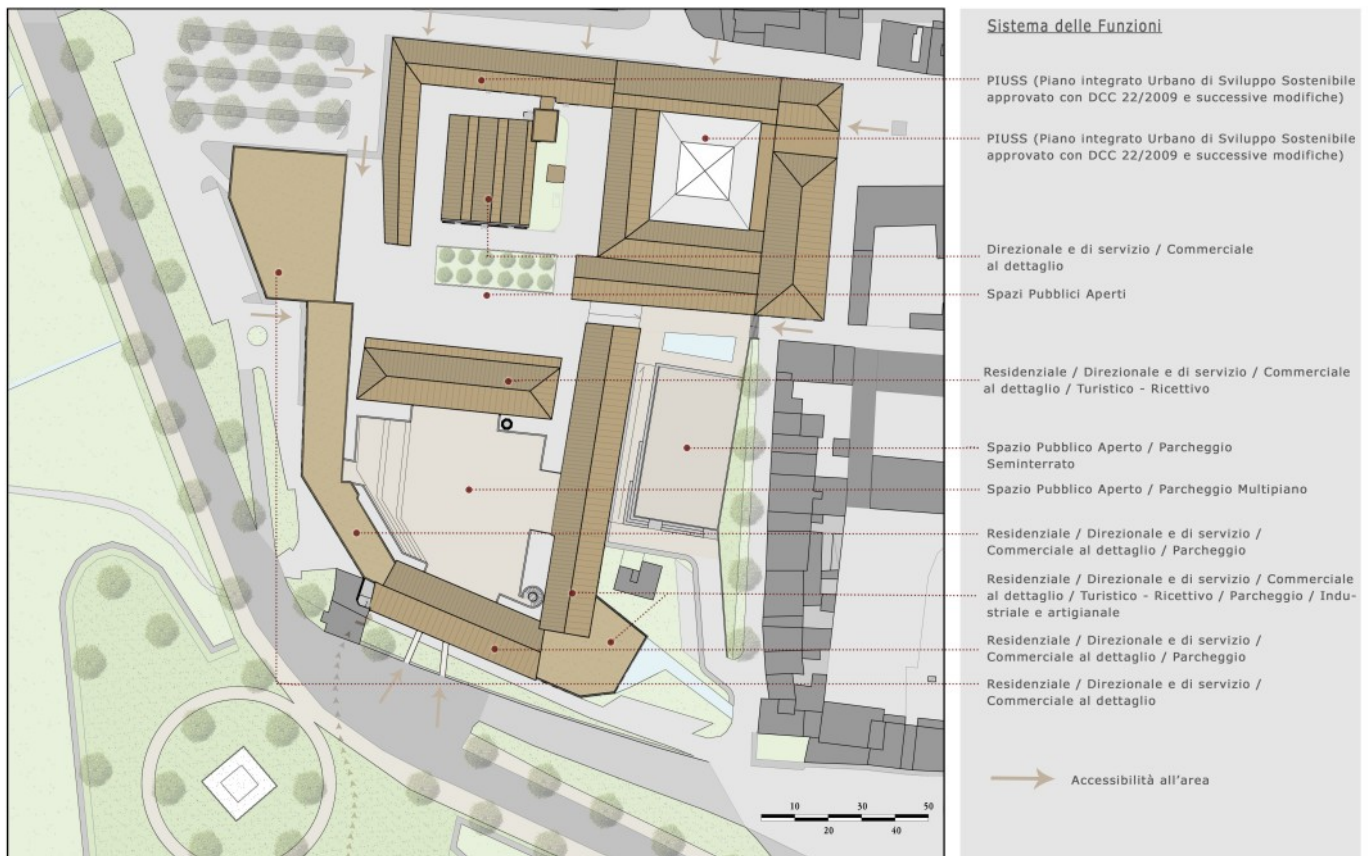
B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - (Commerciale al dettaglio)

D1- (Turistico-ricettivo)

C1 (C1.1, C1.2), C4 - (Industriale e artigianale) con l'esclusione delle attività insalubri di classe A, attività a rischio di incidente rilevante, trattamento rifiuti e ogni altra attività tipicamente a elevato impatto ambientale

B6.1, B6.2 – (Parcheggi)

La distribuzione delle funzioni deve essere coerente con lo schema di seguito riportato e comunque in conformità e nel rispetto delle prescrizioni delle autorità di settore:



80.5 In deroga a quanto indicato all'art.38 delle presenti norme è sempre ammessa l'apertura di nuove porte d'ingresso sulle vie pubbliche e private e la realizzazione di nuovi corpi scala che rispondano alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Tali modifiche dovranno comunque garantire il mantenimento dell'organicità e della coerenza dei fronti e degli allineamenti preesistenti.

Fermo restando che nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art. 49.3, non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata.

80.6 Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche. Sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di

ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014 ove non si dia luogo al cambio di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art.99, comma 2 della LR 65/2014, salvo che per funzioni pubbliche o di uso pubblico.

80.7 Previa sottoscrizione di convenzione potranno essere previste opere o interventi da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione nell'*Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi* e/o nelle aree limitrofe.

80.8 Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.

.3 La Variante Urbanistica

Come già riportato in premessa, l'Amministrazione Comunale a seguito dell'alienazione di uno degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, perfezionatasi alla fine del 2024, è intenzionata a non alienare la restante parte ed intende variare lo strumento urbanistico al fine di modificare la modalità attuativa in esso prevista, così da facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare, consentendo al privato di procedere al recupero delle parti alienate attraverso interventi di restauro in linea con le limitazioni e i condizionamenti imposti dalla Soprintendenza e poter procedere direttamente, anche eventualmente attraverso un bando di concessione, al recupero della restante parte non interessata dall'alienazione e dagli interventi del progetto PIUSS, sempre attraverso interventi di restauro, provando in tal modo e porre fine al continuo deteriorarsi della struttura immobiliare nel suo complesso.

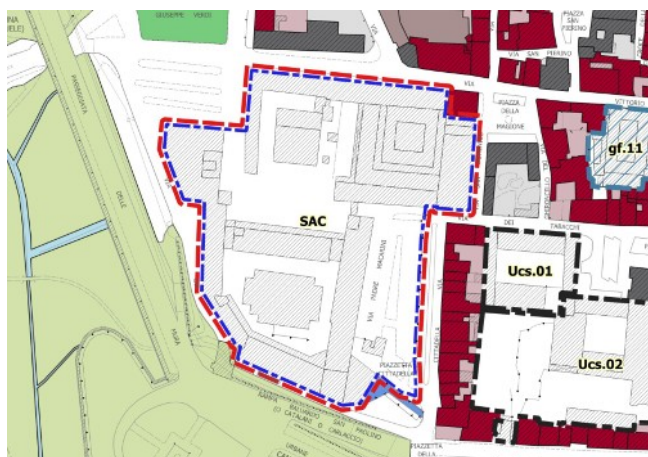
L'obiettivo principale della presente variante è quello di modificare le modalità attuative previste dal Piano Operativo per il complesso della Ex Manifattura Tabacchi al fine di valorizzare e riqualificare architettonicamente e funzionalmente l'intero compendio. La variante non rimette in causa la pianificazione dell'area ma si prefigge esclusivamente l'obiettivo di consentire in tempi più contenuti, una rifunzionalizzazione e riuso degli edifici oltre che degli spazi aperti del complesso immobiliare, comunque connessi con l'erogazione di servizi ed attività di interesse pubblico e di iniziativa privata convenzionata, eliminando l'obbligo della preliminare redazione di un Piano Attuativo che, in conseguenza di tutti gli eventi accaduti successivamente all'approvazione della variante al RU del 2019 (alienazione di una parte degli immobili e relativi vincoli di destinazione d'uso limitanti rispetto a quanto previsto dalla variante al RU suddetta, approvazione del Piano Operativo conformato al PIT-PPR e conseguente normativa relativa alle categorie di intervento per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale ex L 1089/1939) non ha più senso e appare ridondante, ed adeguando la pianificazione dell'area al linguaggio del Piano Operativo vigente conformato al PIT-PPR. In seguito dell'alienazione di una porzione degli immobili facenti parte del complesso della Ex Manifattura Tabacchi, l'Amministrazione Comunale è oggi intenzionata a non alienare la restante parte, ed intende soltanto variare lo strumento urbanistico vigente al fine di modificare esclusivamente la modalità attuativa in esso prevista, in quanto la redazione di un piano attuativo appare ad oggi ridondante in considerazione del nuovo quadro pianificatorio, normativo e vincolistico che si è venuto a delineare, ciò al fine di poter procedere direttamente, eventualmente, anche con un bando di concessione.

La presente variante conferma pertanto tutti i contenuti e le previsioni già approvate con la variante al Regolamento Urbanistico, di cui alla D.C.C. 58/2020, recepiti e riconfermati dal Piano Operativo vigente, limitandoli in conseguenza di tutte le vicende immobiliari, gli atti e i pareri che si sono succeduti dal 2019 ad oggi. Tali contenuti verranno semplicemente "tradotti" nella forma e con il linguaggio utilizzato dal Piano stesso. Per l'area della Ex Manifattura Tabacchi verrà quindi realizzata una apposita Scheda Norma contraddistinta con codice alfanumerico "Ucs.07", in luogo dell'attuale "SAC", e perimetrata con il tratto grafico distintivo dei "Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)". Considerando che all'interno dell'area le proprietà sono sia pubbliche che private, la scheda differenzierà le modalità attuative a seconda della proprietà degli immobili, (pubblica, privata o pubblica oggetto di un eventuale bando di concessione) ridefinendo inoltre per i diversi comparti le categorie funzionali ammesse secondo quanto già previsto e rappresentato nello schema contenuto nella variante al RU che, a sua volta, era stato redatto sulla base dell'atto di indirizzo allegato alla D.C.C. n. 44 del 28.07.2006.

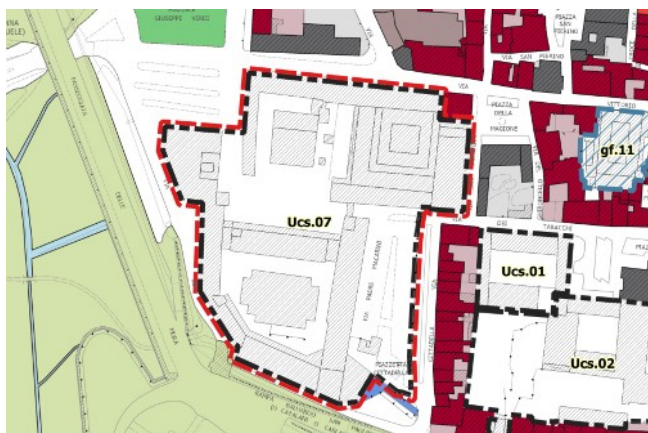


Gli elaborati che verranno modificati ai fini della variante sono:

- l'elaborato di Quadro progettuale ***QP.II.1b_Quadro di dettaglio delle previsioni – Città antica entro il perimetro delle mura (A1)***, dove l'area oggetto di variante verrà contraddistinta con codice alfanumerico "Ucs.07", in luogo di "SAC", e perimetrata con il tratto grafico distintivo dei "Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)"; Di seguito un estratto dello stato attuale e dello stato modificato:



Estratto stato attuale

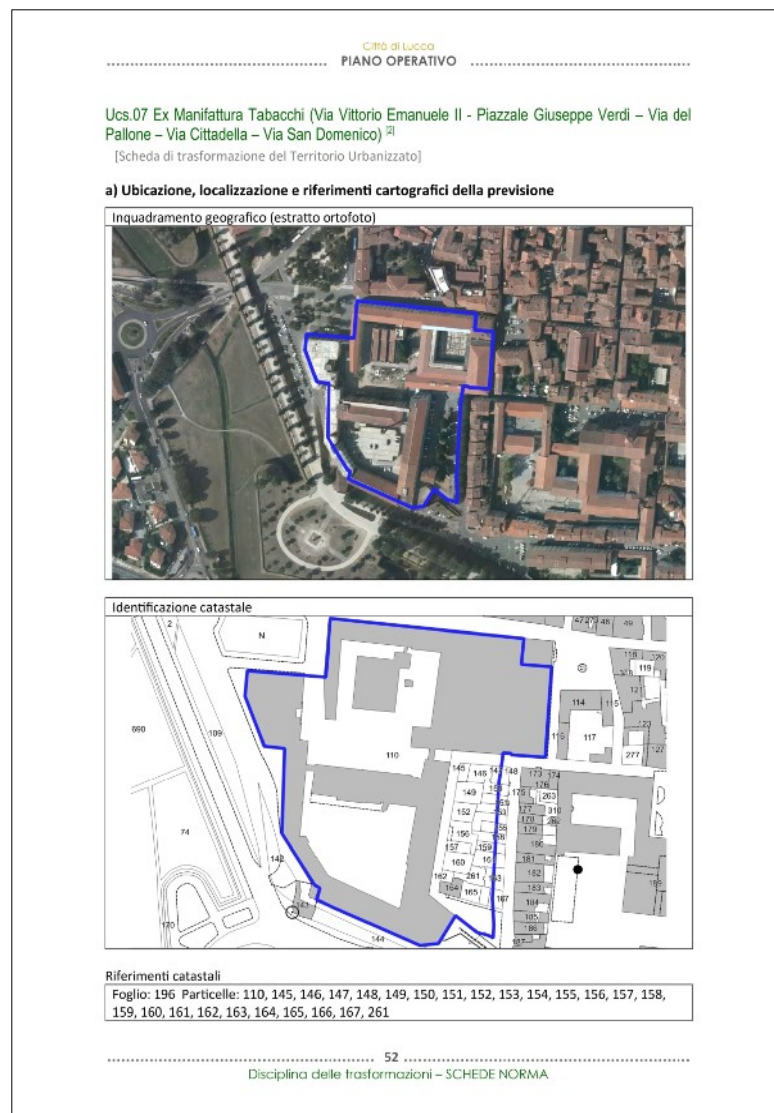


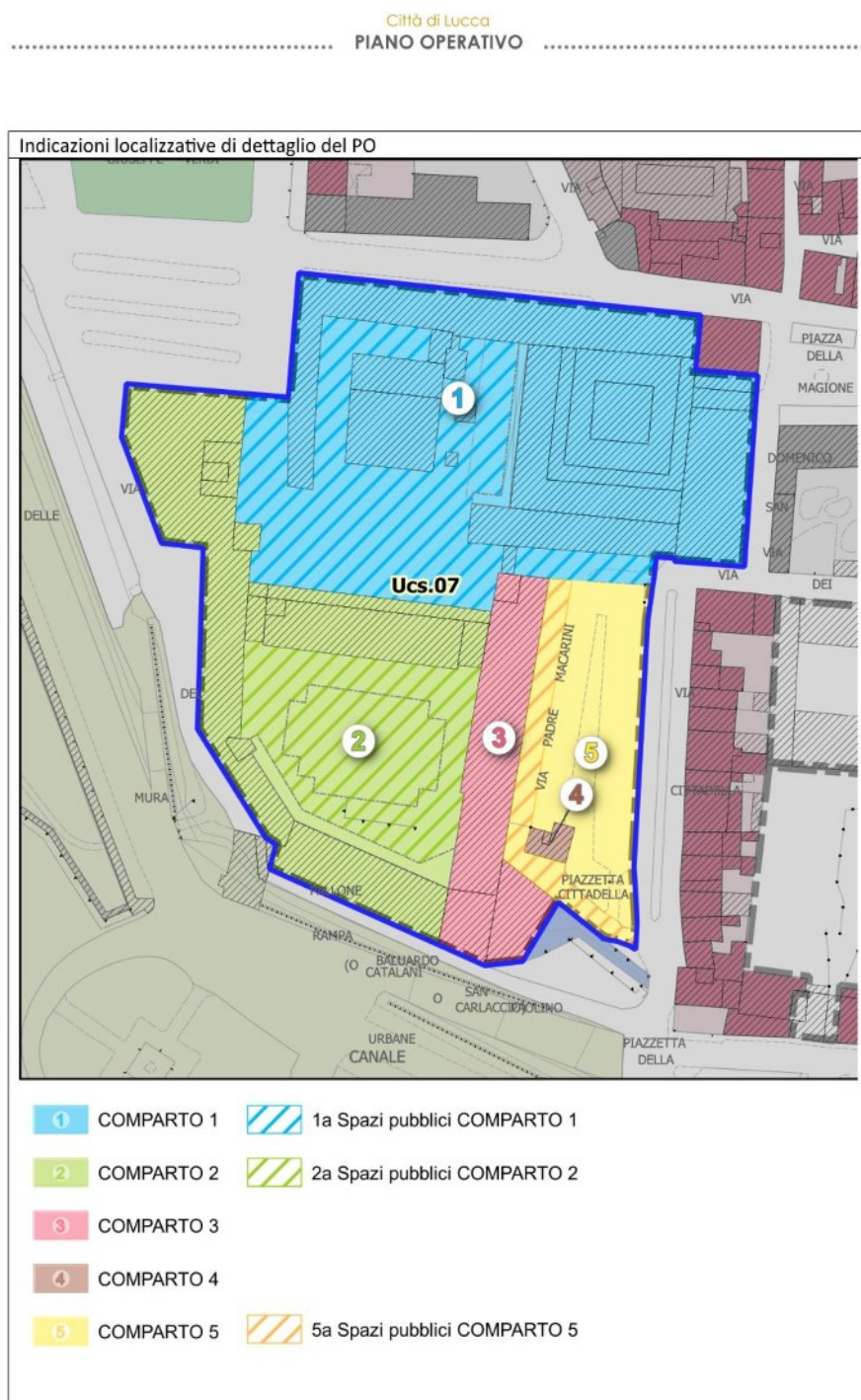
Estratto stato Modificato

- l'elaborato **QP.IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione**, all'art. 86 – *Varianti al RU (SAC) e Strumenti attuativi convenzionati e non decaduti*, dove dall'elenco tabellare presente al comma 1 verrà eliminata la “Variante al RU denominata “Variante Ex Manifattura Tabacchi” C.C. n. 58 del 17/09/2020;

- l'elaborato **QP.IV.a Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Norme per la città, i centri e nuclei storici**, all'art. 16 – *Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)*. Schede – norma, dove nell'elenco delle “Zone” riportato al comma 1 sarà inserita l'area oggetto di variante con la denominazione “Ucs.07 - Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico)”

- l'elaborato **QP.IVb_ Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – Disciplina delle trasformazioni Schede-norma delle Nuove previsioni urbanistiche**, dove verrà inserita apposita Scheda- norma denominata “Ucs.07 - Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico)” riportante la disciplina operante nell'area oggetto di variante. Di seguito un estratto della nuova scheda norma:





Città di Lucca

PIANO OPERATIVO

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ucs.07
Elaborato cartografico di riferimento	QP.II.1.b
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 1. Lucca Città
Modalità di attuazione	Comparto 1: - Intervento diretto di iniziativa pubblica Comparto 2: - Intervento diretto di iniziativa pubblica - Intervento diretto Convenzionato di iniziativa privata Comparto 3: - Intervento diretto Convenzionato di iniziativa privata Comparto 4: - Intervento diretto di iniziativa privata Comparto 5: - Intervento diretto di iniziativa pubblica - Intervento diretto Convenzionato di iniziativa privata
Categorie di Intervento *	Restauro e risanamento conservativo**

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

** Sui beni immobili non tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa (Comparti 4 e 5)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie totale della previsione di trasformazione (mq)	23.960
Superficie eventualmente destinata a cessione di spazi pubblici (mq)	0
Superficie edificata (SE) esistente (mq)	34.170 ⁽¹⁾

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

c.1) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni_COMPARTO 1

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	***13.600 ⁽¹⁾
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Ulteriori parametri urbanistici

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

54

Disciplina delle trasformazioni – SCHEDE NORMA

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Di Servizio

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

*** limitatamente alla sub-categoria "di Servizio"

Le aree individuate con codice alfanumerico "1a" costituiscono spazio pubblico

c.2) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni_COMPARTO 2

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	**** 13.980 ⁽¹⁾
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio; Turistico – ricettiva; Direzionale e di Servizio

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

**** La suddetta superficie edificabile (SE) Direzionale e di Servizio è in tutto o parte realizzabile a destinazione Commerciale al dettaglio e/o Turistico – ricettiva.

Le aree individuate con codice alfanumerico "2a" costituiscono spazio pubblico

c.3) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni_COMPARTO 3

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	***** 6.200 ⁽¹⁾
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio; Direzionale; Artigianale limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2)

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

***** La suddetta superficie edificabile (SE) limitatamente alla sub-categoria "Direzionale" è in tutto o parte realizzabile a destinazione Commerciale al dettaglio e/o Artigianale limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2
--

c.4) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni_COMPARTO 4

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	390 ⁽¹⁾
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	da gestione del PEE

(1) salvo verifica nella successiva fase di progettazione

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

Nessuna

c.5) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni_COMPARTO 5

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificata max residenziale (mq)	0
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	*****2.260
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile max per addizioni volumetriche (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	/
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

Ulteriori parametri urbanistici

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

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Di Servizio

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

***** limitatamente alla sub-categoria funzionale "di Servizio" e.b.11)

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti degli insediamenti storici" ed in particolare degli "Ambiti della città antica e pianificata" in forma complementare agli "Ambiti dei Settori strategici della città antica definita dal perimetro delle Mura" del PS Vigente. Si tratta in particolare del complesso immobiliare occupato dall'ex Manifattura Tabacchi che si presenta oggi composto di diversi corpi di fabbrica corredati da cortili interni. In ragione degli obiettivi di complessivo recupero dell'insediamento, il PO prevede sui beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 esclusivamente interventi di Restauro e risanamento conservativo mentre consente interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa per gli immobili non tutelati, il tutto finalizzato alla rifunzionalizzazione e riuso degli edifici e degli spazi aperti, comunque connessi con l'erogazione di servizi ed attività di interesse pubblico e di iniziativa privata convenzionata.

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a: - Adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete di supporto al complesso edilizio.

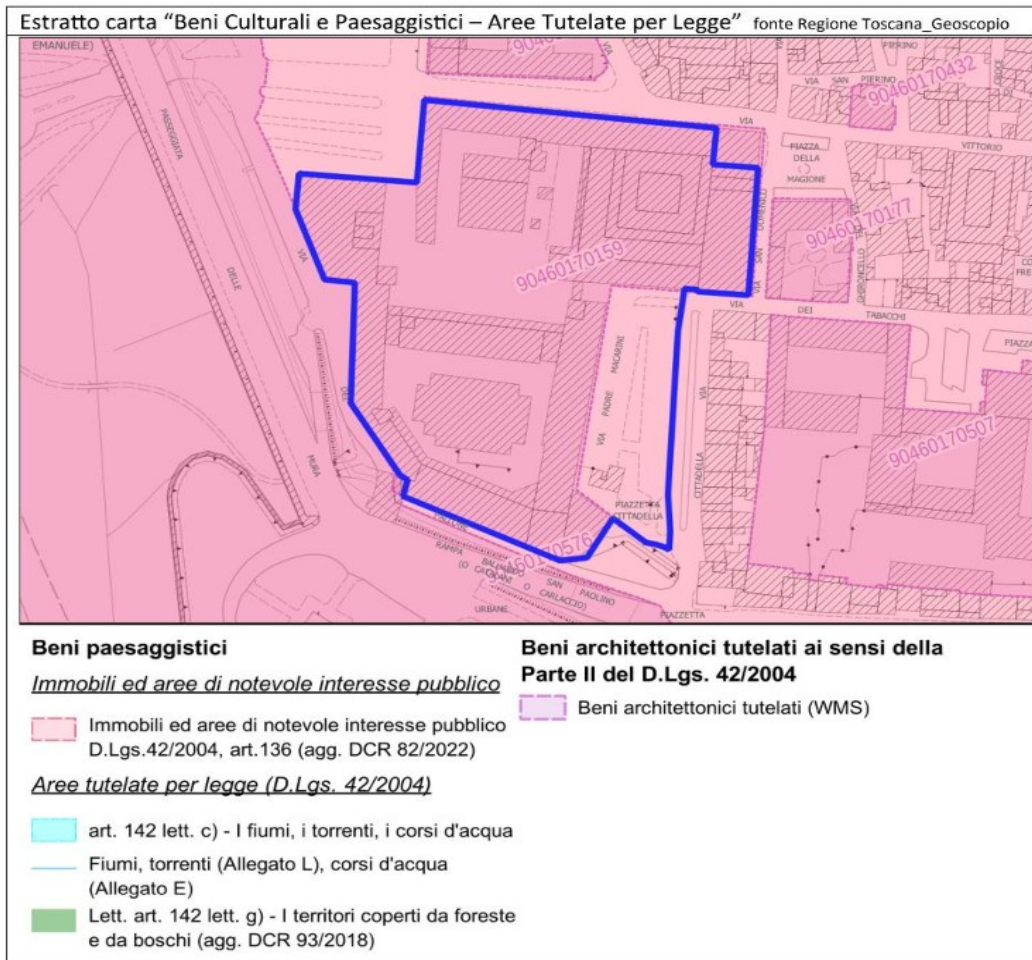
Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione dei Comparti n. 1, n. 2 e n. 3 è comunque subordinata al recupero e alla rifunzionalizzazione degli spazi pubblici contraddistinti da codice alfanumerico "1a" e "2a"

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

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

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO



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

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

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

3-Struttura antropica

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

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

- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, ed i manufatti che costituiscono

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

valore storico-culturale; - 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. <i>4-Elementi della percezione</i> 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitando i con visivi, sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	
D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. c) d)
<i>3-Struttura antropica</i> 3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottobosco, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo; - sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti. 3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi. 3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano 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. <i>4-Elementi della percezione</i> 4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visivi che si offrono dai punti e percorsi panoramici.	

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

L'attuazione della previsione è subordinata a: - La demolizione delle superfetazioni, degli elementi e dei manufatti recenti incongrui o decontestualizzati e in particolare nel comparto 2 (es. parcheggio a struttura metallica multipiano)
--

Altri riferimenti del PO

- QP.IVa - Norme tecniche di gestione e attuazione- Norme per la città, i centri e i nuclei storici - art. 4 - "Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali. Norme di dettaglio"
--

Città di Lucca
PIANO OPERATIVO

- | |
|--|
| art. 16 - “Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)”
- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
art. 105- “Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione”
art. 106- “Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili”
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati |
|--|

Misure

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza Paesaggistica

f) Disposizioni nelle more dell’attuazione della previsione

Categorie di intervento

- | |
|--|
| Nel caso di mancata attuazione della previsione oltre all’attività edilizia libera le categorie di intervento ammesse sono: <ul style="list-style-type: none">- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;- la “manutenzione straordinaria”;- il “restauro e risanamento conservativo”. |
|--|

Ulteriori disposizioni

Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.

.4 Inquadramento Ambientale

L'immobile oggetto del presente documento secondo il Piano Strutturale approvato con DCC n° 39 del 24.04.2017 ricade internamente all'UTOE 1. "Lucca Città".

Il quadro dello stato attuale delle risorse del Patrimonio territoriale del Comune di Lucca fa riferimento a quanto emerso dalle indagini della Parte I di Piano, come di seguito richiamato (Fonte PS di Lucca 2017; documento QV_1_rapporto ambientale). L'UTOE 1 "Lucca Città" copre una superficie di 4,43 kmq. Essa ricomprende i quartieri di:

- Lucca centro
- Sant'Anna (parte)
- San Concordio in Contrada (parte)
- San Marco (parte)
- Arancio (parte)

"Lucca Città" è caratterizzata da un centro storico ben riconoscibile nella forma e identificabile per la presenza di torri e campanili all'interno della cerchia muraria esaltata, nella sua continuità spaziale, dalla presenza degli spalti verdi esterni e delle cortine alberate delle mura, mentre le immediate espansioni fuori porta rappresentano le prime crescite urbane del periodo postunitario e si configurano secondo una maglia ad isolati compatti e con una densità urbana che con il tempo si è sempre più consolidata.



Figura 6: Ortofoto della città storica di Lucca con puntino rosso in cui si indica l'area della variante

Nell'UTOE si ritrovano i maggiori ambiti degradati e/o defunzionalizzati, da riqualificare e rigenerare tenendo conto delle componenti ambientali. Quest'ultime nello sviluppo del Piano Operativo sono state analizzate nel Rapporto Ambientale il quale definisce gli obiettivi da perseguire.

All'interno del RP di piano sono state analizzate le componenti aria, acqua, suolo e sottosuolo, energia, rifiuti e biodiversità. Sulla base di quanto evidenziato nel documento si analizzano i diversi sistemi ambientali considerando i dati aggiornati e il contesto di variante in cui ci troviamo aggiungendo alcuni tematismi inerenti all'area di esame, sistema del Rumore ed Elettromagnetismo.

.4.1 Sistema Aria

Piano Operativo - Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale -elaborato QV.I	
ARIA	
OBIETTIVO: Minimizzare le emissioni e abbattere le concentrazioni inquinanti in atmosfera (II.6)	
Dall'andamento dei dati sulla qualità dell'aria monitorati, si evince che il trend della qualità dell'aria presenta un miglioramento rispetto ai livelli critici rilevati fino a pochi anni fa, pur permanendo comunque forti pressioni, che si traducono in superamenti delle soglie raccomandate dall'OMS e, per la presenza di Ozono, in superamenti dei limiti di legge. Il Comune è dotato da tempo di un Piano di Azione Comunale (PAC) per la qualità dell'aria, che prevede anche specifici indirizzi per gli strumenti urbanistici comunali (per efficienza e risparmio energetico, mobilità sostenibile, promozione del verde). Il Comune è dotato di Piano di Azione Comunale per l'Energia Sostenibile (PAES - Patto dei Sindaci), che prevede una forte riduzione delle emissioni di CO ₂ . Nel 2019 il Comune di Lucca ha dichiarato l'emergenza climatica ed ha attivato un tavolo per l'implementazione di un piano di azione per la riduzione quasi a zero delle emissioni di CO ₂ entro il 2030.	
OBIETTIVO : Abbattere le emissioni climalteranti nei settori non-ETS (Emission Trading Scheme) (IV.3)	
È evidente anche in Toscana e nel territorio comunale che le temperature sono in tendenziale aumento e le piogge estive in riduzione. Il PAC, il PAES, e il Piano previsto dal Comune di Lucca per contrastare l'emergenza climatica prevedono misure con ricadute positive anche in termini di contributo locale per la gestione del cambiamento climatico.	
OBIETTIVO : Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico (III.1)	
Il Comune è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica e Programma di risanamento acustico. La normativa vigente prevede che sia verificata la coerenza tra strumenti urbanistici e Piano di Classificazione Acustica. Non sono presenti aziende a rischio incidente rilevante. Il Comune ha promosso facilitazioni per la rimozione di amianto. Il Comune non è tra quelli a maggior rischio per concentrazioni di radon. Il Comune è dotato di Regolamento in materia di impianti di radiocomunicazioni e di programma comunale per la localizzazione degli impianti. Come accade a livello sovracomunale, negli ultimi anni le antenne sono cresciute notevolmente di numero. La legge consente di definire negli strumenti urbanistici comunali le aree più idonee per gli impianti. Le distanze di prima approssimazione da elettrodotti sono disciplinate dalla normativa vigente. Terna ha in progetto di sviluppare la rete di elettrodotti e realizzare la stazione elettrica Lucca Ovest sul territorio comunale.	

Come evidenziato all'interno degli obiettivi riportati sul tema ARIA del Rapporto Ambientale del PO i comuni della piana (Lucca, Capannori, Altopascio, Porcari, Montecarlo) si sono dotati del PAC, Piano di Azione Comunale per gli anni 2019-2021 per la Riduzione delle emissioni di sostanze inquinanti e prevenzione di fenomeni di inquinamento atmosferico aggiornato per il triennio 2024-2027 con delibera G.C. n. 340 del 28 Dicembre 2023. Il PAC è uno strumento di

programmazione che le amministrazioni ai sensi della L.R. 9/2010, devono obbligatoriamente predisporre ed approvare riguardo l'inquinamento atmosferico. Il piano deve inoltre seguire le nuove indicazioni contenute all'interno della Delibera della G.R.T. 228 del Marzo 2023.

In particolare, è finalizzato alla individuazione e realizzazione di azioni volte al mantenimento/risanamento della qualità dell'aria dividendoli in tre settori di intervento, che sono:

A INTERVENTI STRUTTURALI NEL SETTORE DELLA MOBILITA', indicato con la lettera M

- A.1 Misure di limitazione del traffico
- A.2 Promozione trasporto pubblico
- A.3 Razionalizzazione logistica urbana e flussi di traffico
- A.4 Promozione mobilità pedonale e ciclabile
- A.5 Promozione all'uso di carburanti a basso impatto ambientale
- A.6 Promozione mobilità elettrica sostenibile

B INTERVENTI STRUTTURALI NEL SETTORE DEL CONDIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI E DEL RISPARMIO ENERGETICO, indicato con la lettera E

- B.1 Interventi per l'impiego fonti rinnovabili a basso impatto ambientale e sul risparmio energetico
- B.2 Interventi sugli impianti termici
- B.3 Interventi su sfalci e potature

C INTERVENTI PER L'EDUCAZIONE AMBIENTALE E MIGLIORAMENTO DELL'INFORMAZIONE AL PUBBLICO, indicato con la lettera I ai quali vanno aggiunti gli interventi contingibili e urgenti

D INTERVENTI CONTINGIBILI

- D.1 Interventi di modulo 1 (ICQA=1)
- D.2 Interventi di modulo 2 (ICQA=2)

Nel territorio di Lucca, per un'analisi più dettagliata della qualità dell'area, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'ARPAT per quanto riguarda i trend annuali degli inquinamenti monitorati. Come previsto dalla normativa nazionale, con la Delibera 1025/2010, la Giunta Regionale ha collegato l'individuazione della nuova rete di rilevamento alla suddivisione del territorio regionale in zone omogenee. Sulla base del D.Lgs. 155/2010, le stazioni di monitoraggio sono classificate in base alle seguenti tipologie:

- sito fisso di campionamento URBANO;
- sito fisso di campionamento SUBURBANO;

- sito fisso di campionamento RURALE.

Secondo quanto riportato dal PAC 2024-2027 della piana Lucchese (database IRSE 2017),

“le principali fonti di emissione per il PM10 nella piana di Lucca sono da attribuirsi essenzialmente agli impianti di combustione residenziale, con diverse incidenze a seconda dei comuni considerati, pari a circa il 79% delle emissioni totali. In secondo luogo, una percentuale pari a circa il 7% è da attribuirsi a processi industriali di vario genere e circa un altro 6 % ai trasporti compreso lo sfregamento per l’usura del manto stradale, dei freni e delle gomme. Un 4% è inoltre da attribuirsi agli incendi forestali, sebbene i numerosi divieti contro gli abbruciamenti e le azioni svolte per consentire il ritiro di sfalci e potature presso i domicili dei residenti rendano questo valore non propriamente attendibile in quanto obsoleto.”

Principali Fonti di emissione macrosettore/	di per	PM10 in microgrammi	PM10 in percentuale
Impianti combustione residenziali	di	2707,3	79%
Proc. Nelle industr. Legno/pasta-carta/ali m./bev. E altre industrie		237,3	7%
Automobili/veicoli leggeri, pesanti e motocicli		93,7	3%
Usura freni/gomme e abrasione veicoli		111,8	3%
Incendi forestali		129,4	4%
Tot. Emissioni particolato provincia di Lucca		3412	/

Figura 7: estratto PAC 2024/2027

Lucca ha due stazioni fisse localizzate in San Concordio e Micheletto. Se andiamo ad analizzare i trend annuali inquinanti troviamo che:

Per le PM10 viene riscontrata una criticità nella zona centrale di Lucca, dove è presente la stazione LU-MICHELETTO, nella quale sono stati riscontrati diversi anni con un numero di superamenti del valore limite maggiore di 35. Viene comunque rilevato che dal 2016 non è più stato superato questo numero di superamenti.

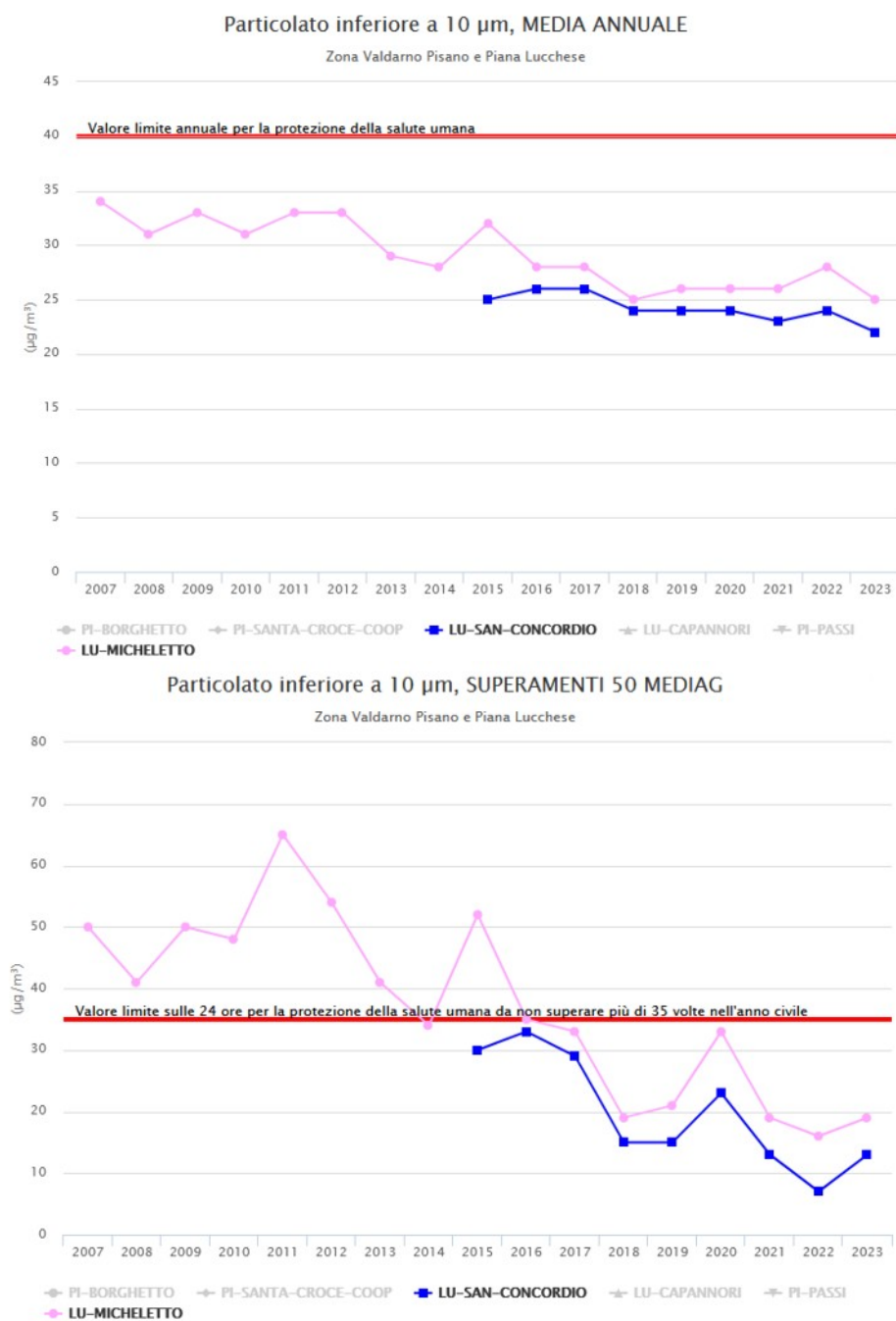


Figura 9: Superamento annuali dei valori limite di PM10

- NO_x (ossido di azoto): La principale fonte di emissione e il trasporto su strada; in particolare dovuto al traffico locale. Solo una piccola parte è imputabile alla combustione industriale. Secondo quanto riportato dai rilevamenti sotto riportati, viene riscontrato una diminuzione costante oltre che non aver mai superato il valore limite.

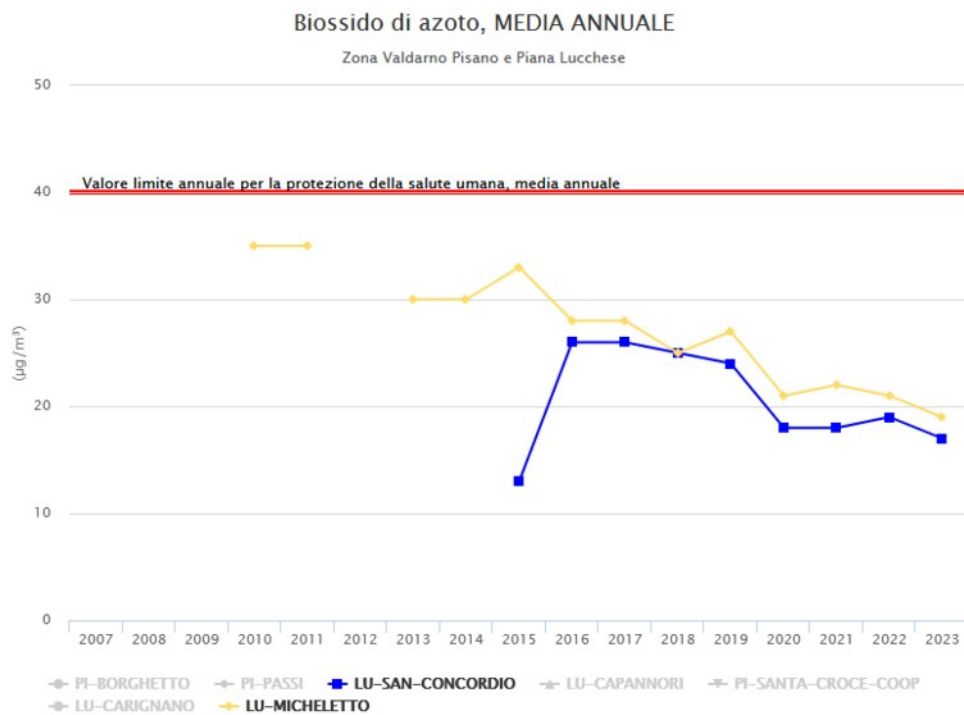


Figura 10: Media annuale di Biossido di Azoto

La combustione delle biomasse rappresenta di gran lunga la sorgente principale responsabile dei livelli di particolato registrati ma il traffico veicolare ne rappresenta la seconda in ordine di importanza. I trasporti e la mobilità dei cittadini hanno una incidenza particolarmente rilevante sul rilascio di inquinanti in atmosfera. Il Piano di Azione Comunale pertanto, attraverso obiettivi specifici, ha come obiettivo di contrastare l'aumento del particolato. Secondo quanto riportato dalla Relazione di Monitoraggio per la qualità dell'aria i dati derivanti dalle stazioni di traffico hanno riscontrato una delle medie annuali più alte registrate per la piana di Lucca quella posiziona LU Micheletto (centro storico) che ha toccato i 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ nell'anno 2022. Grazie alle previsioni del PAC per la mitigazione del traffico veicolare abbiamo una riduzione nell'anno seguente 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

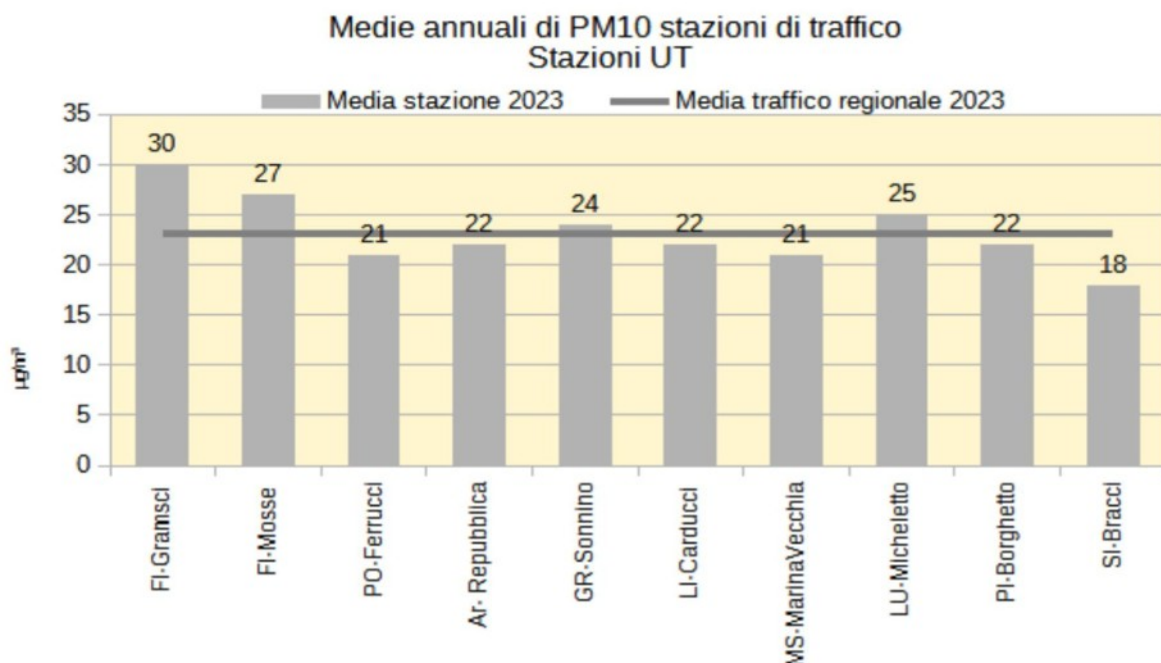


Figura 11: Estratto Relazione Monitoraggio Qualità dell'aria 2023

Il Comune di Lucca ha implementato numerose azioni per promuovere la fluidificazione del traffico urbano e il contenimento dell'emissione di polveri nell'atmosfera. Tra queste si ricordano:

- limitazione progressiva delle fasce emissive per l'accesso alla ZTL, attraverso la nuova disciplina di PAMS, che ha rivisto i singoli permessi e regolamentato l'accesso al centro storico;
- potenziamento del trasporto pubblico attraverso l'incremento del servizio TPL e l'incentivazione del bus navetta durante i grandi eventi;
- promozione della mobilità pedonale e ciclabile attraverso il servizio di bike sharing, progettazione di nuove piste ciclabili e una maggiore sensibilizzazione sul tema;
- Predisposizione di tariffe agevolate per auto elettriche o ibride per poter parcheggiare su tutti gli stalli a pagamento presenti nel Comune di Lucca oltre che nuova installazione di torrette di ricarica.

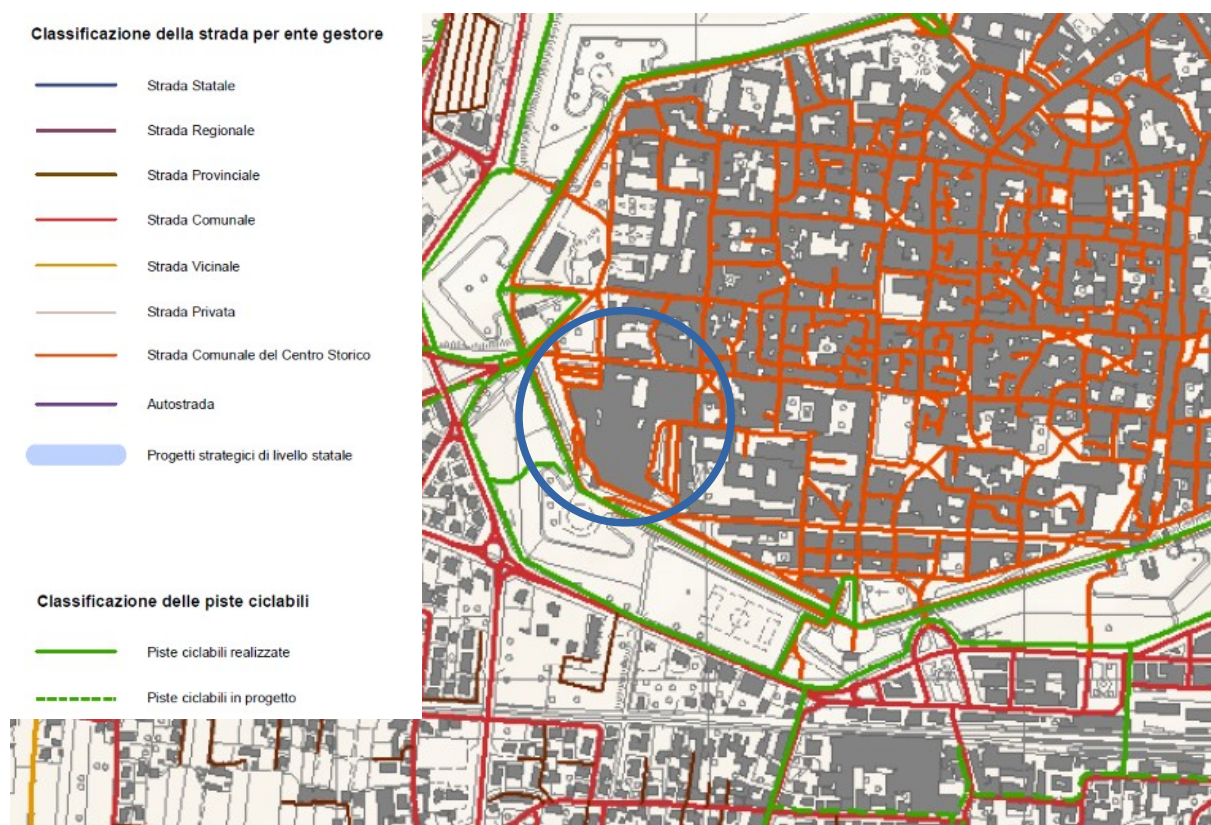


Figura 12: Estratto PS_QC II - 6.2B_Reti e servizi per la mobilità. Classificazione amministrativa delle infrastrutture viarie e progetti strategici sovraordinati

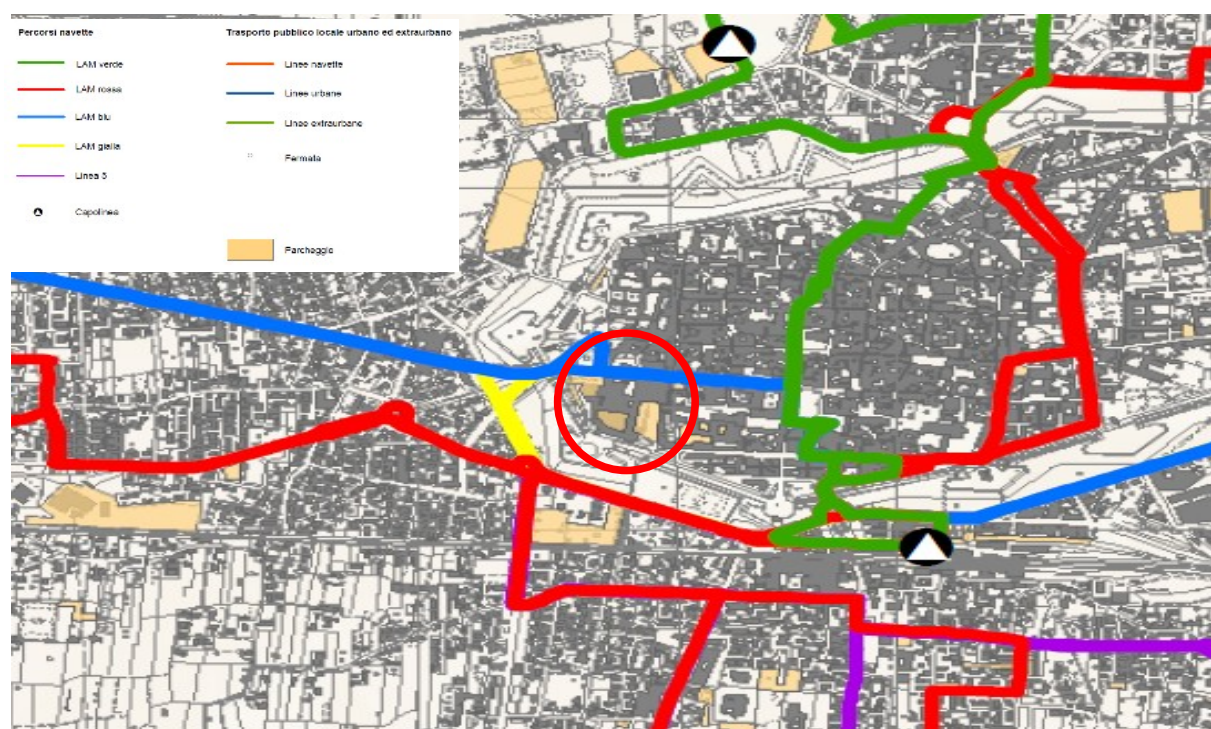


Figura 13: Estratto PS_QC II - 6.3_Reti e servizi per la mobilità. Trasporto pubblico locale

.4.2 Sistema Acqua

Piano Operativo - Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale -elaborato QV.I	
ACQUA	
OBIETTIVO: Minimizzare i carichi inquinanti nei suoli, nei corpi idrici e nelle falde acquifere (II.3)	
I dati rilevati da ARPAT indicano una significativa pressione antropica sui corsi d'acqua e sui corpi idrici sotterranei, diffusa in tutte le aree di pianura della Toscana settentrionale. La normativa vigente prevede fasce di rispetto per i punti di attingimento di acqua a uso potabile. Non è presente intrusione salina, mentre si rileva la presenza di area vulnerabile ai nitrati (il cui monitoraggio rileva una buona qualità delle acque). Non si manifestano criticità per lo smaltimento acque reflue, se non per quanto riguarda il permanere di aree insediate con scarico fuori fognatura e la presenza di impianti che richiedono molta manutenzione. Eventuali incrementi significativi di carico urbanistico devono essere sottoposti alla verifica di fattibilità da parte dell'ente gestore di servizi idrici.	
OBIETTIVO: Massimizzare l'efficienza idrica e adeguare i prelievi alla scarsità d'acqua (II.5)	
Sono frequenti situazioni di emergenza idrica dovuta alla carenza di risorse in periodi estivi (per le frazioni collinari) e di diffusa carenza e/o vetustà impiantistica della rete acquedottistica. Eventuali incrementi significativi di carico urbanistico devono essere sottoposti alla verifica di fattibilità da parte dell'ente gestore di servizi idrici. E' presente una concessione per acqua minerale. E' previsto l'incremento del numero di fontanelli pubblici di acqua potabile controllata.	

La normativa vigente, dominata dalla Direttiva quadro sulle acque (Direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque) recepita nel nostro ordinamento dalla Parte terza del D.Lgs. n.152/2006, suddivide le acque in due tipologie:

- acque sotterranee, con cui si intendono tutte le acque che si trovano al di sotto della superficie del suolo nella zona di saturazione e a contatto diretto con il suolo e sottosuolo;
- acque superficiali, con cui devono intendersi le acque interne (a eccezione delle sotterranee), le acque di transizione e le marino-costiere (nelle acque dolci comprendiamo sia le fluviali sia le lacustri).

Ai fini della valutazione della presente variante al Piano Operativo sono stati presi in considerazione i seguenti ambiti del sistema delle acque.

- Acque superficiali;
- Acque sotterranee;
- Rete acquedottistica;
- Rete fognaria.

.4.2.1 Acque superficiali

L'area interessata dalla Variante non è direttamente interessata da corpi idrici

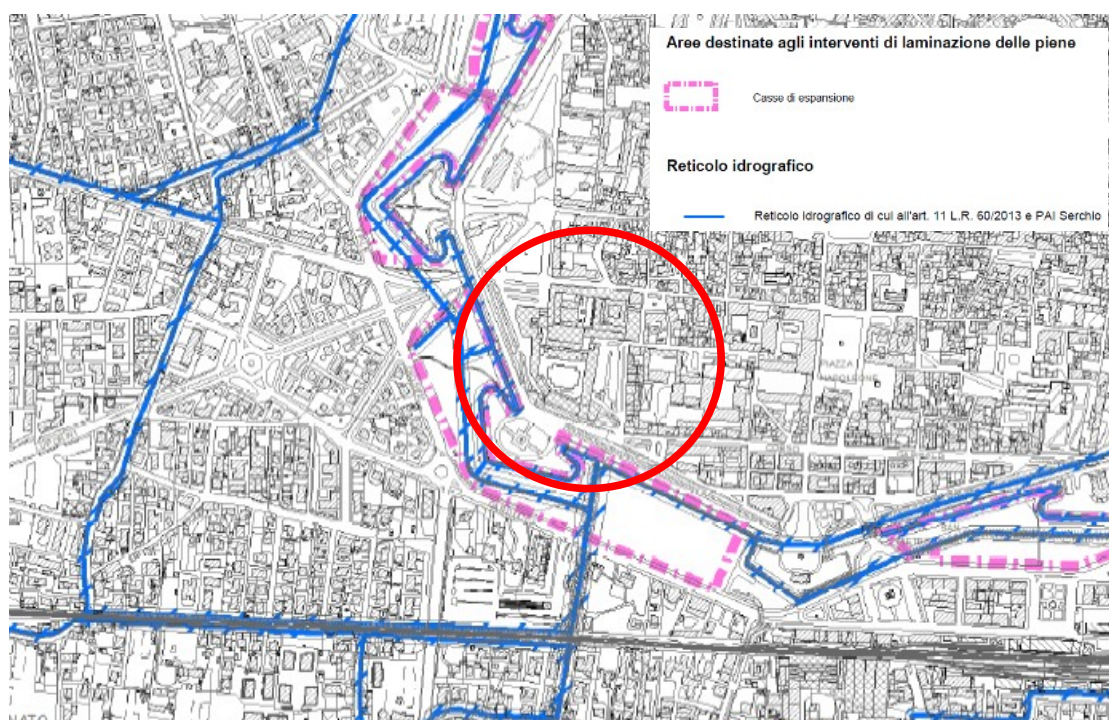


Figura 14: Estratto PS_QG 16 Centro_Carta degli ambiti, delle pertinenze fluviali e delle aree destinate agli interventi di laminazione delle piene

.4.2.2 Acque sotterranee

L'estratto di mappa ARPAT – SIRA sullo “stato qualità delle acque sotterranee” relativo anno 2024, riportato a seguire, evidenzia che il pozzo utilizzato per il monitoraggio della qualità delle acque sotterranee più vicino all'area oggetto di Variante urbanistica (cerchio rosso), presenta lo stato chimico “Buono”.

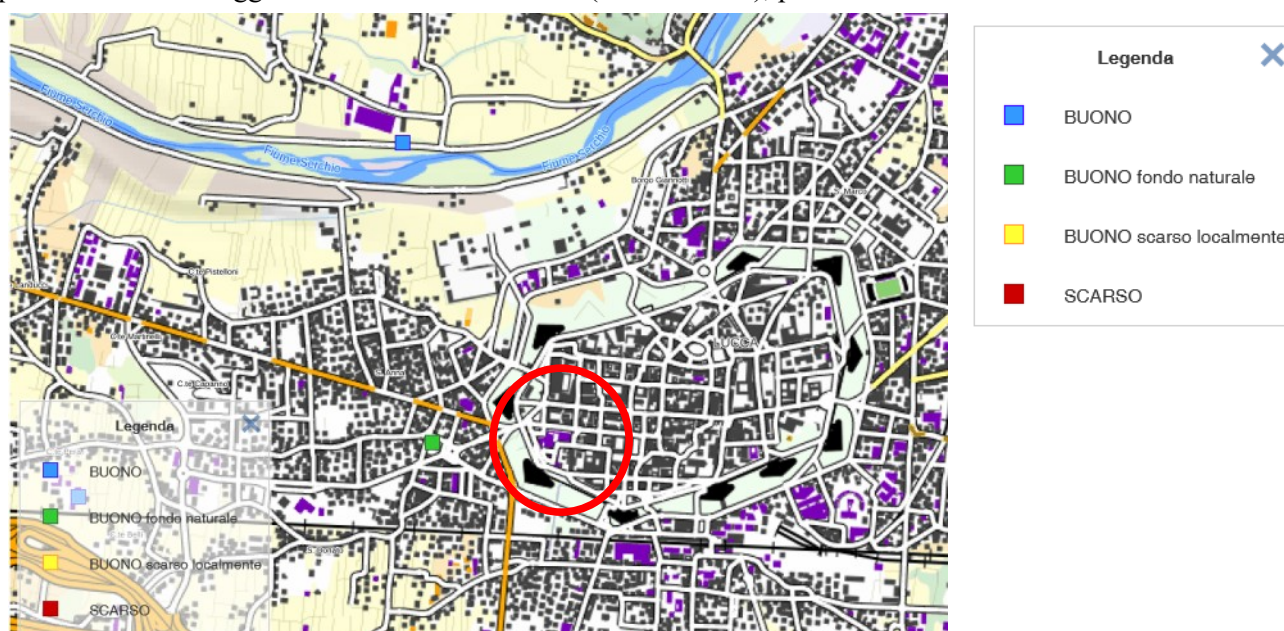


Figura 15: Estratto ARPAT-SIRA Stato della qualità delle acque sotterranee https://sira.arp.at.toscana.it/sira/opendata/preview.php?dataset=MAT_STATO

.4.2.3 Rete acquedottistica

L'area oggetto della presente Variante è servita dalla rete di distribuzione idrica gestita dalla società GEAL S.p.A. che garantisce l'approvvigionamento idrico dell'intero comune di Lucca.

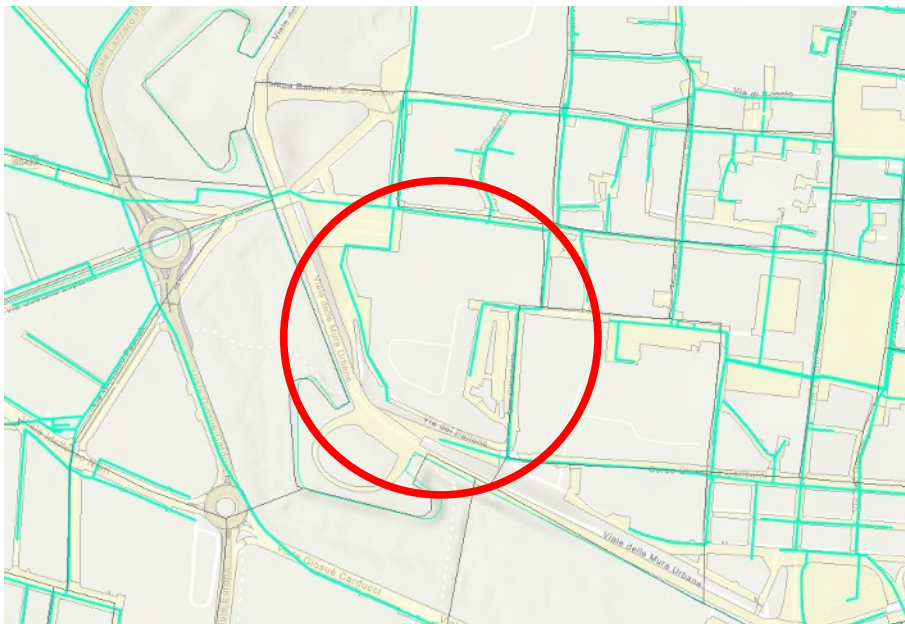


Figura 16: Rete acquedottistica _ Fonte S.I.T. Comune di Lucca

.4.2.4 Rete fognaria

La rete fognaria gestita anch'essa dalla società GEAL S.p.A. non copre invece l'intero territorio comunale. L'area oggetto della presente Variante risulta comunque servita.



Figura 17: Rete fognaria _ Fonte S.I.T. Comune di Lucca

4.3 Sistema Suolo e Sottosuolo

Piano Operativo - Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale -elaborato QV.I

SUOLO

OBIETTIVO: Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione (II.2)

L'incremento di consumo di suolo nel breve periodo (ultimi anni) è stato più contenuto delle medie regionali. Ciò nonostante nel medio periodo (ultimi decenni) si assiste comunque a una forte perdita di superficie agricola utilizzata e di boschi aziendali. Il Comune ha un numero di case vuote o occupate da non residenti superiore alla media Toscana e Nazionale. La Legge Regionale 65/2014 sul governo del territorio e il PIT-PPR, a cui i nuovi strumenti urbanistici si conformano, disciplinano e limitano il consumo di suolo. Il Piano Regionale Cave disciplina il settore estrattivo privilegiando il ripristino di siti estrattivi dismessi rispetto allo sfruttamento di nuovi giacimenti.

OBIETTIVO: Prevenire i rischi naturali e antropici e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territori (III.1)

Il Piano Strutturale comprende studi sulla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica nel territorio comunale. Il Comune è interessato da procedimenti di bonifica, molti dei quali già chiusi. Non sono presenti Siti di bonifica di interesse nazionale o regionale. In occasione della redazione dei nuovi strumenti urbanistici viene approfondita anche la fattibilità degli interventi previsti dal punto di vista idraulico e geomorfologico e sismico. Il Comune è dotato di Piano della Protezione Civile.

Relativamente agli aspetti di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, l'analisi e le valutazioni di dettaglio di cui agli elaborati QG del Piano Operativo vigente, rivelano per l'area oggetto di Variante la situazione seguente:

4.3.1 Pericolosità geomorfologica

Classi di pericolosità geologica

G1

G1= Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.



FATTIBILITA' IN BASE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Estratto PO_QG.I -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

1. Nelle aree caratterizzate da una classe di pericolosità geologica bassa (G.1) le condizioni di attuazione degli interventi ammessi dal P.O. non presentano limitazioni o prescrizioni di carattere geomorfologico.
2. Le condizioni di attuazione degli interventi sono rappresentate dagli usuali approfondimenti di carattere geotecnico da eseguirsi a livello di intervento diretto sulla base di indagini commisurate a quanto stabilito dalle NTC 2018, finalizzate ad una corretta progettazione degli interventi stessi.
3. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica ed idrogeologica. Nel caso di volumetrie interraste dovranno essere valutate le prevedibili sottospinte idrauliche e gli effetti di eventuali emungimenti connessi agli scavi sotto falda. Nel caso poi di interventi su terreni argillosi dovranno essere valutati i possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni stessi per variazioni di umidità del suolo.

.4.3.2 Pericolosità idraulica

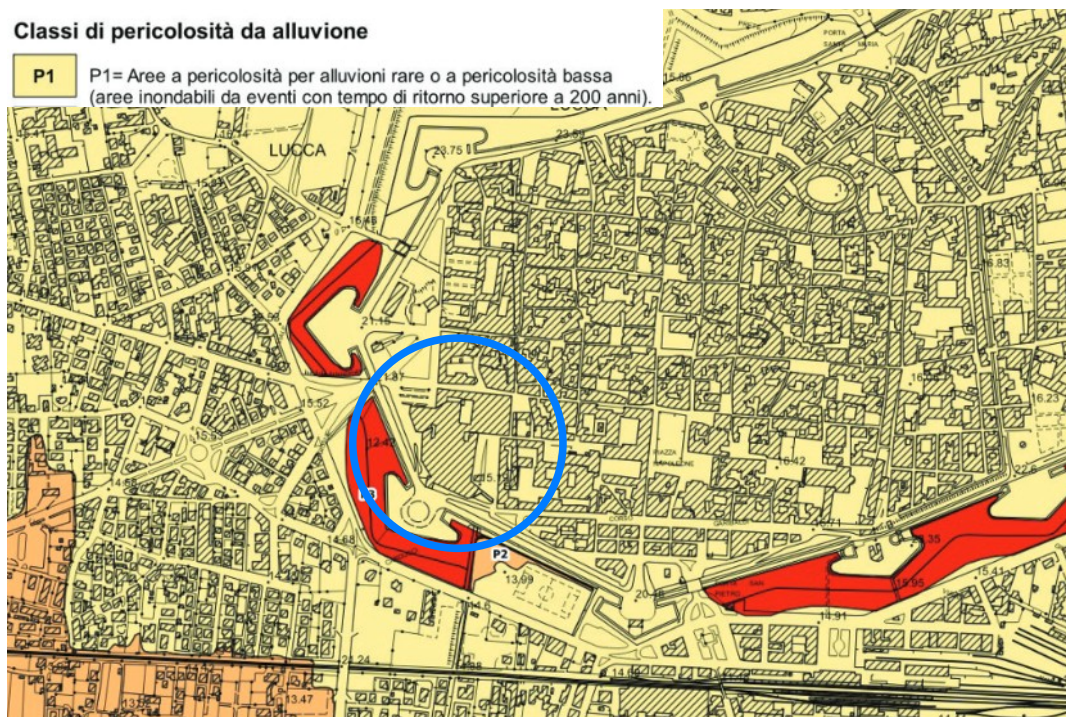


Figura 19: Estratto PO_QG.15.4_Carta della pericolosità da alluvione

FATTIBILITA' IN BASE AL RISCHIO ALLUVIONI

Estratto PO_QG.1 -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

1. Nelle aree definite nell'elaborato QG. 15 a pericolosità da alluvioni rare (P1) le condizioni di attuazione degli interventi ammessi dal P.O. non presentano limitazioni.
2. Al fine di accrescere le condizioni di sicurezza è comunque prescritto, nel caso di interventi di nuova edificazione, che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di ingresso a piani interrati siano rialzati almeno di 15 cm rispetto alle aree esterne e comunque al di sopra dei battenti individuati nell'elaborato di Piano Strutturale QG.14.1 – Carta di approfondimento delle aree depresse.

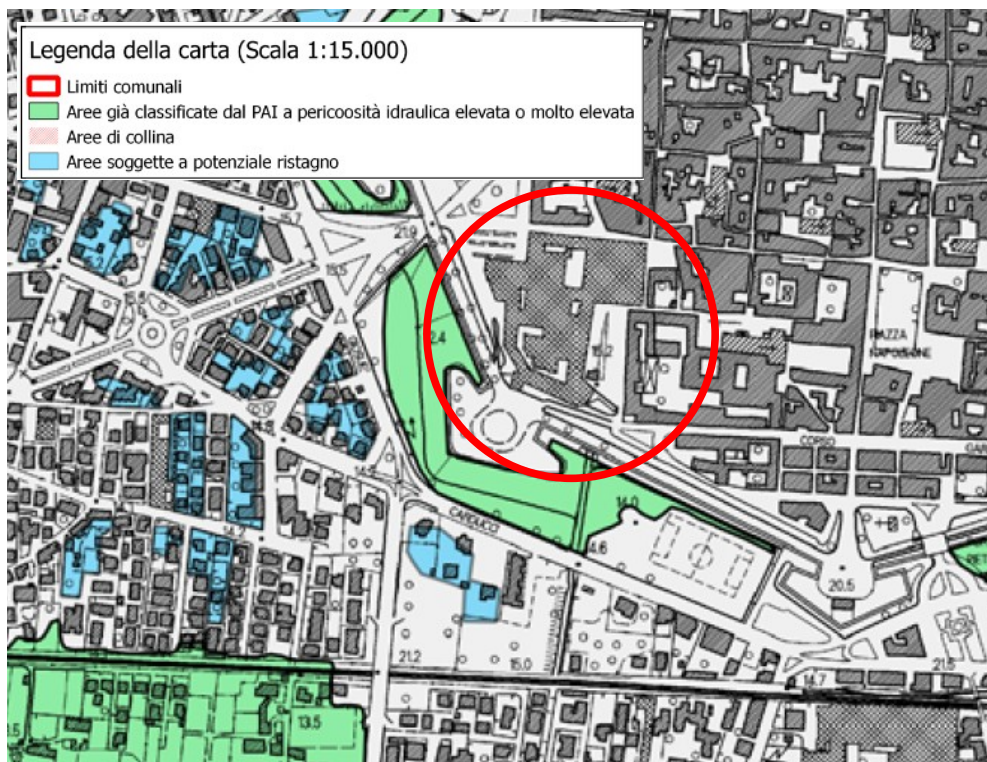


Figura 20: Estratto PS_QG 14_Carta delle aree soggette a potenziale ristagno

4.3.3 Pericolosità sismica

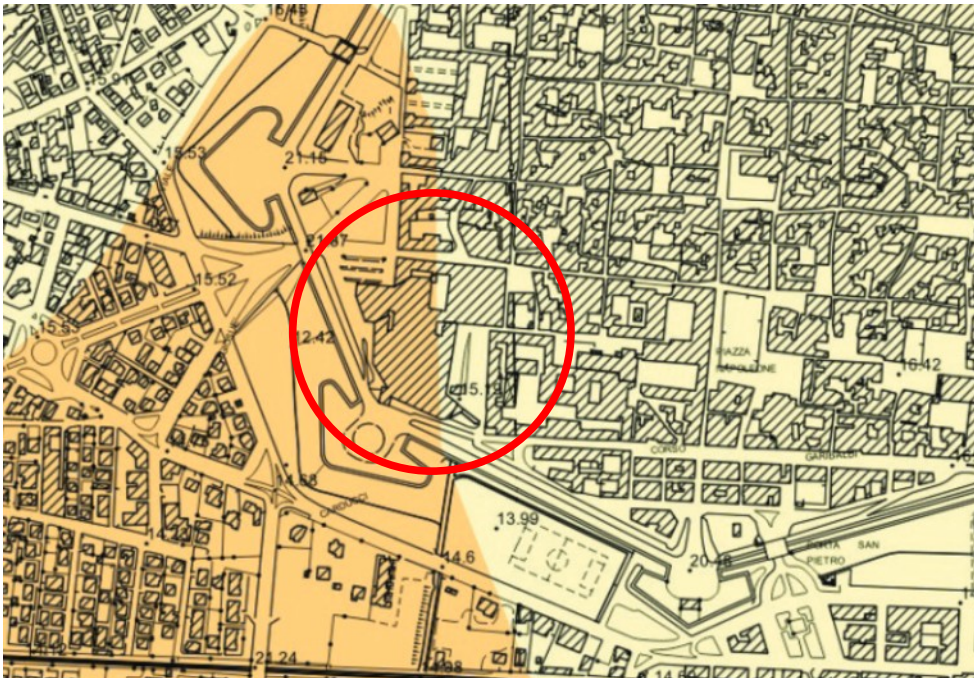


Figura 21: Estratto PO _ QG.11.4_ Carta della pericolosità sismica

Classi di pericolosità sismica

S2

Pericolosità media: Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

S3

Pericolosità elevata: Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

FATTIBILITA' IN BASE AL RISCHIO SISMICO

Estratto PO_QG.I -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

Aree a pericolosità sismica elevata (S.3)

1. Nelle aree definite nell'elaborato QG. 11 a pericolosità sismica locale elevata (S3), le condizioni di fattibilità sono condizionate all'esecuzione di specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di Piano Attuativo o di Progetto Unitario Convenzionato oppure, in loro assenza, in sede dei progetti edilizi, ed in particolare:

- *in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;*
- *nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure, se insufficienti per una compiuta caratterizzazione, è effettuata una*

specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

- *nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'ALL. A al DPGR 5/R/2020, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.*
- *per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture lineari o a rete è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza come già definiti al § 2.3 punto 2 della presente relazione. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto già indicato al paragrafo 2.3 punto 3;*
- *la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).*

2. Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- *realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;*
- *realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;*
- *sovrappassi e sottopassi ferroviari e stradali*

Aree a pericolosità sismica media (S.2)

1. Nelle aree definite nell'elaborato QG. 11 a pericolosità sismica media (S2) non vengono dettate condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi, salvo il rispetto degli approfondimenti dettato dall'NTC 2018 e dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

2. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione deve tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

4.3.4 Vulnerabilità degli acquiferi

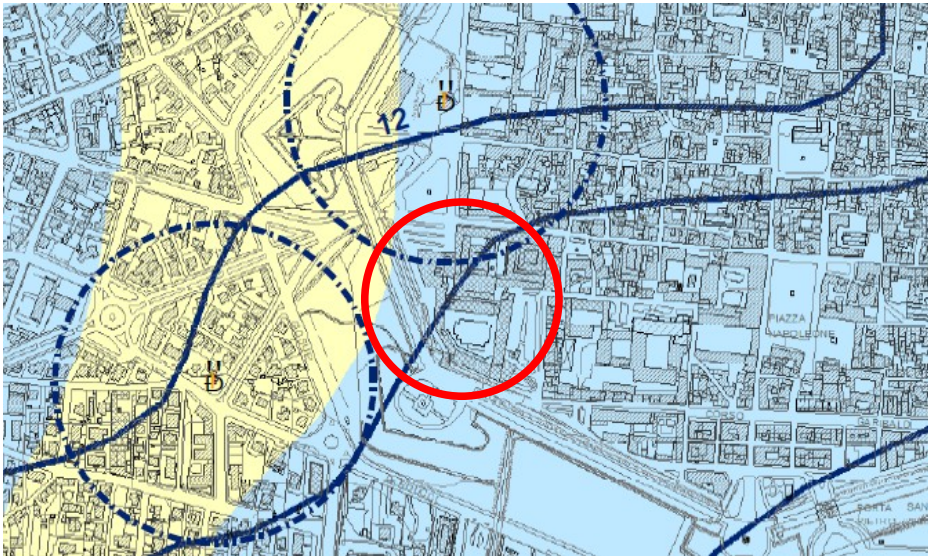
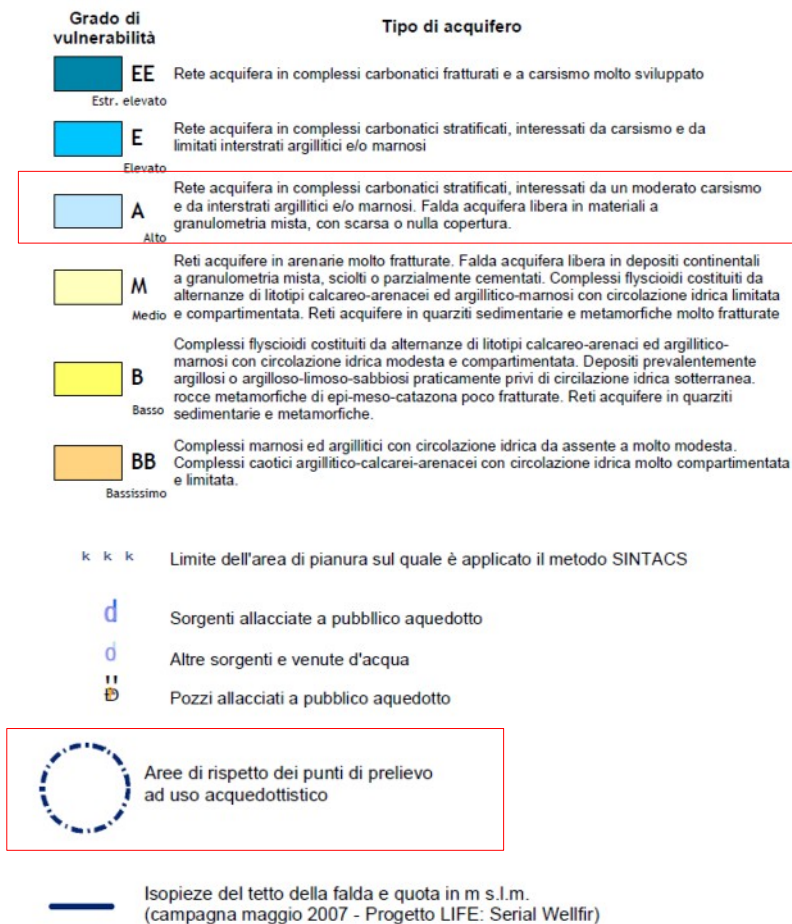


Figura 22: Estratto PS_QG 04 – Centro_Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi



DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ACQUIFERI

Estratto PO_QG.I -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

[...]

2. In occasione di piani attuativi o interventi diretti potranno essere svolti affinamenti del grado di vulnerabilità secondo i più accreditati metodi scientifici.

[...]

4. Nelle aree a media ed alta vulnerabilità è prescritto che i piani attuativi e gli interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti possano essere approvati soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle eventualmente necessarie opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico. Il rischio è definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo).

DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELLE FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE

Estratto PO_QG.I -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

1. Al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, stabilite in via preliminare dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ed in attesa della definitiva perimetrazione che dovrà essere proposta dall'ATO e successivamente ratificata dalla Regione Toscana, nell'elaborato di P.S. QG.4 (Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi) sono individuati i pozzi allacciati pubblico acquedotto e perimetrati le "zone di rispetto

2. Nella zona di rispetto, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

[...]

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

[...]

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

[...]

k) pozzi perdenti;

[...]

3. In assenza dell'individuazione da parte dell'ATO della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. La perimetrazione della zona di rispetto è riportata nell'elaborato QG.04 (Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi). Tale perimetrazione è comunque da considerare solo di massima e, quindi, fa in ogni caso fede l'effettiva distanza di 200 m dal punto di captazione.

DISPOSIZIONI CORRELATE AL CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

Estratto PO_QG.I -Relazione generale di fattibilità geologico-tecnica

[...]

b) è vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

c) nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

d) i progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 1000 metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali.

e) i progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra 200 (franchigia che non potrà essere ripetuta, essendo riferita alla sommatoria degli interventi) e 1000 metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

4.4 Sistema Energia e Reti

Piano Operativo - Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale -elaborato QV.I	
ENERGIA	
OBIETTIVO: Incrementare l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonte rinnovabile evitando o riducendo gli impatti sui beni culturali e il paesaggio (IV.1)	
A livello provinciale Lucca è caratterizzata soprattutto da un fortissimo apporto di produzione di energia rinnovabile da idroelettrico e da un fortissimo consumo di energia nel settore cartario. Si rileva anche un forte incremento del consumo nel settore terziario. A livello comunale gli ultimi dati mostrano una riduzione dei consumi elettrici pro capite a uso domestico. I consumi di gas naturale sono in aumento in controtendenza con le medie regionali. A livello di rete di distribuzione, l'incremento percentuale maggiore degli ultimi anni è avvenuto nei consumi non domestici. Anche i consumi domestici di gas naturale risultano in crescita. Il Comune è dotato sia di PAC che prevede misure per la promozione di risparmio energetico, sia di PAES (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile) che prevede interventi per l'abbattimento delle emissioni di CO2. Nel Comune di Lucca circa la metà degli impianti fotovoltaici sono di tipo medio piccolo ma la metà della potenza prodotta sul territorio comunale deriva da impianti medio grandi. La potenza installata è ancora lontana dal target previsto dal PAES per il 2020.	

L'area oggetto di intervento è fornita di tutte le reti necessarie per il corretto funzionamento impiantistico.



Figura 23: Figura 12: Estratto PS_QC II - 5.2_Dotazioni territoriali.
Distribuzione gas metano, rete energia elettrica

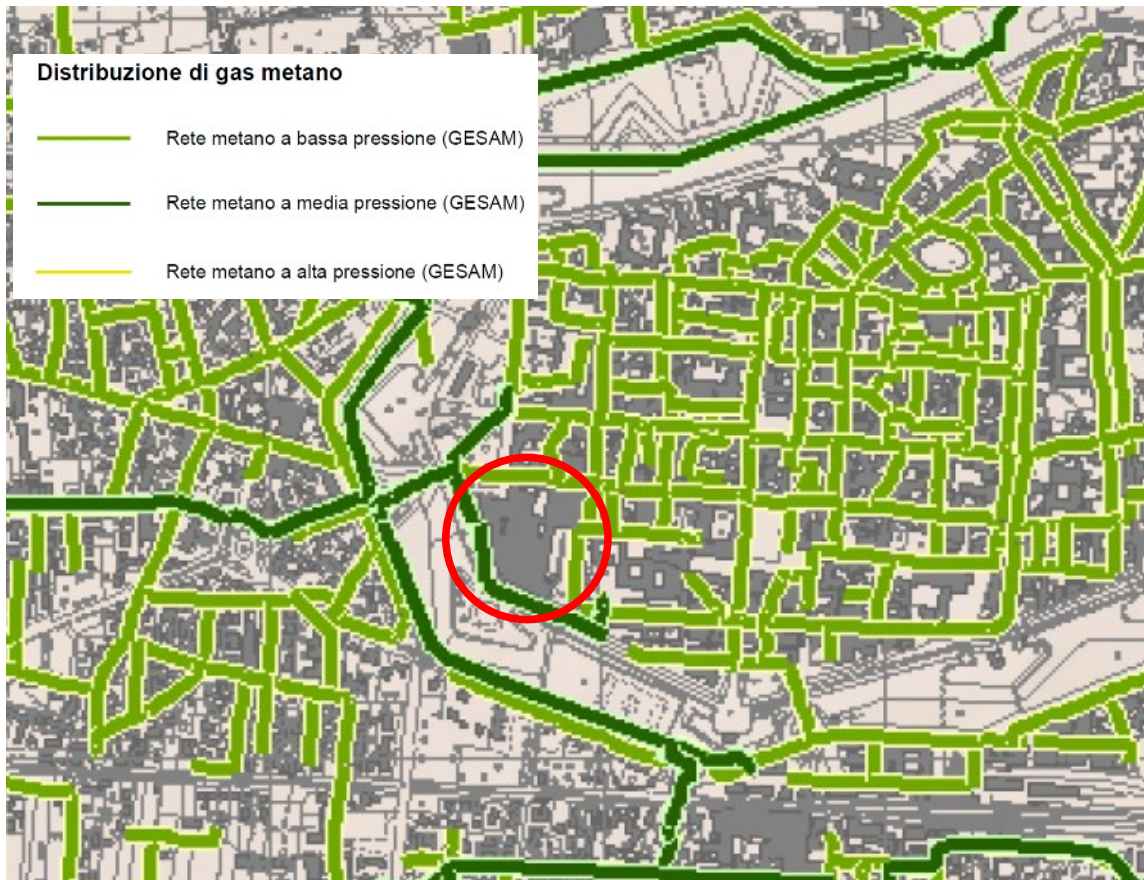


Figura 24: Estratto PS_QC II - 5.2_Dotazioni territoriali. Distribuzione gas metano, rete energia elettrica

4.5 Sistema dei Rifiuti

RIFIUTI
OBIETTIVO: Abbattere la produzione di rifiuti e promuovere il mercato delle materie prime seconde (III.5)
La produzione di rifiuti urbani è diminuita negli ultimi anni, anche se ancora presenta valori importanti. La quota di raccolta differenziata è arrivata quasi all'80% sul totale dei rifiuti urbani grazie alla raccolta porta a porta, alle isole ecologiche nel centro storico e alle stazioni di conferimento presenti sul territorio. Non sono presenti impianti di depurazione o termovalorizzazione nel territorio comunale, mentre sono presenti impianti di gestione e recupero. La Regione Toscana sta iniziando a promuovere l'iniziativa privata nel campo dell'economia circolare.

L'ente gestore Sistema Ambiente Spa, quale società a prevalente capitale pubblico, si occupa sia della gestione della raccolta rifiuti ma anche di spazzamento stradale, disinfezione, disinfestazione e derattizzazione. Il Comune, in quanto alle infrastrutture dedicate al servizio di gestione dei rifiuti, è servito da raccolta porta a porta in centro e periferia. Il Centro storico è servito da Ecoisole o isole ecologiche interrate. Sono impianti costituiti da quattro torrini posti fuori terra e una vasca prefabbricata in calcestruzzo interrata, al cui interno sono posti dei contenitori poggiati su una pedana idraulica che a comando solleva i cassonetti a filo strada. Il conferimento dei rifiuti all'interno dei cassonetti interrati avviene attraverso torrini che fuoriescono dal piano stradale. Questa configurazione negli anni ha portato la percentuale della raccolta differenziata a salire fino a stabilizzarsi come evidenziato nella tabella sottostante. I Centri di Raccolta (CCR) sono aree pubbliche dove le utenze possono conferire varie tipologie di rifiuti oltre a quanto deve essere conferito al servizio di raccolta domiciliare (Porta a Porta).

Tabella 1: dati di raccolta presenti sul sito dell'ente inerenti solo al Comune di Lucca

Anno	Abitanti residenti	Rifiuti indifferenziati (t/anno)	Rifiuti differenziati (t/anno)	RU totale	% Raccolta differenziata
2024	89.234	10.907,76	44.585,36	55.493,12	80,34 %
2023	89.136	10.598	46.665	57.263	81,49 %
2022	89.156	10.507	47.086	57.593	81,76%
2021	89.219	11.121	46.975	58.096	80,86%
2020	89.378	10.768	46.193	56.961	81,10%
2019	90.055	11.304	48.215	59.519	81,01%
2018	88.824	11.503	48.106	59.609	80,70%
2017	89.932	11.310,00	41.078,00	52.388,00	78,41%
2016	88.397	11.887,31	42.087,70	53.975,01	77,98%

Nello specifico nell’area oggetto della presente variante, come è possibile evincere dalla cartografia predisposta dal gestore del servizio, è presente un’isola fuori terra denominata “IFTA 92 – Via del Pallone”.

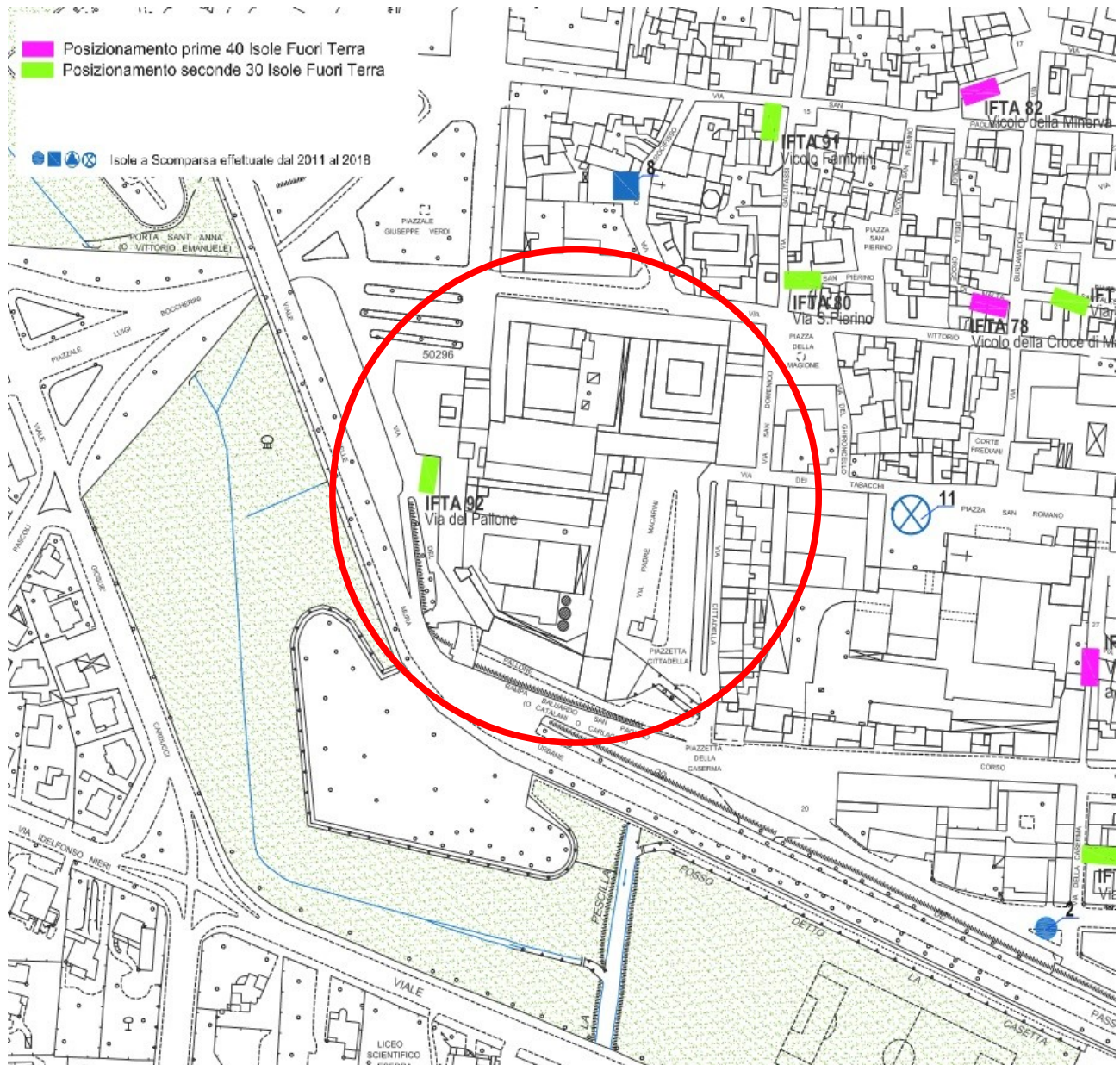


Figura 25: estratto cartografia localizzazione dei centri di raccolta da Sistema Ambiente S.p.a.

.4.6 Sistema Biodiversità

Piano Operativo - Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale -elaborato QV.I	
BIODIVERSITA'	
OBIETTIVO: Minimizzare le emissioni e abbattere le concentrazioni inquinanti in atmosfera (II.6)	OBIETTIVO: Salvaguardare e migliorare lo stato di conservazione di specie e habitat per gli ecosistemi, terrestri e acquatici (I.1)
Nel territorio comunale sono presenti due Siti Natura 2000: ZSC Padule di Verciano, Prati alle fontane, Padule delle Monache (IT 5120020) e ZSC Monte Pisano (IT 5120019) per i quali la Regione ha censito gli habitat di interesse. Non sono presenti Parchi e Riserve naturali. Il Comune è dotato di Master Plan del Verde Urbano.	
OBIETTIVO: Proteggere e ripristinare le risorse genetiche e gli ecosistemi naturali connessi ad agricoltura, silvicoltura e acquacoltura (I.4)	
Nel Comune sono presenti aree agricole per produzioni alimentari e vinicole di pregio, in particolare legate all'olio e al vino. Le coltivazioni di varietà esclusivamente locali riconosciute dalla banca del germoplasma sono rimaste poche e a rischio.	
OBIETTIVO: Garantire la gestione sostenibile delle foreste e combatterne l'abbandono e il degrado (II.7)	
Si rileva una forte riduzione di boschi inclusi in aziende agricole. Le aree percorse da incendi sono censite. Il PSR prevede specifiche misure per i boschi.	
OBIETTIVO: Garantire il ripristino e la deframmentazione degli ecosistemi e favorire le connessioni ecologiche urbano/rurali (II.4)	
Il PS definisce e disciplina la rete ecologica declinando l'invariante 2 del PIT-PPR relativa ai caratteri ecosistemici del paesaggio.	

Precisiamo che l'area in esame ricade all'interno della città storica di Lucca avente conformazione fortemente antropizzata e per tanto gli obiettivi sopra riportati non trovano diretta applicazione.

.4.7 Sistema del Rumore

Il Comune di Lucca è dotato di un Piano di Classificazione Acustica (PCCA) approvato nel 2004 (D.C.C. n.198/2004) e aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n.132 del 10/12/2024. Il rinnovo di tale piano ha preso atto nella nuova pianificazione dei dati aggiornati per quanto concerne la densità di popolazione, la presenza di insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, la localizzazione di ricettori sensibili (scuole, ospedali e case di cura) al fine di permettere uno sviluppo del territorio che contemperi sia il progresso economico ed infrastrutturale che l'attenzione all'ambiente ed al benessere della popolazione. Esso suddivide il territorio comunale in aree acusticamente omogenee, che vanno da quelle più protette (classe I) a quelle esclusivamente industriali (classe VI), fornendo in questo modo gli elementi di valutazione per la compatibilità delle relative destinazioni d'uso.

Tabella 2: Suddivisione del territorio nelle 6 classi acustiche previste dal DPCM 14/11/1997

CLASSE I Aree particolarmente protette Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione; aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
CLASSE III Aree di tipo misto Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali ed con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
CLASSE IV Aree di intensa attività umana Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
CLASSE V Aree prevalentemente industriali Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
CLASSE VI Aree esclusivamente industriali Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

A seguito della classificazione è stata sviluppata una cartografia apposita, disponibile sul SIT del Comune di Lucca, grazie alla quale è possibile vedere che l'area oggetto di variante "Ex Manifattura Tabacchi" ricade nella classe III.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

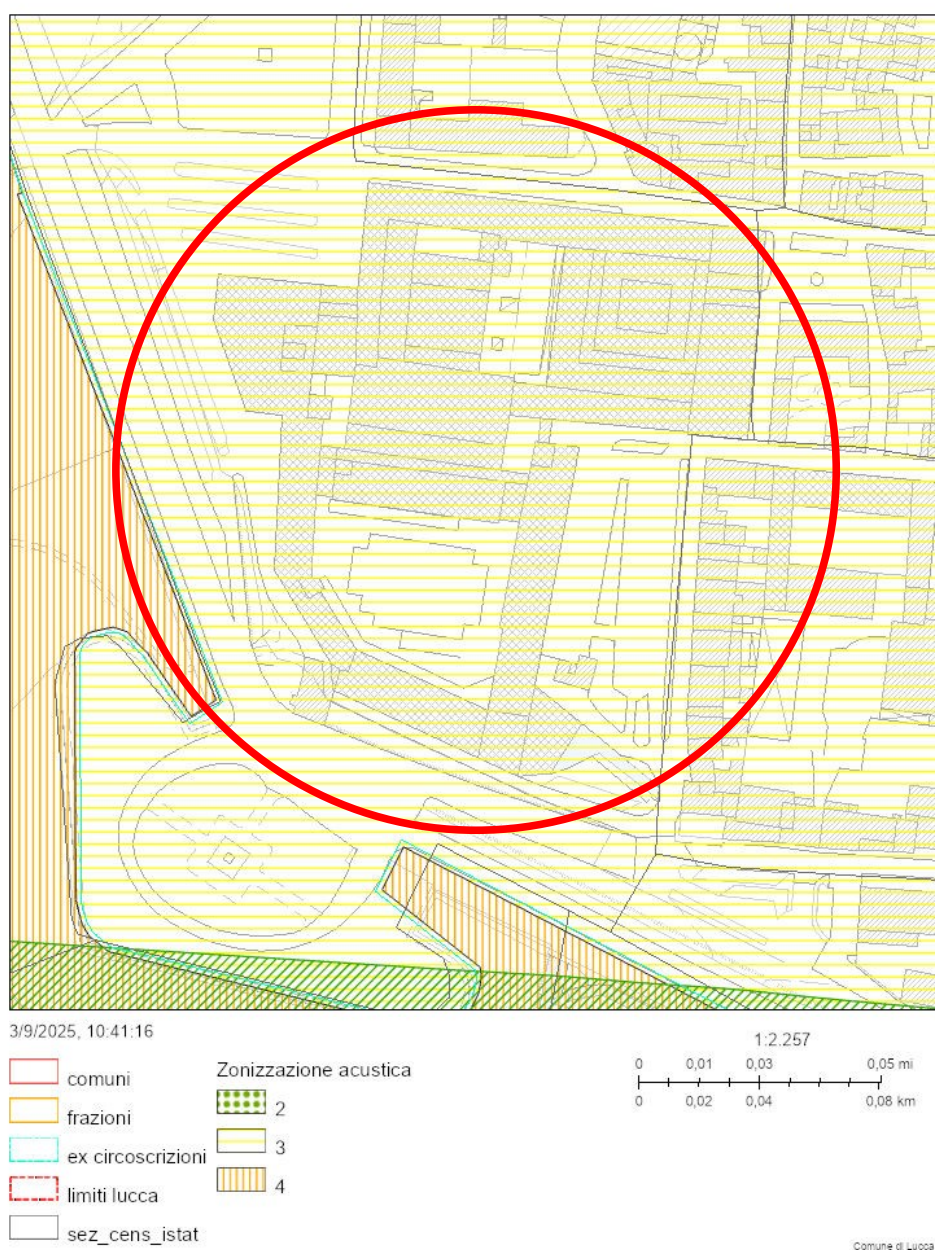


Figura 26: Estratto cartografia PCCA dal SIT del comune di Lucca

Costituiscono sorgenti di rumore, sebbene secondarie e rispetto al traffico veicolare, le attività produttive, di servizio e ricreative. Mentre le prime interessano prevalentemente zone industriali isolate, dove il rumore rilevato è in realtà causato più dal traffico indotto che dalle attività produttive stesse, le seconde interessano principalmente le aree a maggiore densità abitativa, come il centro storico, ma non si configurano come situazioni di particolare criticità.

Lucca non dispone di centraline fisse di rilevazione del rumore. Il monitoraggio viene quindi effettuato attraverso rilevazioni fonometriche a mezzo mobile.

.4.8 Sistema Elettromagnetismo

L'impatto elettromagnetico generato da un'infrastruttura (come un'antenna per telefonia mobile, un elettrodotto, o una stazione radio base) è un aspetto cruciale nella valutazione ambientale e nell'accettazione sociale di un progetto. Si riferisce alla misura in cui le emissioni di campi elettromagnetici (CEM) prodotti dall'infrastruttura influenzano l'ambiente circostante e la popolazione. Il comune di Lucca per la salvaguardia della salute dei residenti ha voluto valutare preventivamente gli impatti che essa può generare.

Il programma comunale degli impianti per la telefonia triennio 2023-2025 approvato con delibera C.C. n°106 del 12/12/2023 e aggiornato con delibera C.C. n° 46 del 29/05/2025, è il riferimento primario per le indicazioni e le prescrizioni per i nuovi impianti o quelli già esistenti. Esso inoltre regola, in base a studi specifici, la localizzazione delle antenne di telefonia mobile. L'aggiornamento del piano 2025 è seguito da simulazioni e calcoli previsionali di impatto elettromagnetico in aggiornamento a quanto fatto precedentemente. L'analisi che riporteremo sarà strettamente inerente a tale documento e quindi il centro storico.

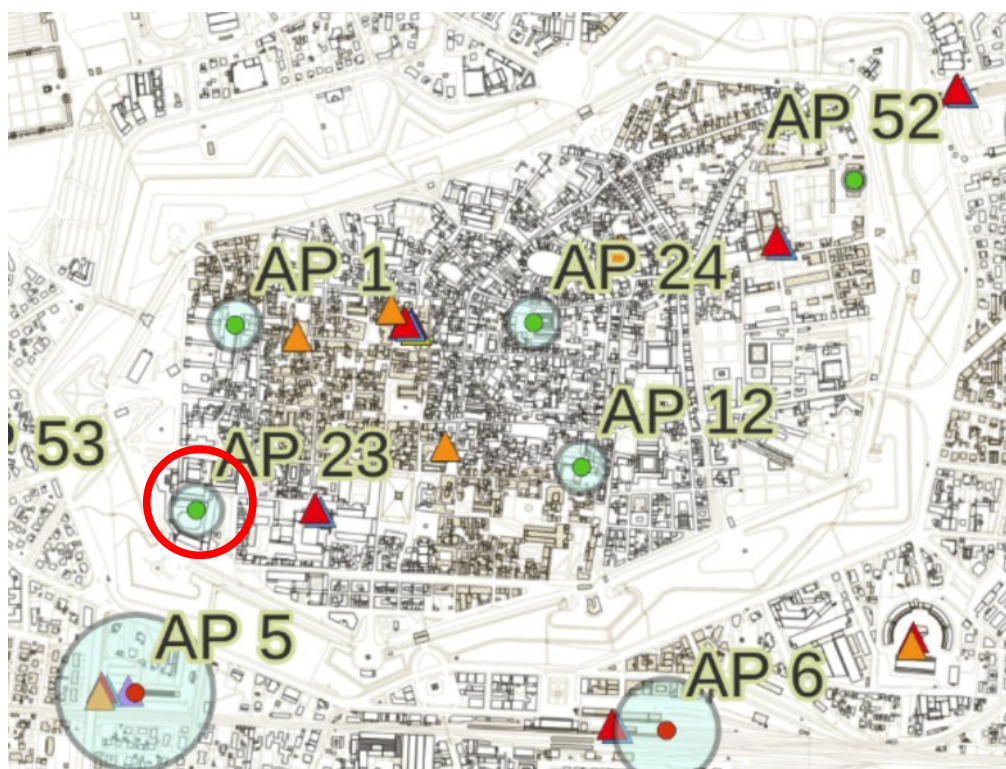


Figura 27: estratto dell'All. B mappa di localizzazione del programma comunale della telefonia mobile

L'area che interessa la variante ricade tra le Aree Preferenziali (AP 23) , ovvero aree più adatte ad ospitare nuove SRB. La previsione del nuovo impianto è stata inserita nell'anno 2018/2019 tenendo conto dei piani vigenti e riportate negli anni a seguire come area idonea.

Di seguito riportiamo le analisi effettuate nelle zone limitrofe alla Ex Manifattura Tabacchi, Piazza San Romano.

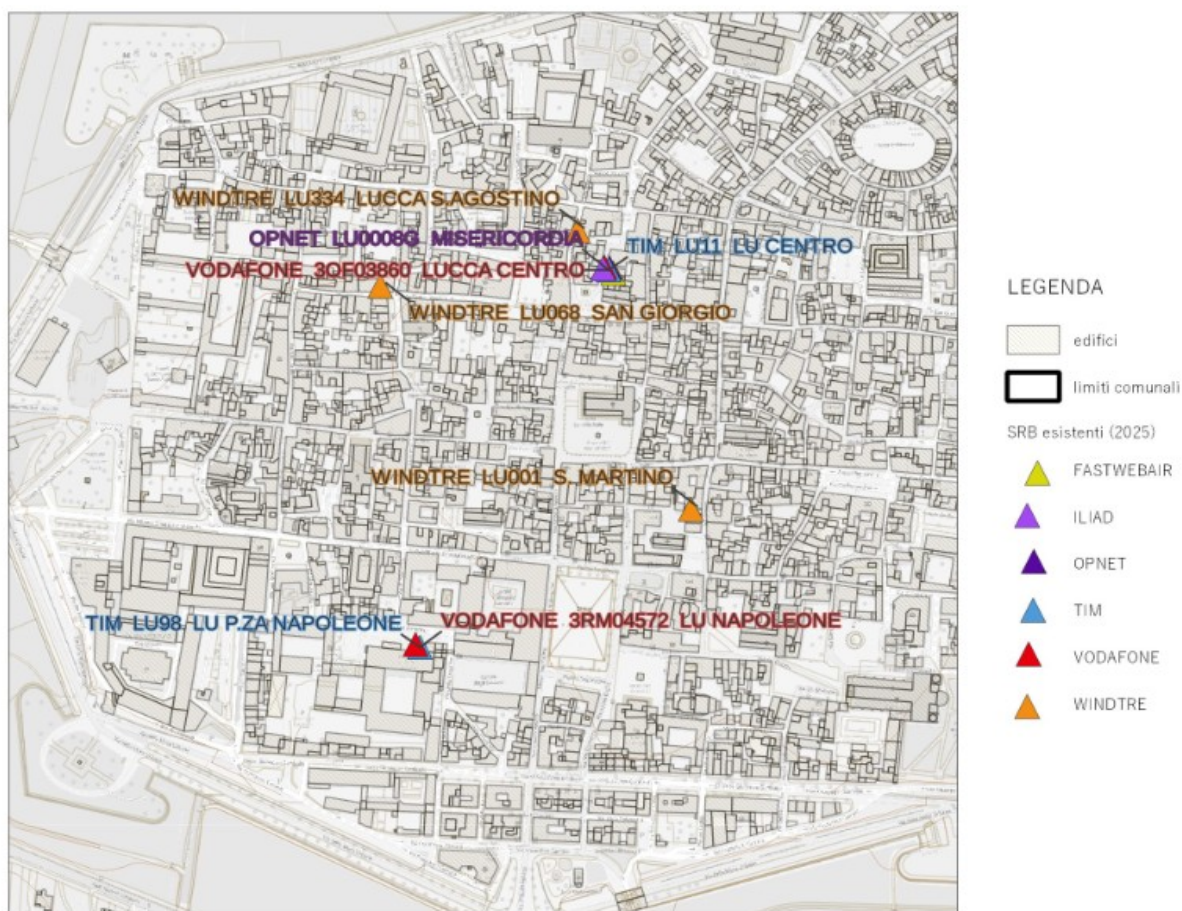


Figura 28: estratto localizzazione delle antenne città storica

Come si evince dalla figura sopra riportata la zona più vicina in cui sono presenti antenne che possono emettere campi elettromagnetici sono in Piazza San Romano.

N	Nome Zona	Nome Impianto	Tecnologia	Stato
2	Piazza San Romano	TIM LU98 LU P.ZA NAPOLEONE	UMTS – LTE	Attivo
		VODAFONE LU0465A – 3RM04572 LU NAPOLEONE	GSM – UMTS	Attivo
		H3G 3533 LUCCA SAN ROMANO	UMTS – LTE	Attivo

Di seguito gli estratti effettuati dal documento di analisi di propagazione del campo elettromagnetico sviluppati dall'Ing Francesco Antonio Pugliese incaricato dall'amministrazione con determina dirigenziale n.2620 del 07/12/2022.



Figura 29: estratti di analisi di propagazione del campo elettromagnetico quadro 0

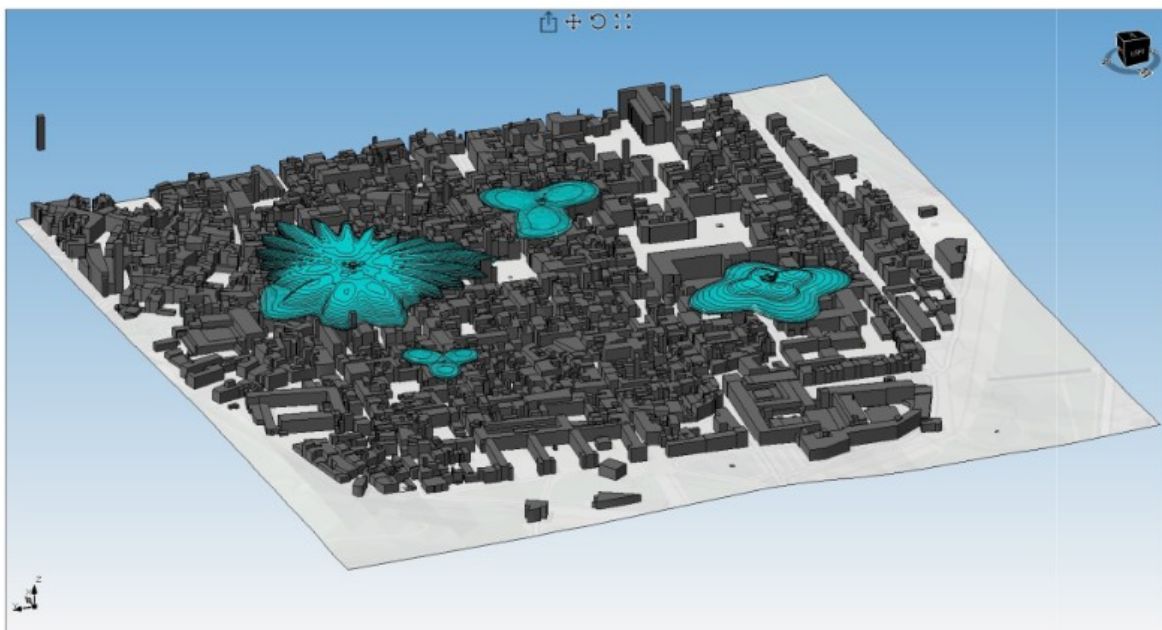


Figura 30: estratti di analisi di propagazione del campo elettromagnetico quadro 0 valori 6 V/m

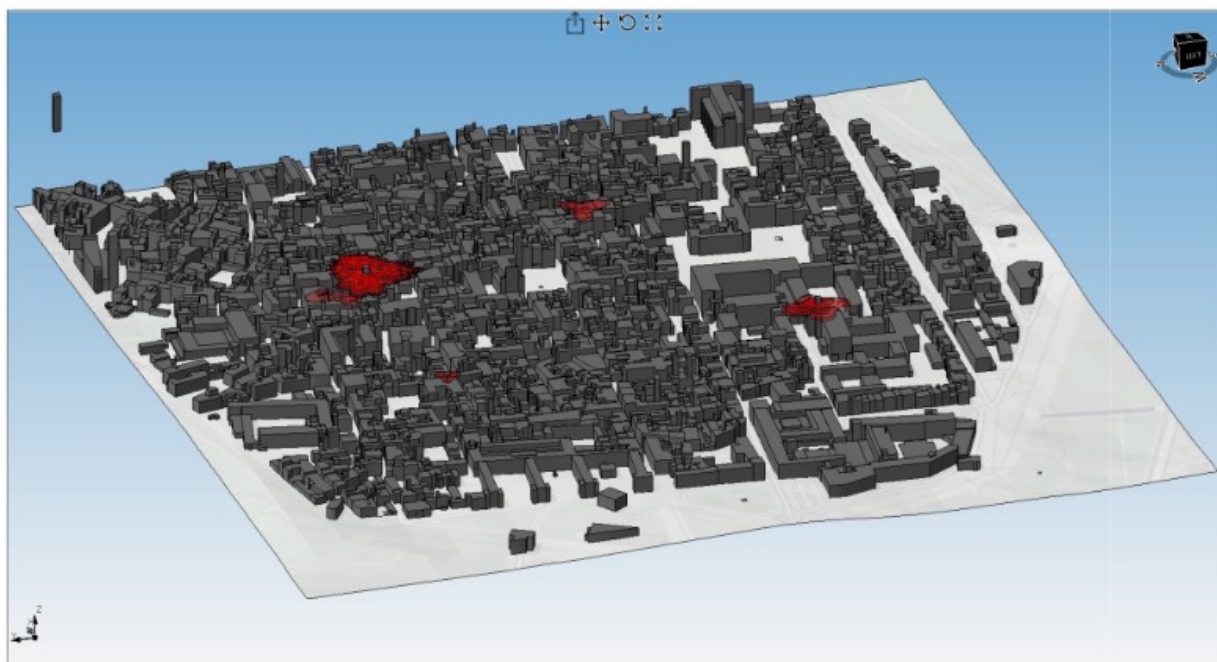


Figura 31: estratti di analisi di propagazione del campo elettromagnetico quadro 0 valori 15 V/m

Come si può notare l'area di variante rimane al di fuori dei campi elettromagnetici e come riportato nelle considerazioni della suddetta relazione *“...non ci sono criticità riguardo possibili superamenti del limite di esposizione.”*

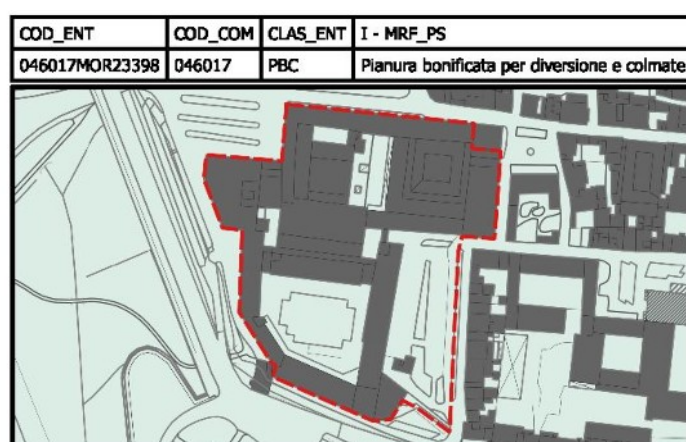
.5 Coerenze con i Piani Sovraordinati

.5.1 Il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico PIT/PPR

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 interessa tre di queste Invarianti e in specifico la I, la II e la III i cui obiettivi generali, descritto al Titolo II – Capo II della Disciplina di Piano sono di seguito riportati:

Disciplina delle Invarianti Strutturali

Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II



Invariante Strutturale I “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

Obiettivo generale: l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici.

Da perseguire mediante:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture; - il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione; - la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime; - la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale; | <p>Il PIT indica quale carattere geomorfologici dell'area oggetto di variante l' “<i>Pianura bonificata per diversione e colmate PBC</i>” i cui elementi geomorfologici sono</p> <ul style="list-style-type: none"> - depositi fluviali di piena; - depositi lacustri e palustri; - depositi di colmata; - materiali fini con forte presenza di materiali limosi; <p>I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, molto fertili ma con problemi di drenaggio; la forte sensibilità alla compattazione superficiale rende frequenti i ristagni. Tali aree sono il risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione.</p> <p>Le indicazioni per le azioni disciplinate dal PIT sono:</p> |
|--|--|

- il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	- mantenere e perseverare i sistemi di bonifica idraulica - limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; - evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediative verso le aree umide. L'area oggetto della variante si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e in particolare all'interno della cinta muraria storica della città di Lucca. Le previsioni che essa vuole mettere in atto non comportano aumento di volume o di superficie coperta degli edifici e non incide pertanto sugli elementi geomorfologici.
--	---

SISTEMA	ELE_RET
Superficie artificiale	Area urbanizzata



Invariante Strutturale II “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

Obiettivo generale: l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Da perseguire mediante:

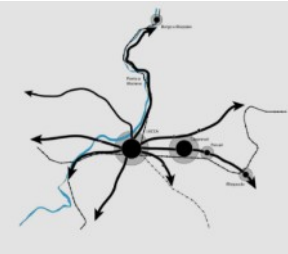
a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri; b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali; c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali; d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario; e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.	La variante urbanistica interessa una zona classificata nel sistema delle “Superfici artificiali” come “area urbanizzata”. La più significativa criticità sulla componente ecosistemica ed una delle principali dinamiche di trasformazione dell'ambito sono costituite dai processi di urbanizzazione e di consumo di suolo delle pianure alluvionali e dei versanti. Il vasto sistema di pianura si caratterizza per l'elevata presenza di edificato residenziale sparso e concentrato, con prevalente distribuzione lungo il denso reticolo stradale, a cui si associano numerose aree industriali e artigianali. Ciò ha comportato la perdita di territori agricoli di pianura, spesso di elevato valore naturalistico e paesaggistico (in particolare gli agroecosistemi della pianura lucchese con prati permanenti e densa presenza di siepi, boschetti e filari alberati) e la frammentazione e isolamento delle relittuali aree umide e boschi planiziali e ripariali. Elevata risulta la densità del
--	---

	reticolo stradale nella pianura tra Lucca e Altopascio, con elevata frammentazione e con rilevante effetto barriera dell'asse autostradale. La presente variante interessa un'area del centro storico ovviamente già urbanizzata e di grande valore. Le trasformazioni previste non interferiscono con gli ecosistemi naturali poiché prevedono semplicemente la rifunzionalizzazione e il recupero di un complesso ormai in disuso da anni e un tempo utilizzato dalla Manifattura Tabacchi.
--	--

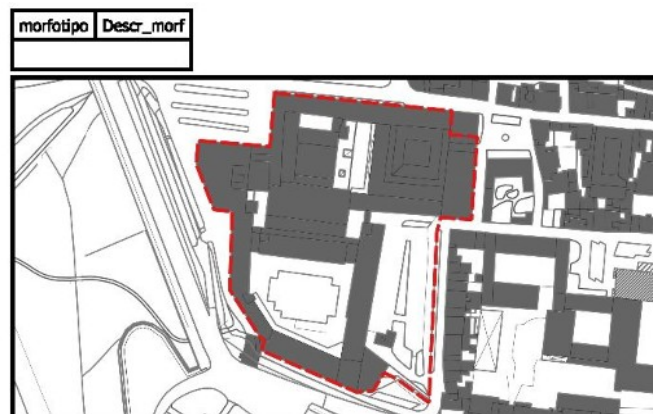
ID	NOME	CLASSE
878		2012
2705		1954
32620	LUCCA	1830



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	La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 1 “<i>Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali</i>”. Sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extraregionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono. Al centro vi è la città caratterizzata da un centro storico di alto valore culturale fortemente riconoscibile (mura, viali) dalla presenza del sistema idrografico del Serchio che la lambisce condizionandone l'impianto urbanistico, da una

insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativi; 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 insediativi 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	viabilità radiale che la collega ai sistemi storici rurali circostanti e alle grandi polarità esterne. La “<i>figura componente</i>” che costituisce il valore di detto morfotipo e caratterizza l'area oggetto di variante è il “<i>Il sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Lucca</i>”  La presente variante urbanistica interessa un'area strategica del centro storico di Lucca da molti anni in disuso e contribuisce alla valorizzazione e nuova funzionalizzazione della stessa al fine di restituirle dignità e vita.
--	--

L'Invariante Strutturale IV “I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali” non interessa le aree oggetto della presente variante:



Scheda d'ambito 04 “Lucchesia”

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 e della Collina – punti da 1. A 7. <i>omissis</i>	La presente variante non interessa le aree della montagna né quelle della Collina
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, esclude attività incompatibili e pericolose che possano interferire con la falda e soprattutto rilasciare inquinanti pericolosi per la stessa.
9. al fine di preservare gli elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico	La presente variante non interessa aree

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; ...	con elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese.
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 ineditati 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 del centro storico e pertanto non contribuisce alla saldatura delle conurbazioni lineari. La presente variante non interessa aree del territorio rurale. La presente variante pur interessando aree all'interno del centro storico di Lucca e non a corona di esso, sono aree che da produttive dismesse, utilizzate per molti anni dalla Manifattura Tabacchi, verranno rifunzionalizzate e valorizzate.
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 urbanistica interessa il patrimonio storico esistente del centro storico pertanto è perfettamente in linea con tale indirizzo. 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 minore e vegetazione di corredo).	La presente variante non interessa politiche di sviluppo agricolo.
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; - 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 interessa aree proprio del centro storico di Lucca e ha l'obiettivo di restituire a questo vasto tassello della storia lucchese la sua integrità e il suo equilibrio. 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 del centro storico e pertanto non incide sul consumo di suolo. Non interessa il sistema insediativo rurale delle corti né le aree umide.
	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>	
	1.3 Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l'ulteriore riduzione delle 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;	
	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");	
	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 interessa aree all'interno del centro storico di Lucca.
	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 interessa aree proprio del centro storico di Lucca e ha l'obiettivo di restituire a questo vasto tassello della storia lucchese la sua integrità e il suo equilibrio.
	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 insediativo 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 Piano Operativo 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.

Vincoli relativi a beni paesaggistici di cui all'art. 136 e 142 del del D.Lgs.42/04

Le aree oggetto di variante al Piano Operativo, 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*”.

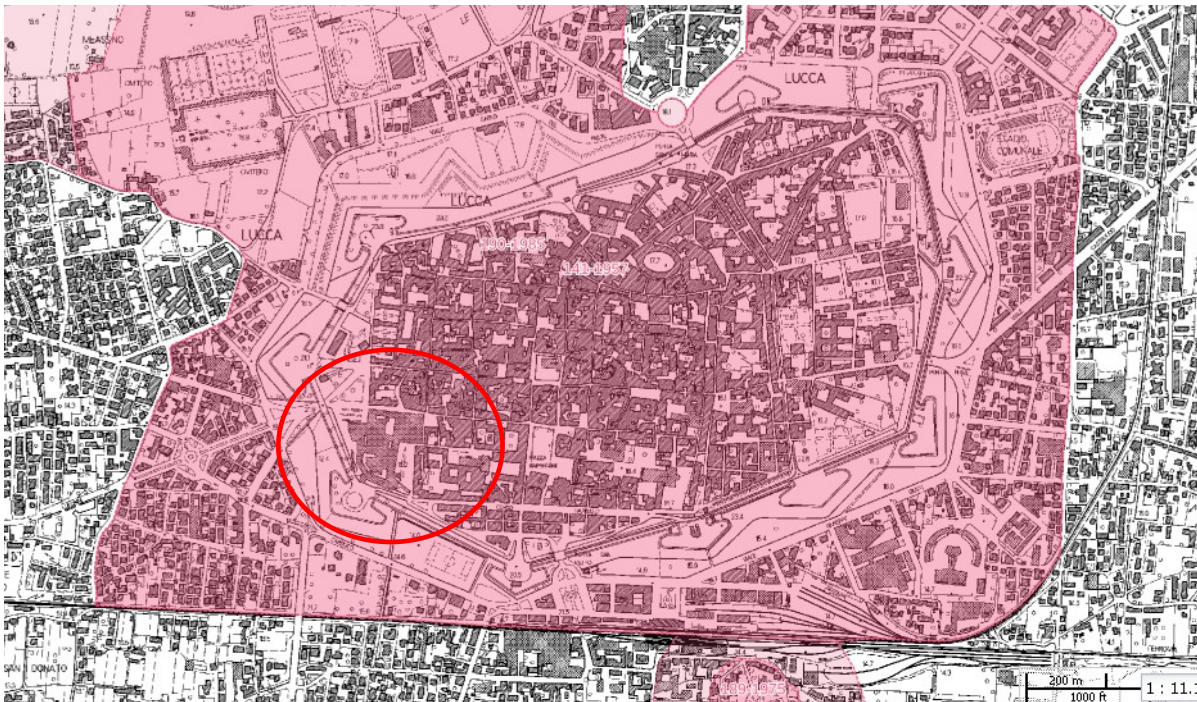


Figura 32: Estratto cartografia del PIT/PPR con individuazione ricognitiva dei beni paesaggistici (fonte Geoscopio Regione Toscana)

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	
Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sulla struttura idrogeomorfologica.
Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide su queste componenti.
Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Mantenere la forma urbana storica, all'interno e all'esterno della cinta muraria con le caratteristiche di impianto e le caratteristiche estetiche formali, tutelando e valorizzando il sistema delle mura urbane, l'ingente patrimonio storico architettonico- artistico presente nel centro storico e gli esempi di edilizia liberty presenti lungo l'anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel centro storico di Lucca attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica; - tutelare i caratteri storici ed architettonici propri dello stile liberty che contraddistinguono il patrimonio edilizio presente lungo i principali viali esterni alle mura di Lucca.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica ad essi adiacente, a condizione che: - sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali tradizionali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.	La presente variante persegue gli obiettivi mantenendo e riqualificando la forma urbana storica, all'interno della cinta muraria ed è in linea con le direttive favorendo il recupero della Ex manifattura Tabacchi ormai in disuso e abbandonata da circa 15 anni. La variante segue le prescrizioni dettate poiché è volta alla conservazione del complesso immobiliare suddetto garantendo la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico.
	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 storizzati; - 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 poiché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l'immagine della città storica, La variante segue le prescrizioni dettate mantenendo praticamente inalterati i manufatti del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi ad eccezione delle nuove aperture ammesse al fine di rispondere alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Viene quindi esaltato il valore storico-culturale di tutti i manufatti presenti. .
		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,		

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

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	
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
2 – Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato del centro storico e pertanto non incide su questa componente.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville ed i relativi giardini/ parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica. 3.a.2. Conservare le relazioni gerarchiche che determinano assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema gerarchico di relazioni storico-funzionale dell'assetto fondiario e produttivo delle ville, conformato dagli edifici di pertinenza, case coloniche, annessi agricoli e l' impianto di vigneti, oliveti e frutteti. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle) e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri originari; - 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 pur non interessando ville storiche riguarda un noto complesso immobiliare di valore storico-culturale del centro storico e, conservandone i caratteri morfologici e architettonici, persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, ed è in linea con le prescrizioni dettate.
			-- 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	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,	La presente variante persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda poiché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti contribuiscono a valorizzare l'immagine della città storica, La variante segue le prescrizioni dettate

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		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.	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.	mantenendo praticamente inalterati i manufatti del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi ad eccezione delle nuove aperture ammesse al fine di rispondere alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Viene quindi esaltato il valore storico-culturale di tutti i manufatti presenti. .

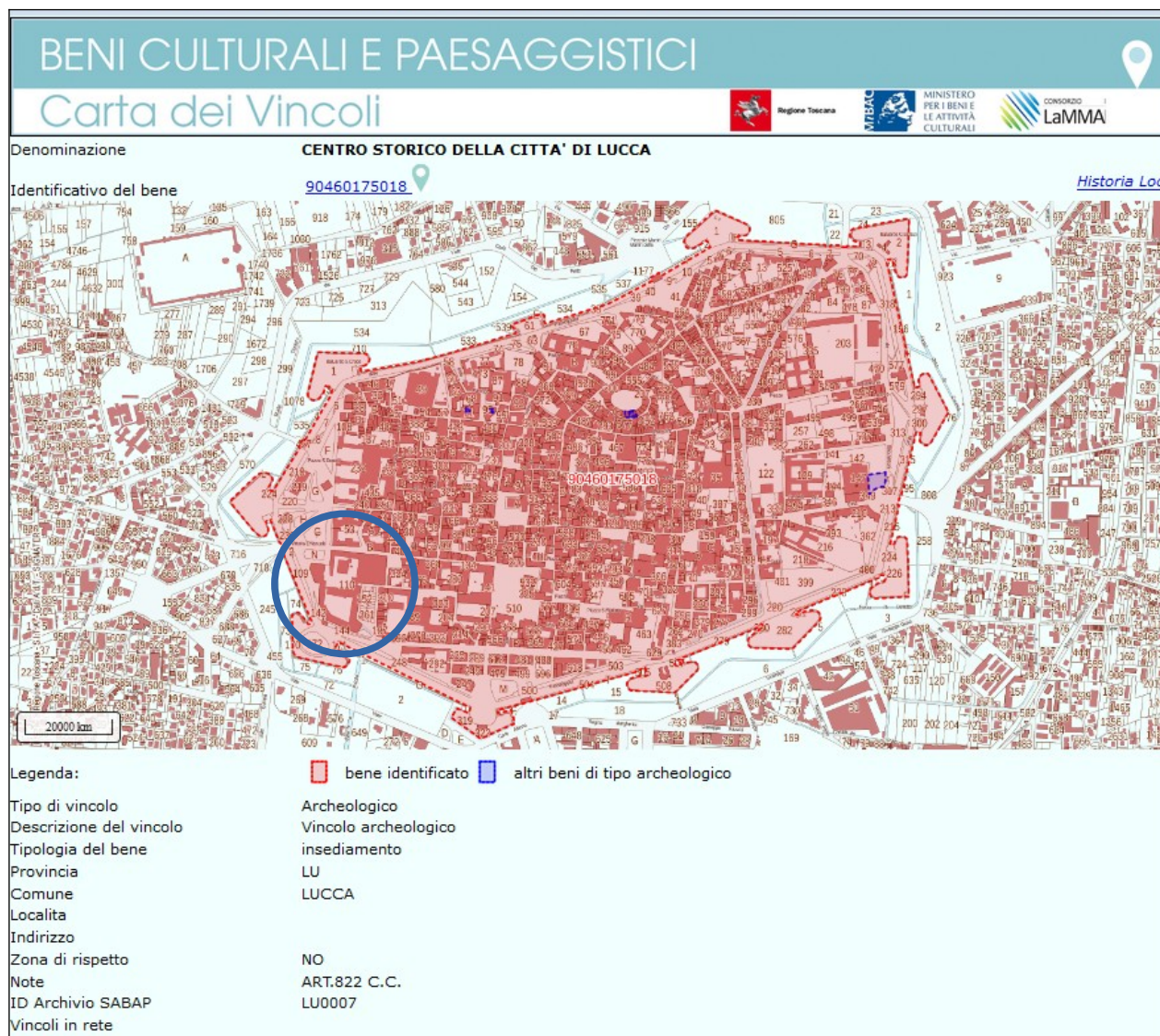
Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
	3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”. 3.a.5. Tutelare gli elementi del sistema “corte”.	3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”, riconosciuta nei suoi elementi caratteristici delle abitazioni a schiera, rustici (stalla, fienile, ripostigli) e aia (spazio interno alla corte). - 3.b.6. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi incrementando il livello di qualità del patrimonio edilizio la dove sussistono situazioni di degrado; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, mantenere la caratteristica unità tipologica, evitando le frammentazioni che alterino la percezione dell'unitarietà, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - riqualificare l'edilizia rurale aggregata in forma di “corte” al fine di recuperare i caratteri tipologici ed identitari. 3.b.7. Riconoscere ed identificare il sistema di tutti i manufatti religiosi, quali le marginette, le edicole sacre, le croci votive testimonianza di devozione popolare e definire strategie volte alla conservazione e alla valorizzazione dei manufatti di tale sistema a forte valenza simbolica.	3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi. 3.c.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a “corte” sono prescritti: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico; - gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediative storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l'aia); - gli elementi di chiusura e di recinzioni all'interno dell'aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema; - sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.	La presente variante riguarda un noto complesso immobiliare di valore storico-culturale del centro storico e, conservandone i caratteri morfologici e architettonici, persegue gli obiettivi e le direttive indicate dalla presente scheda, ed è 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 prevedendo la riqualificazione ed il recupero del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi oggi in stato di degrado.
		- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; -evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;		

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto. -- 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 del centro storico 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.
	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.	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo del centro storico e non incide sul paesaggio agrario.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le numerose visuali panoramiche che si aprono dai Monti Pisani verso le colline, i rilievi montuosi, il litorale pisano e la città di Pisa, Massaciuccoli e la Versilia e quelle che dalle colline lucchesi si aprono verso la Piana di Lucca, 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	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 prevedendo la riqualificazione ed il recupero del complesso immobiliare della Ex Manifattura Tabacchi oggi in stato di degrado.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	
		(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.		

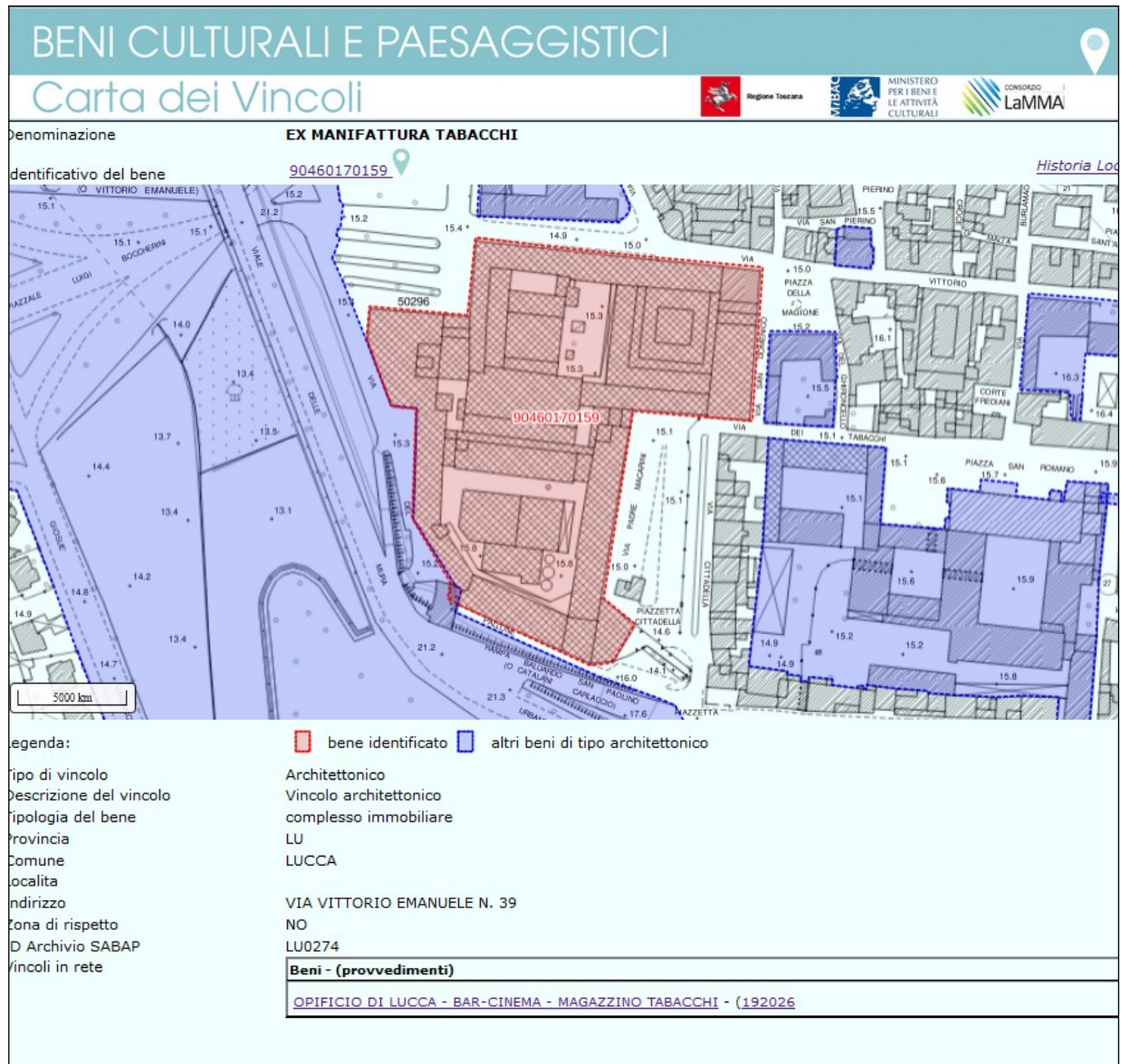
Vincolo archeologico ai sensi della parte II del D.ls 42/2004

L'intero territorio ricompreso all'interno della cinta muraria di Lucca è soggetto a vincolo archeologico di cui di seguito si riporta la perimetrazione pertanto nella fase di esecuzione dei lavori e realizzazione delle opere che verranno previste, sarà richiesta l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime al fine di accertare, prima di iniziare i lavori, la sussistenza di giacimenti archeologici ancora conservati nel sottosuolo e di evitarne la distruzione con la realizzazione delle opere in progetto.



Vincoli relativi a beni culturali di cui all'art. 10 del del D.Lgs.42/04

A seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 l'intero complesso della Ex Manifattura Tabacchi è tutelato con provvedimento n. 530 emesso in data 18.11.2013.



Di seguito si riporta il provvedimento di vincolo.

RACCOMANDATA A.R.



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

Comune di Lucca
Via Santa Giustina, 32
55100 LUCCA

Prot. N. 18216 Allegati 1
22 NOV. 2013

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

OGGETTO: COMUNE DI LUCCA – Immobile denominato "Ex Manifattura Tabacchi", sito in Via Vittorio Emanuele, 39, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 196 part. 110 subb. 5, 8, 10, 11 e 12 - 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 18/11/2013 n. 530/2013, 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
dott. Isabella Lapi
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
dott. Silvia Alessandri

MT/lus

Città di Lucca - Amministrazione Comunale

29 NOV. 2013

ARRIVO

 Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici, 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 - 27189750 Fax 055 27189700
email: dr-tes@beniculturali.it - PEC: mbee-dr-tes@mailcert.beniculturali.it



DECRETO 530/2013

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 13 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";

Visto il DPCM del 19 luglio 2012, registrato alla Corte dei Conti in data 8 agosto 2012, Reg. 11, fgl. 307, con il quale è stato attribuito alla dott. Isabella Lapi l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

Vista la nota prot. n. 34501 del 06.05.2013 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 appreso descritto (avvio di procedimento in data 07.05.2013);

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paisaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara, espresso con note prot. n. 8870 del 19.07.2013 e n. 11593 del 01.10.2013;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, espresso con nota prot. n. 3623 del 04.06.2013, pervenuta in data 04.06.2013;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	Ex Manifattura Tabacchi
Provincia di	Lucca
Comune di	Lucca
Sito in	Via Vittorio Emanuele
Numero civico	39



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana



Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 196 part. 110 subb. 5, 8, 10, 11 e 12

confinante con Foglio n. 196 particella 169 e con Via Vittorio Emanuele, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato "Ex Manifattura Tabacchi", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.



IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Isabella Lapi

Firenze, 12 NOV 2013



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

Relazione allegata

Identificazione del Bene

Denominazione Ex Manifattura Tabacchi
 Regione Toscana
 Provincia Lucca
 Comune Lucca
 Nome strada Via Vittorio Emanuele
 Numero civico 39

Relazione storico-artistica

Descrizione morfologica

Il complesso della Manifattura Tabacchi ha subito nel tempo varie trasformazioni funzionali che ne hanno mutato la composizione formale e architettonica, oltre che la struttura, e ci appare, oggi, come un organismo assai esteso, composto da numerosi fabbricati, divisi tipologicamente in due comparti, il primo identificabile con la parte sud del complesso a ridosso delle mura urbane, l'altro con la parte nord, lungo la Via Vittorio Emanuele. Gli edifici posti nella parte sud, lungo la Via del Molino e la Via del Pallone, e quelli della parte ovest lungo le mura urbane e Piazzale G. Verdi, la cui costruzione è avvenuta tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900, presentano caratteristiche industriali. La struttura portante è di tipo misto in parte in cemento armato ed in parte in muratura. I paramenti esterni, in intonaco di tipo civile, sono arricchiti con modanature in finto bugnato a formare ricorsi verticali e orizzontali. Sopra le finestre sono presenti archetti in malta di calce mista a mattoni. Il tutto databile intorno agli anni '20 del secolo scorso.

Le coperture sono prevalentemente a falda inclinata, di tipologia a padiglione e capanna ad eccezione dell'appendice sud-est che presenta una copertura piana a terrazza.

Nella parte centrale di questo comparto è facilmente identificabile un piccolo capannone estraneo per tipologia edilizia e architettonica al resto del complesso, sicuramente realizzato in tempi relativamente recenti, avente struttura in cemento armato e copertura con ampi lucernai in ferro e vetro. Nei cortili interni si riscontrano numerose superfetazioni, dovute alla presenza di grandi tettoie e pensiline, che rendono difficile l'identificazione degli edifici originari.

Il corpo di fabbrica, lato nord lungo la Via Vittorio Emanuele, Piazza della Magione e Via San Domenico, in origine destinato a convento si sviluppa intorno all'antico chiostro centrale, oggi coperto con una struttura in ferro e vetro e adibito a mensa aziendale.

Le arcate dei due ordini di portici che si aprono sul chiostro sono state tamponate in epoca passata in parte con muratura, in parte con ampie finestre. La struttura è in muratura intonacata, caratterizzata nella parte centrale dalla tipologia del chiostro stesso, con colonne in pietra, ampie aperture e volte a crociera. La rimanente parte dell'edificio ha quasi completamente perso le sue caratteristiche originarie a seguito di numerosi interventi e per la presenza di varie superfetazioni.

In ultimo è facilmente distinguibile nell'angolo, tra Via Vittorio Emanuele e Piazza della Magione, un edificio con caratteristiche riconducibili a quelle di palazzo cittadino, probabilmente destinato in origine a civile abitazione. In quest'ultimo si riscontrano nel paramento murario decorazioni più importanti, quali l'estensione del bugnato in malta di calce a tutto il piano terra e la presenza di timpani e cornicioni ai piani superiori. Copre il fabbricato un tetto a padiglione con gronda in muratura. La scala di ampie dimensioni ha scalini in pietra serena, parapetto in ferro, formato da tipici elementi in stile floreale e corrimano in legno. L'intero vano scala prende luce da un lucernario inserito nel tetto, in ferro e vetro. Le



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

altre stanze del piano terra hanno volte a crociera, pavimentazione in graniglia e non presentano altri particolari elementi di pregio.

Inoltre da due stanze del piano terra è possibile accedere al piano mezzanino che è stato ricavato per sfruttare in maniera più efficiente tutta l'altezza disponibile.

Dal piano mezzanino, inoltre, è possibile attraverso un corridoio sopraelevato raggiungere l'altro edificio. Al primo piano si accede dalla scala principale, sul pianerottolo si affacciano tre porte originali, di gusto prettamente *liberty*, che permettono l'accesso alle altre stanze del piano.

Ogni stanza ha decorazioni a soffitto, dipinti che rappresentano talvolta soggetti umani (fanciulle aggraziate o putti), talvolta paesaggi o motivi floreali e geometrici, il tutto sempre racchiuso da cornici, anch'esse dipinte. Per ogni stanza le decorazioni sono differenti, così come la pavimentazione, che cambia di volta in volta per colore, figura e qualche volta forma della mattonella. Questo gioco continuo di ornamenti e disegni contribuisce a creare un itinerario continuo e variamente organizzato nelle espressioni di un *liberty* con spiccati richiami alla tradizione classica italiana. La varietà di temi e decorazioni prosegue anche nelle stanze del secondo piano e non si ripete mai, né per forme, né per colori. Dalla scala, arrivati sul pianerottolo del secondo piano, sono ben visibili gli elementi su cui appoggia il lucernario, tutti finemente decorati con piccole mensole e cassettoni. All'interno delle stanze vi sono alcuni mobili di pregio, così come alcuni lampadari e lanterne in ferro, oltre ad alcune porte con maniglie originali in ottone.

Descrizione storica

L'area ove insiste il complesso della Manifattura Tabacchi di Lucca è situata nel settore ovest del centro storico cittadino, nel terreno che si è aggiunto al nucleo originario della città romana mediante gli ampliamenti della cinta muraria effettuati in epoca medievale.

Nel XIV secolo questa zona era occupata dalla fortezza detta "*l'Augusta*", che pare costruita seguendo un progetto di Giotto. La fortezza comprendeva il palazzo di Castruccio Castracani e una serie di magazzini, caserme, stalle e tutto quanto era necessario ad accogliere un esercito in stato d'assedio. L'*Augusta* si estendeva su una vasta area fra Porta San Pietro e Porta San Donato, ed in profondità fino all'attuale Corte Pozzotorelli. Nel 1370, in seguito alla liberazione dei lucchesi dai dominatori pisani, il governo lucchese ordinò la distruzione della fortezza ad eccezione del palazzo.

Agli inizi del XV secolo, all'interno dell'area occupata dall'ex *Augusta*, il Signore di Lucca dell'epoca, Paolo Guinigi, fece costruire la propria residenza sulle rovine del vecchio palazzo di Castruccio, nella zona denominata "*Cittadella*"; questa fu in seguito abbattuta nel 1430, al termine della Signoria Guinigiiana ed il Consiglio Generale decretò "*che per la quiete e novo stato di libertà, si dovesse buttare a terra la detta fortezza et così fu stabilito (...)* e perciò in breve tempo le mura, le torri e tutti i luoghi fortificati furono disfatti". Agli inizi del 1500, quest'area era caratterizzata da due complessi distinti per funzione e tipologia: vi si trovavano a sud la zona dei granai ed i magazzini dell'"Ufficio sopra l'Abbondanza" e a nord il palazzo del primo nucleo del Monastero di San Domenico, costruito in parte sull'impianto del palazzo appartenuto al Guinigi.

Il Convento di San Domenico

Il primo nucleo del monastero di San Domenico si insediò nel settore prospiciente l'attuale Via Vittorio Emanuele: la fondazione del convento fu autorizzata da Papa Alessandro VI con Bolla Papale del 25 settembre 1501. Inizialmente il convento accoglieva circa venticinque religiose, ma si rivelò ben presto insufficiente ad ospitare tutte le fanciulle che chiedevano di esservi ammesse.

Nel 1507, le Suore Domenicane comprarono un orto attiguo alla loro proprietà dagli eredi Burlamacchi e dettero l'incarico all'architetto fiorentino Simone del Pollaiuolo per il progetto di una nuova sede per ampliare il convento (in modo che potesse accogliere circa una settantina di consorelle). I lavori iniziarono nel 1508 e vennero riutilizzate le fondamenta dell'antica *Cittadella*; già nel 1513, il nuovo edificio fu dichiarato abitabile, anche se furono necessari ancora alcuni anni per ultimarlo in ogni sua



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

parte. Nel corso del XVII secolo seguono numerosi lavori di ingrandimento ed abbellimento del convento (ampliamenti e realizzazioni di opere a carattere sia funzionale che devozionale) dovuti anche alla fama acquisita dal monastero stesso, che imponeva alcuni interventi che ne evidenziassero il prestigio presso i cittadini.

Nel 1805, Napoleone Bonaparte trasformò Lucca in Principato, assegnandone l'amministrazione a Felice ed Elisa Baciocchi che, seguendo gli indirizzi della politica imperiale, procedettero all'esproprio dei beni ecclesiastici al fine di garantire una formazione immediata di un vasto patrimonio demaniale. Il Decreto di soppressione degli ordini femminili venne emanato l'anno successivo e vennero mantenute solo le strutture in grado di fornire un servizio: il convento di San Domenico, nel 1807, divenne sede dell'Istituto Elisa, un convitto per fanciulle benestanti.

Il corso di studi aveva carattere umanistico ed era completato da lezione di ballo, pianoforte, cucito e ricamo ed il corpo docente era costituito da dame o canonichesse che risiedevano nell'Istituto, in parte coadiuvate da insegnanti esterni. L'insediamento di questa struttura nell'ex monastero richiese la creazione di spazi adeguati alle nuove esigenze e venne incaricato della progettazione l'architetto Lazzarini. Le modifiche apportate non intaccarono la struttura dell'organismo originario, ma si risolsero nella distribuzione funzionale degli spazi interni, seguendo la procedura vigente negli interventi di riutilizzo degli edifici indemanati. Tali interventi sono stati descritti dallo stesso progettista che ritenne necessarie solo tre operazioni: l'abbattimento dei tramezzi, l'ampliamento delle finestre nel dormitorio di ponente e la demolizione di alcune pareti nel dormitorio di levante.

Mancano gli elaborati grafici dell'architetto Lazzarini, ma si può fare riferimento alle piante del "Real Istituto Maria Luisa", redatte dall'architetto Nottolini nel periodo della dominazione borbonica, quando la scuola fu intitolata alla duchessa regnante.

Nel 1834 l'Istituto viene chiuso e l'immobile restituito alle Suore Domenicane, che vi fanno eseguire varie modifiche alla struttura conventuale. Nuovamente, nel 1866, con il Regio Decreto per la soppressione delle corporazioni religiose si stabiliva il passaggio degli enti soppressi al Demanio statale: le monache comunque si trasferirono definitivamente nella nuova sede di Via della Fossaccia, solo nel marzo 1892.

La "Cittadella" e la Manifattura Tabacchi

La frazione della diroccata *Cittadella*, corrispondente al settore meridionale della odierna Manifattura, si trovava anticamente la fortezza militare voluta da Castruccio Castracani degli Antelminelli, divenuta successivamente presidio dell'occupazione pisana ed in seguito distrutta dopo la liberazione della nuova Repubblica nel 1369. Qui, nel 1513, furono eretti magazzini pubblici per la conservazione del frumento gestiti dall'"Ufficio sopra l'Abbondanza", una magistratura, nata per garantire alla città il costante rifornimento di grano, che deteneva il monopolio sul commercio del pane e della pasta. La *Cittadella* divenne quindi un vero e proprio stabilimento per la lavorazione del grano, costituito da granai, molini, forni, aie per soleggiare i cereali e tutto quanto necessario per la fabbricazione del pane.

Nel 1811, il Ministero delle Finanze sopprimeva il panificio governativo ed i locali dell'ex stabilimento rimasero di proprietà del Regio Demanio. Nel 1815, il governo provvisorio del Tenente Colonnello Werklein, prima dell'avvento del Ducato dei Borboni, stabilì la nuova sede della Manifattura nel complesso della *Cittadella*, poiché area vicina alle porte della città e fornita di acqua motrice, quindi idonea alla nuova funzione di lavorazione del tabacco. In tal modo, l'Amministrazione dei Sali e Tabacchi, la Manifattura ed i magazzini, che fino ad allora erano stati dislocati in piccoli ambienti staccati e presi in affitto, vennero concentrati in un solo stabile di proprietà del governo, che, da allora in poi, continuò la produzione senza mutarne la destinazione.

La Manifattura Tabacchi e le varie fasi edificatorie

Nella seconda metà dell'800, la Manifattura dei Tabacchi divenne una delle attività portanti dell'economia lucchese: ben presto le superfici dei locali destinati a tale attività furono insufficienti per lo svolgimento delle lavorazioni. Nel 1856 furono autorizzati "diversi lavori per l'ingrandimento dello



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

stabile regio destinato alla Manifattura dei Tabacchi (...), fra i quali lavori evvi compresa la costruzione dell'ala a compimento del prospetto anteriore, e rispondente sul prato delle corse ed altro braccio sul piazzale a tergo dello stabile medesimo e sulla stradella lungo le mura". Nel 1860, con una ulteriore cessione di suolo pubblico, venne realizzato un portico sul lato delle mura urbane in prossimità del baluardo San Paolino: tali lavori modificarono il rimanente tratto della strada lungo le mura, che divenne un percorso rettilineo, stretto tra il terrapieno ed il nuovo corpo di fabbrica. Tra il 1865 ed il 1870, furono acquisiti tre magazzini prospicienti la Via degli Stipari (l'attuale Via dei Tabacchi) che, pur essendo inseriti nel convento di San Domenico, erano di proprietà demaniale. Successivamente al 1866 vennero concessi alla Manifattura gli spazi del Monastero posti in adiacenza ai magazzini già acquisiti: tutta la parte del terreno per la coltivazione e l'edificio adibito a granaio. Intorno al 1885 furono concesse la chiusura della Via del Pallone con un muro "condotto dall'angolo orientale della fabbrica stessa perpendicolare all'ex Convento di San Domenico (...), e con altro muro diagonale dall'angolo occidentale del cosiddetto "magazzino degli stipari" fino all'angolo contrastante della fabbrica" ed anche l'esecuzione di costruzioni sul piano stradale. La cessione definitiva alla Manifattura della parte restante del monastero avvenne nel 1892, anno in cui le monache si trasferirono nella nuova sede, in Via della Fossaccia. Durante le trattative per l'occupazione del convento, furono realizzate alcune opere atte ad ottimizzare lo sfruttamento degli spazi già appartenenti allo stabilimento: nel 1887 fu realizzato il cavalcavia, nel 1888 fu costruito un nuovo fabbricato in adiacenza alla Casermetta del baluardo San Paolino (con la chiusura di una finestra della casermetta stessa).

L'ultimo ampliamento dell'opificio risale al 1924, con la costruzione di un nuovo fabbricato che occupa una porzione di Piazzale G. Verdi. Il progetto individuava un'area di forma pentagonale, delimitata ad ovest da una linea parallela alle mura e a nord da una ortogonale all'ex monastero.

A seguito di questo intervento, la Manifattura Tabacchi assunse il perimetro definitivo che si vede ancor oggi, anche se è all'interno dello stabilimento che si procedette all'occupazione delle aree scoperte. All'evoluzione planimetrica corrispose la ristrutturazione dei fabbricati, al fine di adeguare i locali alle esigenze di lavorazione, garantire le necessarie condizioni di igiene e riqualificare esteticamente la sede dell'opificio. Le modifiche successive alla cessione del monastero si risolsero nella regolarizzazione delle aperture sul prospetto occidentale dello stabilimento e nella realizzazione delle stesse sui fronti dei locali occupati. L'intervento più consistente fu l'aggiunta di un piano al fabbricato acquisito lungo il Prato delle Corse, al fine di eguagliare l'altezza dell'edificio contiguo su Via Vittorio Emanuele. Dal 1892, quando il convento passò sotto la diretta gestione della Manifattura Tabacchi, le opere di adeguamento furono estese a tutto l'immobile.

Tra il 1893 ed il 1895 vennero demoliti e ricostruiti i muri di prospetto su Via dei Tabacchi e Via Vittorio Emanuele. Nel 1894 si ritrovano testimonianze relative alla esecuzione di lavori su Via Vittorio Emanuele: "Nella esecuzione del progetto di adattamento di alcuni locali dell'ex Monastero di San Domenico, approvati dal Superior Ministero, si dovrà demolire il muro compreso fra la chiesa dell'ex Convento e la parte di Manifattura già da tempo occupata dal personale. Inoltre si dovrà ricostruire questo muro con finestre identiche a quelle che si trovano già aperte sulla stessa linea di fabbricato verso l'angolo con Piazza della Magione".

E' presente un disegno di parte del prospetto su Via Vittorio Emanuele, in cui ancora è presente il portone d'ingresso alla chiesa. Nel 1897 fu eseguita la facciata della palazzina per l'alloggio del Direttore, configurando una unità indipendente sull'angolo nord-est dell'ex monastero (oggi sede della Sovrintendenza BB.AA.), il cui progetto è presente nei fascicoli storici dell' Archivio Storico Comunale. Verso la fine del 1901, venne presentato un altro progetto per la sistemazione della facciata su Via Vittorio Emanuele e, nel disegno presente negli atti, permangono ancora le tre finestre ad arco della chiesa conventuale, che verranno poi definitivamente cancellate con il successivo rifacimento del 1910. In questo periodo, infatti, venne presentato un progetto di sistemazione della facciata che rispondeva "all'urgente necessità di migliorare in questo stabilimento le condizioni di accesso al numerosissimo



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

personale e all'ordinamento di tutti i servizi che all'ingresso sono collegati. Per dar luce ai nuovi locali a p.T. vennero studiate aperture che avessero gli assi e la larghezza coincidenti con quelle dei piani I e II: in modo da aversi una perfetta relazione nella distribuzione dei vani della facciata fra la parte nuova e vecchia. Si ebbe in ciò la sicurezza di proporre un miglioramento notevolissimo nell'estetica del prospetto quale trovasi attualmente, giacché per tutto il tratto che riguarda l'attuale questione e ne quale superiormente insistono ben otto finestre, si hanno a terreno tre meschine lunette pressimamente ubicate". Vengono poi date indicazioni sulle dimensioni delle nuove finestre da realizzare e indicazioni sull'abbellimento dei prospetti, soprattutto nella parte a piano terreno.

La nuova facciata su Via Vittorio Emanuele, completata nel 1914, tentò di unificare due corpi di fabbrica con altezze interpiano differenti, per cui furono utilizzati i medesimi elementi decorativi ed un ricorso verticale in bugnato permise la connessione delle cornici marcapiano.

L'edificio su Via San Domenico fu realizzato *ex novo* dopo il 1904, rimuovendo il tabernacolo presente sul fronte meridionale che avrebbe intralciato la regolare distribuzione delle finestre.

Ulteriori variazioni si ebbero nel 1919, quando l'apertura di tre finestre sul confine tra i due fabbricati comportò l'eliminazione del ricorso suddetto, nel 1929 con la trasformazione in porta di una finestra all'angolo di Piazzale G. Verdi e nel 1935 la realizzazione di un ulteriore portone su Via Vittorio Emanuele.

Tra il 1914 ed il 1919 furono rialzati gli edifici prospicienti Via dei Mulini e nel 1920, venne eseguita la sopraelevazione del capannone posto all'estremo confine meridionale dello stabilimento, su Via del Pallone, ed eseguito l'attuale motivo architettonico e successivamente (1920) vennero eseguiti l'ampliamento e la sopraelevazione del capannone posto all'estremo confine meridionale dello stabilimento su Via del Pallone. Alcune variazioni sono state attuate anche nella palazzina riservata all'alloggio del Direttore (sede della Sovrintendenza BB.AA.), nel 1926, vennero realizzate le terrazze su Piazza della Magione, nel 1956 fu aperto l'accesso su Via Vittorio Emanuele in luogo di una finestra esistente ed infine, nel 1963 fu modificata la quota del solaio del calpestio al piano terreno con la creazione dei tre gradini in corrispondenza dell'ingresso su Piazza della Magione. Nel 1930 sono stati realizzati interventi di sopraelevazione e riconfigurazione prospettica del fabbricato occidentale su Piazzale G. Verdi e su Via del Pallone, nelle planimetrie del 1934 risulta ancora una costruzione ad un piano mentre in quelle successive al 1958, i piani sono divenuti tre con l'attuale configurazione dei nostri anni.

Nel 1983 viene ristrutturato il piano terreno del magazzino merci, dove si trova attualmente la biglietteria dell'azienda dei trasporti pubblici CLAP.

Motivazione

Il complesso, ora denominato ex Manifattura Tabacchi, insiste nell'area tradizionalmente inclusa nella medievale fortezza detta "l'Augusta", riferita a Castruccio Castacani degli Antelminelli, trasformata in palazzo durante la breve Signoria dei Guinigi nel XIV secolo, ed infine demolita nel 1430 alla caduta dei Guinigi "per la quiete e novo stato di libertà".

Nel XVI secolo con Bolla del Papa Alessandro VI, del 25 settembre 1501, nella parte affacciante sull'attuale Via Vittorio Emanuele, venne avviata nel sito la costruzione del convento delle Suore Domenicane, proseguita negli anni successivi. Secondo notizie dell'ordine religioso, nel 1503, l'incarico di ultimare il convento venne dato a Simone del Pollaiuolo.

Nella parte meridionale dell'area, sempre sui resti della abbattuta fortificazione, in pregio al pubblico condotto, nel 1513, furono eretti i magazzini per la conservazione del frumento, gestiti dall'"Ufficio sopra l'Abbondanza", gradualmente divenuti stabilimenti per la lavorazione del grano e la fabbricazione del pane. All'insediamento del Principato di Elisir Baciocchi, il convento, soppresso insieme ad altri beni ecclesiastici, diventò sede dell'Istituto Elisar convitto per l'educazione di fanciulle bisognanti, e ristrutturato secondo un progetto riferito all'architetto Lazzarini. Sotto il governo dei Borbone l'Istituto



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

diventò "Real Istituto Maria Luisa", per essere poi restituito alle Suore Carmelitane, nel 1834. Nel 1892 le Carmelitane a seguito del Regio Decreto per la soppressione delle corporazioni religiose del 1866, lasciarono definitivamente i locali al Demanio dello Stato. Sin dal 1815, soppresso il panificio governativo, il governo provvisorio del Tenente Colonnello Werklein aveva insediato in quei locali il primo nucleo della Manifattura Tabacchi. Per successive espansioni, questo opificio, si insediò negli spazi dell'ex convento, inglobò l'antica Via del Pallone, realizzò ampliamenti e sopraelevazioni, ed attuò, in linea con i canoni della manualistica, l'unificazione delle facciate, ancora in essere.

Per tali motivi, considerato che il complesso mantiene importanti porzioni del tessuto urbano storico di Lucca, strutture architettoniche di notevole valore appartenenti al convento ed alle strutture produttive cinquecentesche e significativi elementi, in particolare i lunghi prospetti esterni, conseguenti alla successiva progressiva trasformazione in opificio industriale, nel suo insieme e nelle originarie parti che lo compongono, riveste particolare interesse storico ed architettonico.

Fonti storiche

Atti presenti presso l'Archivio Storico del Comune di Lucca (A.S.C.L.) e l'Archivio di Stato di Lucca (A.S.L.):

Tesi di Laurea dal titolo: "La riqualificazione di un'area di approdo alla città vecchia. Il P.d.R. per la realizzazione della Cittadella della Giustizia nella Manifattura Tabacchi di Lucca" degli Architetti Baria Martelli e Alessandro Natalini (Relatore. Prof. Arch. Marco Vannucci, Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Progettazione dell'Architettura, A.A. 1993/94);

"La fabbriche del tabacco in Italia", a cura di P. Chierici, R. Covino e F. Pernice, Ed. Celid (TO);

V. Gini Bartoli - " ... per vaghezza et utilità". Lucca, orti e giardini urbani tra il XVIII e il XIX secolo", Ed. Electa, Milano, 2001;

Isa Belli Barsali - "Lucca guida alla città", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1983;

Augusto Mancini - "Storia di Lucca", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1986;

Cesare Sardi - "Vita lucchese nel Settecento", Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1968;

"I Palazzi dei mercanti nella libera Lucca del '500. Immagine di una città-stato al tempo dei Medici", Lucca, Palazzo Pubblico, 28 giugno-29 settembre, 1980, Catalogo della Mostra, a cura di Isa Belli Barsali, Maria Pacini Fazzi Editore in Lucca, 1980;

Giovanni Bedini, Giovanni Fanelli - "Lucca spazio e tempo dall'Ottocento ad oggi", Maria Pacini Fazzi Editore, 1971;

Paolo Folcarelli - "La Manifattura Tabacchi di Lucca: una fabbrica, una storia", stampato da Nuova Grafica Lucchese, 2005.

Il Responsabile dell'Ufficio Vincoli f.to Daniela Capra, il Funzionario di Zona f.to Ing. Francesco Paolo Cecati, visto il Soprintendente f.to Arch. Giuseppe Stoffi



IL DIRETTORE REGIONALE
dott. Isabella Lapi

Firenze, 18 NOV 2013



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

Relazione allegata beni mobili

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Manifattura Tabacchi
Regione	Toscana
Provincia	Lucca
Comune	Lucca
Nome strada	Via Vittorio Emanuele
Numero civico	39

Relazione storico-artistica

Il complesso della ex-Manifattura Tabacchi conserva un esiguo gruppo di opere plastiche e figurative che meritano di essere trattate nel dettaglio. Spicca tra queste la lapide, collocata a sinistra dell'ingresso su via Vittorio Emanuele II, eretta nel 1911 a seguito della visita alla fabbrica che fecero il re Vittorio Emanuele III e la regina Elena il 3 ottobre 1910. L'opera è di Francesco Petroni (1877-1960), nipote dello scultore Urbano Lucchesi. La sua formazione è avvenuta presso l'Istituto di Belle Arti di Lucca, negli stessi anni in cui era frequentato da Giuseppe Baccelli, Arturo e Guido Cheli, Aurelio Franceschi, Pietro Matteucci e Umberto Sorbi, quasi tutti allievi dello scultore Arnaldo Dazzi. Un altro maestro lucchese seguirà l'attività del giovane Francesco a Firenze: è Augusto Passaglia, docente presso l'Accademia di Belle Arti. Particolarmente apprezzato dalla borghesia locale, per la capacità di rendere il dato naturalistico con stilizzazioni di gusto liberty, Petroni ebbe molti incarichi per lapidi e monumenti per il Camposanto Urbano. Tra il primo e il secondo decennio del Novecento, ottiene anche importanti nomine: nel 1908, è membro della Commissione Conservatrice dei Monumenti e Belle Arti per la provincia di Lucca; nel 1909, diviene docente di plastica presso l'Istituto artistico-cittadino; nel 1911, è chiamato a curare il settore lucchese del padiglione della Toscana per la mostra delle Regioni a Roma. Sarà un susseguirsi di commissioni private e pubbliche, fino all'anno della morte, sopraggiunta nel 1960. Ai temi legati alla morte angelicata immortalata sulle lapidi funebri, Petroni affianca quelli patriottici e celebrativi: suoi i monumenti a Garibaldi a Uzzano, a Dante Alighieri a Montefegatesi e a Cordoba in Argentina, a Giacomo Puccini al Teatro del Giglio e ad Alfredo Catalani sul baluardo di S. Paolino. E' lui l'autore della statua di Bruno Giordano contestata dai conservatori lucchesi nel 1911, nello stesso periodo in cui metteva mano al monumento per Tito Strocchi, collocata nel loggiato del Palazzo Pretorio di Lucca, e al bassorilievo da apporre all'esterno della ex-Manifattura Tabacchi, per la cui iscrizione Giovanni Pascoli scrisse i versi riportati sulla pietra.

Risale al 1923 la lapide con bassorilievo eseguita per ricordare la memoria di cinque operai della manifattura caduti nella Grande Guerra: la cerimonia avvenne il 24 maggio dello stesso anno. Il tema è stato risolto con una figura centrale munita di elmo e spada appoggiata su un libro aperto con i nomi dei caduti; a sinistra sono rappresentati soldati nudi mentre giurano fedeltà alla patria con la mano sinistra e nella sinistra recano l'immagine della Vittoria alata; la parte destra è occupata da una figura femminile velata con un bambino in braccio, colta nel momento in cui cosparge di fiori un'ara. L'autore è Alfredo Angeloni (Lucca, 1883 - Viareggio, 1953). L'artista compie la prima parte degli studi nella città natale; frequenta l'Istituto di Belle Arti come allievo del Fazzi; si iscrive poi all'Accademia di Belle Arti di Firenze, allievo di Romanelli, dove nel 1903 consegue il diploma. In seguito frequenterà con un borsa di studio un corso di perfezionamento all'Accademia di Brera a Milano. La gran parte della sua attività artistica, svoltasi nell'arco di un cinquantennio, si è concentrata nella creazione di opere funerarie, a Lucca e a Viareggio, e nella realizzazione di alcuni monumenti ai caduti della prima guerra mondiale (Altopascio, San Pietro a Vico, Massarosa, Fornoli, Segromigno, Bagni di Lucca, Villa Basilica,



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Casabasciana inoltre quelli di Gambolo in provincia di Pavia, e Roma); nella capitale realizzò anche una grande scultura "Dea Roma", collocata nell'atrio della stazione Ostiense purtroppo andata distrutta durante l'ultima guerra. Presso il Museo Nazionale di Palazzo Mansi di Lucca e la Galleria d'Arte Moderna e Contemporanea si conservano bozzetti e modelli in gesso e terracotta. La vicenda artistica di Angeloni è passata indenne dai rivolgimenti che hanno caratterizzato le arti plastiche nella prima metà del Novecento: la sua attività ha risposto alle esigenze celebrative sia della comunità che dei singoli cittadini con la produzione di opere monumentali destinate a spazi pubblici, di statuaria funebre e religiosa, di busti, lapidi commemorative, medaglie e ritratti.

Due targhe marmoree cinquecentesche con iscrizione, murate in un periodo imprecisato la prima all'ingresso della fabbrica e la seconda in un ambiente del primo piano, si riferiscono all'Ufficio sopra l'Abbondanza dello Stato di Lucca, magistratura preposta all'approvvigionamento del grano in caso di carestia che aveva la sua sede nella piazza di S. Michele.

Sul prospetto meridionale è collocata un'edicola in marmo che racchiude l'immagine seicentesca della Madonna del Rosario fra i SS. Paolino e Rocco. Nel 1904, come è attestato dai disegni riportati nell'Analisi storica del complesso (Elaborato 5), l'edicola e l'affresco furono rimossi di qualche metro dalla collocazione originaria per consentire l'apertura di una nuova finestra. Si ha notizia che i due santi attuali hanno preso il posto dei consueti Santi Domenico e Caterina che tradizionalmente affiancano la Madonna del Rosario. L'insieme, dunque, è il risultato di più manomissioni. Due ante e una tettoia in metallo, di manifattura lucchese di inizio Novecento, proteggono la sacra effigie. Il ferro è presente come materiale anche per il portale di ingresso e per la cancellata interna: deboli elementi liberty, in stile floreale, ornano la rosta nel primo caso e la parte superiore nel secondo.

Bibliografia

Su Francesco Petroni: R. Pizzi, *Francesco Petroni, artista di un mondo perduto*, in "Metropoli Lucca", 1, 22, 9 giugno 2000; U. Elg, *Il Liberty a Lucca. Architetture e committenti*, Lucca 2002, pp. 38-46; A. Nave, *Per Francesco Petroni scultore lucchese*, in «Rivista di Archeologia Storia Costume», Istituto Storico Lucchese, XXXI, 2003 (2004), n. 2-4, pp. 189-204; C. Casini, *Artisti e formatori lucchesi all'Esposizione delle Regioni del 1911 a Roma*, in "LUK", n.19, gennaio-dicembre 2012, pp. 32-33; su Alfredo Angeloni: M.T. Filieri, *Tre Gipsoteche lucchesi: problemi e prospettive*, in "Le Gipsoteche in Toscana", atti del convegno (pescia, 21 marzo 2001), Borgo a Buggiano (PT) 2002, pp. 113-121; S. Bietoletti, *Arte lucchese dell'Ottocento e del Novecento nelle sale rinnovate di Palazzo Mansi*, in "LUK", n.5, gennaio-dicembre 2004, pp. 72-74; A. Serafini, *Donazione Angeloni*, in "Collezioni GAMC 4", Pisa 2008, pp. 116-134; su l'edicola: *Immagini di devozione a Lucca*, catalogo della mostra (Lucca, 13.09-20.10.1988), Lucca 1988, p. 40.

Il relatore l'ho Dott. Claudio Casini, il Soprintendente l'ho Arch. Giuseppe Stolfi.



IL DIRETTORE REGIONALE
dott. Isabella Lapi

Firenze, 18 NOV 2013



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana

Elenco Beni mobili pertinentziali

Identificazione del Bene

Denominazione Ex Manifattura Tabacchi
 Regione Toscana
 Provincia Lucca
 Comune Lucca
 Nome strada Via Vittorio Emanuele
 Numero civico 39

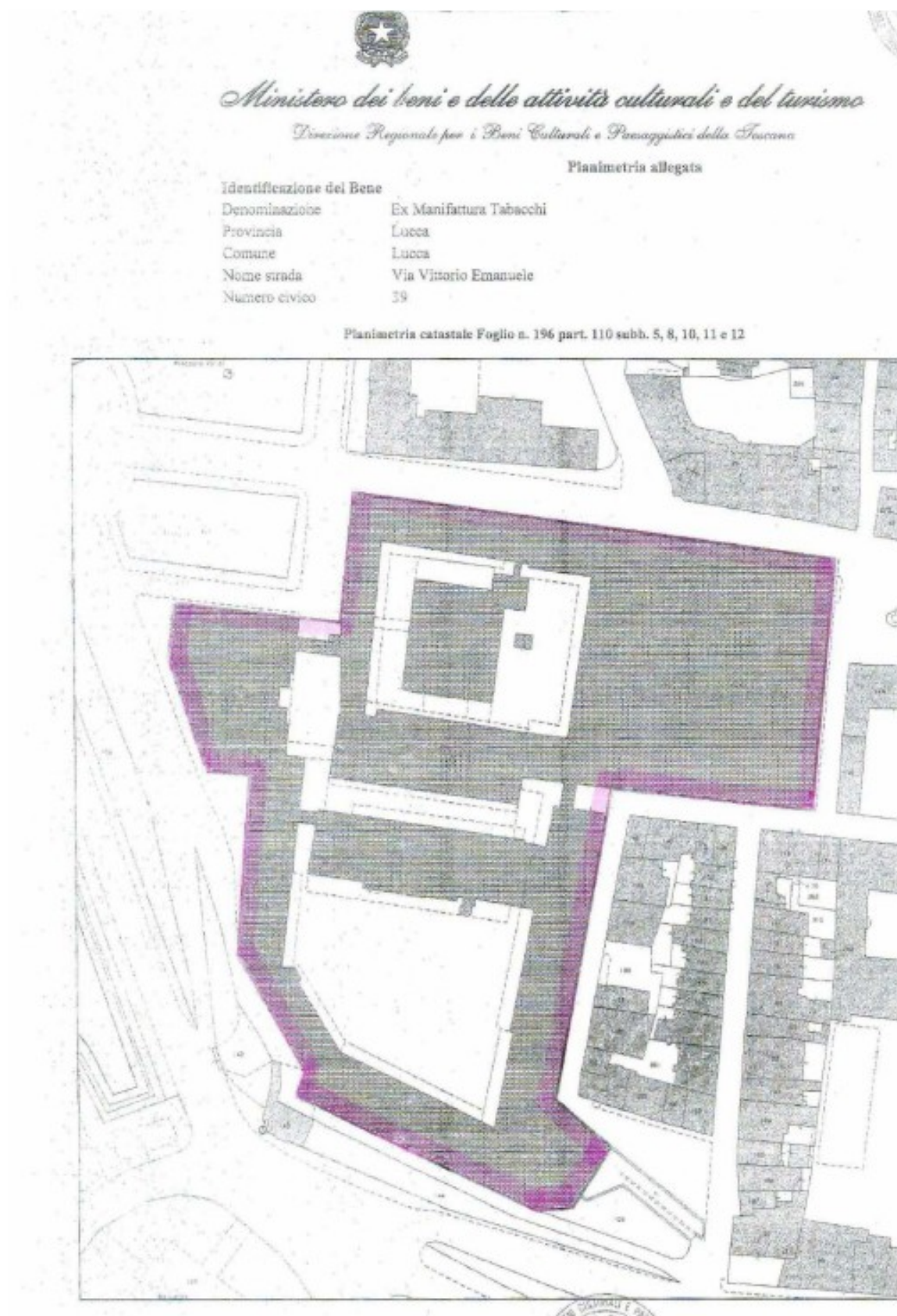
	Oggetto	Autore/dimensioni/materia e tecnica	Datazione	Collocazione
1	Vetrata	Manifattura Toscana, cm. 577x800; Ferro e vetro.	inizio sec. XX	Piano terra, lato dell'ingresso ovest
2	Portone d'ingresso	Manifattura Toscana, cm. 502x321; Ferro e vetro.	inizio sec. XX	Prospetto esterno, via Vittorio Veneto, 39
3	Lapide con bassorilievi e con iscrizione	Francesco Petroni, cm. 400 ca.x160; Bronzo e pietra di Matraia.		Prospetto esterno, via Vittorio Emanuele
4	Edicola sacra	Manifattura lucchese (ante, pensilina e cornici marmoree); pittore lucchese del sec. XVIII (affresco), cm. 355x190 ca. (edicola con pensilina), cm. 177x109 (affresco); Ferro, marmo, pittura ad affresco		Prospetto posteriore, piazza Cittadella
5	Lapide con bassorilievi e iscrizione	Alfredo Angeioni, cm. 212x110x20; Bronzo e marmo (rosso Lepanto?)	1923	piano terreno, sala d'ingresso
6	Cancello	Manifattura Toscana; cm. 300 ca.x533; Ferro	Inizio sec. XX	Piano terreno, ingresso
7	Lapide con iscrizione	Cm. 56x75; Marmo bianco	1521	Piano terreno, ingresso
8	Lapide a cartella con iscrizione	Cm. 56x85; Marmo bianco	1521	Piano terreno, ingresso



IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Isabella Lapi

Firenze, 18 NOV 2013



.5.2 Il Piano di Coordinamento territoriale 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 Quiesa, 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).

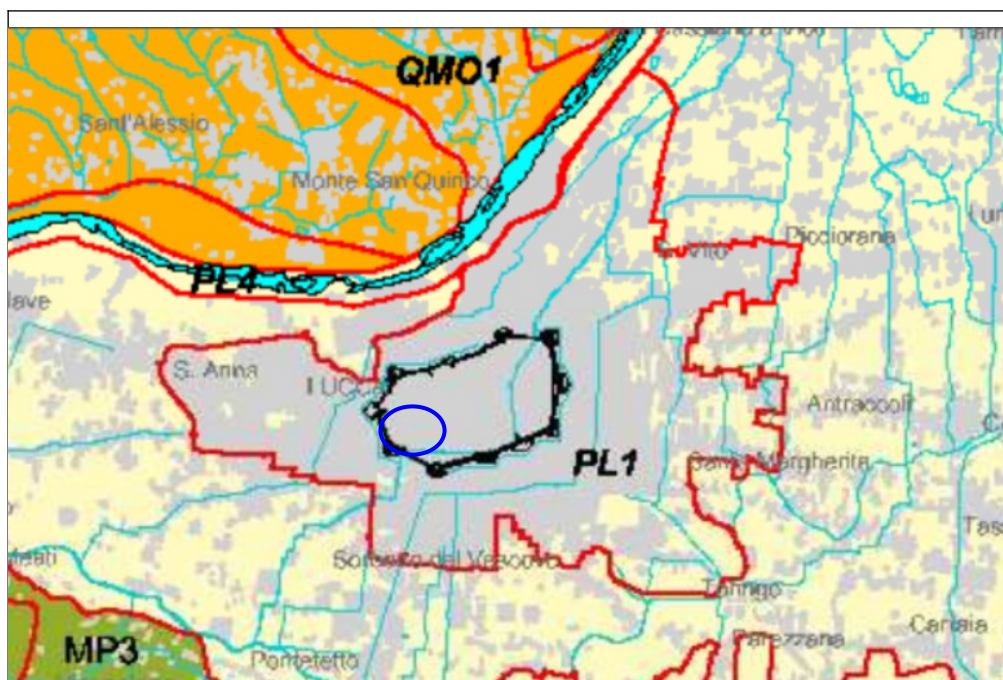


Figura 33: Estratto della Tavola B.3 "Identità culturale del Territorio" del PTCP

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"** pertanto l'area oggetto della presente variante urbanistica è inserita in questa classificazione.

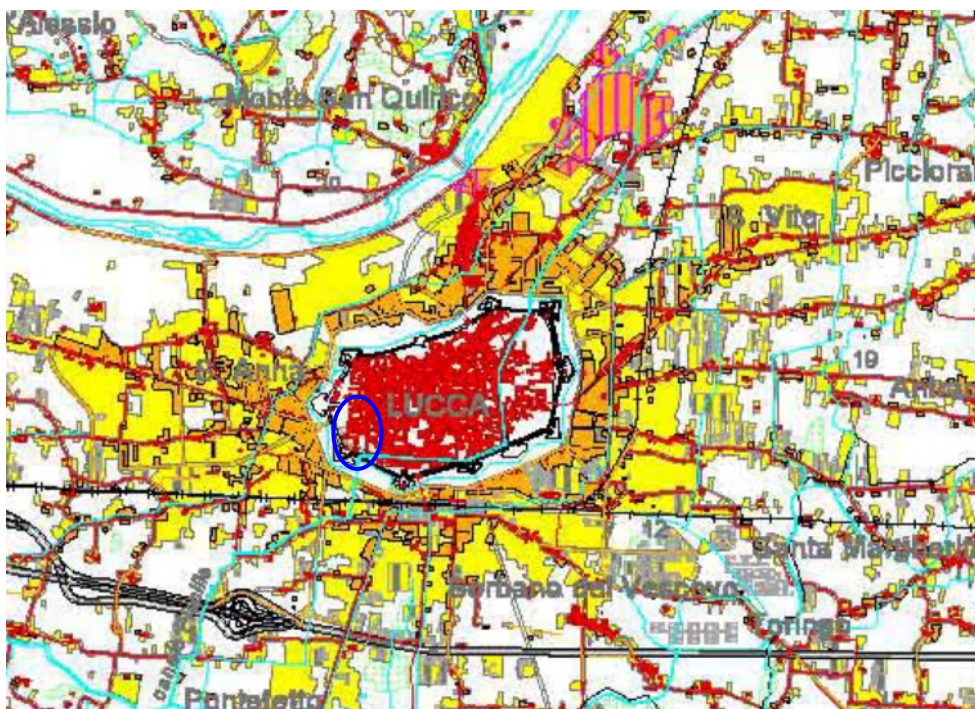


Figura 34: Estratto della Tavola C.1 “Evoluzione del sistema insediativo e produttivo” del PTCP

Per quanto riguarda il sistema insediativo l'area appartiene alle **aree urbane storiche (fino al 1900)** disciplinate dall'art.83 delle norme e più precisamente è caratterizzata da parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione e pertanto per esse è prescritta:

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

La presente variante al Piano Operativo è quindi coerente e conforme alla disciplina delle componenti territoriali individuate dal PTCP.

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

.6.1 Il Piano Strutturale

Il vigente Piano Strutturale (PS) del Comune di Lucca è stato approvato ai sensi dell'art.19 e 31 della LR 65/2014 con delibera di C.C. n.39 del 24 aprile 2017 ed è stato sottoposto positivamente alla verifica di coerenza della Conferenza di cui all'art.21 del PIT/PPR.

Il PS individua le aree oggetto della variante nel seguente modo:

.6.1.1 Quadro geologico



Figura 35: Estratto dell'Elaborato QG.05 “Carta delle aree a pericolosità geomorfologica”

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

	Classe	Pericolosità	Caratteri
	G.1	BASSA	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
	G.2	MEDIA	Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
	G.3	ELEVATA	Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'attività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
	G.4	MOLTO ELEVATA	Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

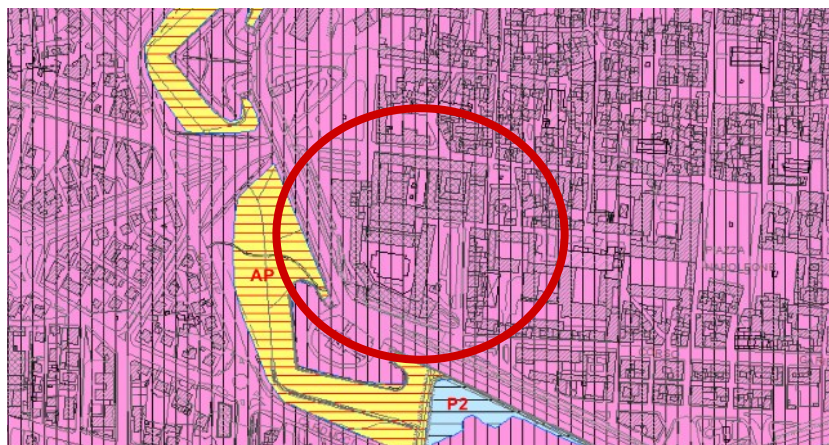


Figura 36: Estratto dell'Elaborato QG.15 "Carta delle aree a pericolosità idraulica"

Classificazione regolamento 53/R	Classificazione Norme di PAI	Caratteri
I.1 BASSA		Territorio in condizioni di sicurezza idraulica
I.2 MEDIA		Aree a pericolosità idraulica moderata individuate su base storica e morfologica
I.2 MEDIA	BP P2a	Aree a pericolosità idraulica moderata e $Tr > 200$ anni
I.3 ELEVATA	Ps MP P2 P2g	Aree a pericolosità idraulica elevata con $30 < Tr < 200$ anni
I.4	a1 a2 AP APg PU P1	Aree a pericolosità idraulica molto elevata con $Tr < 30$ anni
	rp	Riporti in aree a pericolosità idraulica

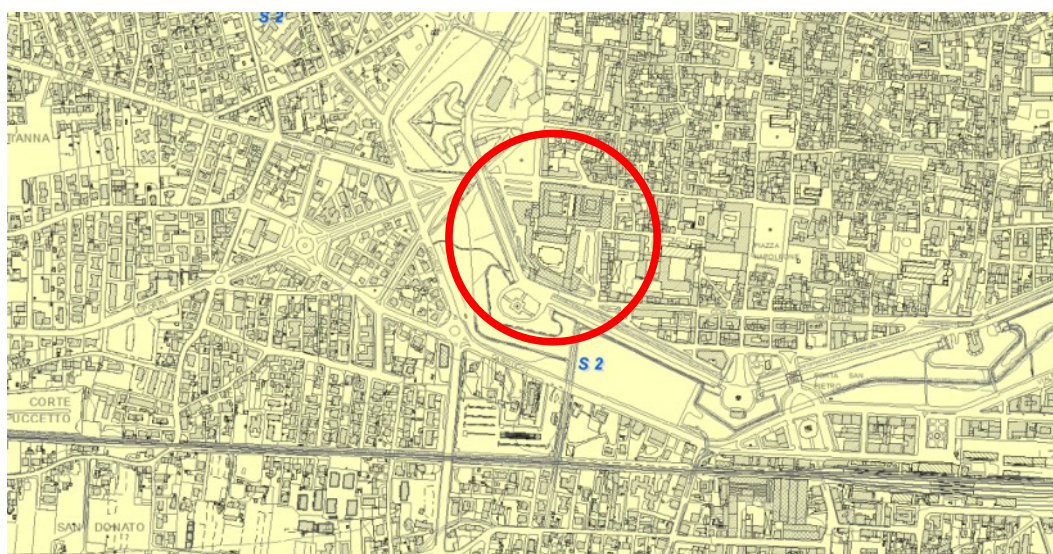


Figura 37: Estratto dell'Elaborato QG.11 "Carta delle aree a pericolosità sismica"

CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

	Classe	Pericolosità	Caratteri
	S.1	BASSA	Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
	S.2	MEDIA	Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
	S.3	ELEVATA	Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
	S.4	MOLTO ELEVATA	Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

.6.1.2 Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio del PS assume quali componenti del patrimonio territoriale comunale gli elementi costitutivi definiti all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatti propri dal PIT/PPR, individuando le quattro Invarianti Strutturali e i relativi morfotipi, di cui agli *Abachi regionali delle invarianti*

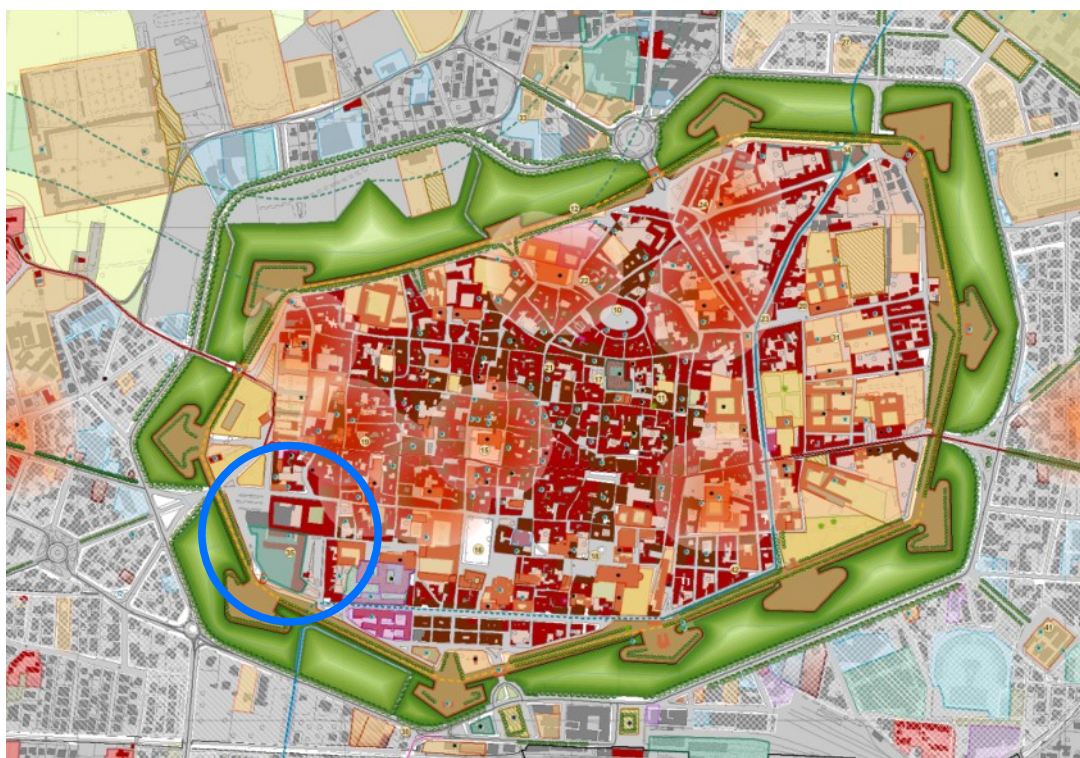


Figura 38: Estratto dell'Elaborato QP.0 "Patrimonio territoriale"

Tipi insediativi storici



Centro antico di Lucca

Edifici dismessi



Edilizia a carattere produttivo



Immobili soggetti a vincolo diretto
(ex L.1089/39)

Architettura industriale e specialistica di impianto storico

- 34 - Ex Cartiera Pasquini
- 35 - Ex Manifattura Tabacchi
- 36 - Ex Cucirini Cantoni Coats
- 37 - Ex Gasometro
- 38 - Ex Filanda Viani
- 39 - Ex Iutificio Balestreri
- 40 - Ex Cottonificio Oliva
- 41 - Ex Macelli
- 42 - Ex Filanda di via del Fosso

L'Allegato QP.5A. *Invarianti Strutturali*. *Schede norma* riporta per ciascun morfotipo, sulla base di quanto contenuto nel quadro conoscitivo e tenendo in considerazione i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità indicati dal PIT/PPR, una *Descrizione strutturale e interpretativa di*

sintesi (aspetti morfotipologici e paesaggistici) e individua gli Elementi costitutivi e le componenti identitarie qualificative del Patrimonio Territoriale.

Di seguito si riporta l'individuazione delle componenti presenti nell'ambito territoriale di riferimento in relazione alle invarianti strutturali e ai relativi morfotipi individuati e disciplinati dal PS.

Il PS nella tavola QP 1 A “Statuto del territorio - Invarianti Strutturali” riconosce l'area oggetto della variante come facente parte delle seguenti Invarianti:

Invariante I – I caratteri idro-geomorfologici dei Bacini Idrografici e dei sistemi morfogenetici

	Morfotipo 1.1 Pianure e fondovalle
	BES Bacini di esondazione

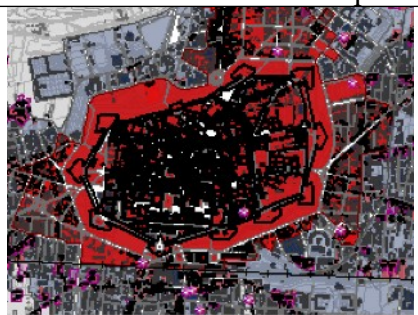
INDICAZIONI PER LE AZIONI

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli; mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali.

REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE

Le regole e i principi di utilizzazione fanno diretto riferimento all'allegato QP.5C Pericolosità idrogeologica. Disposizioni applicative.

Invariante III – Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

	Morfotipo III.1 Insediamento policentrico di Lucca (morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali)
	Figura componente III.1.1 Nodo polare della città antica e della piastra urbana di Lucca (sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Lucca)

INDICAZIONI PER LE AZIONI

Le indicazioni per le azioni di questo morfotipo individuate dal PIT/PPR per il territorio di Lucca sono:

- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, contenendo lo sviluppo all'interno del territorio urbanizzato e ricorrendo alla definizione e riqualificazione dei margini urbani.
- Riqualificare le conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi alla città consolidata, delle visuali e delle relazioni con la città antica), favorendo progetti di ricostituzione e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse. L'azione è rilevante per la riqualificazione del Viale Europa, del Viale Luporini, della Via Sarzanese, che costituiscono alcuni dei principali accessi alla città. Ma l'azione deve essere perseguita anche per tutte le altre radiali, tra cui in

particolare la Via Romana che coincide, per lunghi tratti, con il percorso della Francigena e necessita di riorganizzazione formale e funzionale.

- Salvaguardare e valorizzare la passeggiata delle mura quale percorso in vista di tutto l'anfiteatro collinare.
- Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.
- Promuovere la valorizzazione e la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse, in particolare di quelle più prossime alla città antica che costituiscono la piastra urbana più compatta (quali le aree e gli edifici di Borgo Giannotti; le aree e gli edifici che si estendono dalla stazione ferroviaria fino all'ex oleificio Borella; le aree e gli edifici del quartiere di San Concordio), sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea, sia come riqualificazione dei margini urbani, sia quale integrazione del rapporto funzionale tra città antica e le sue espansioni esterne.

REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE

Costituiscono regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

- Valorizzazione del centro antico di Lucca, comprendendo la conservazione delle principali componenti qualificative e in particolare delle mura e delle alberature alla sommità della cinta; delle aree degli spalti e dei terrapieni esterni alla cinta murata, inclusi i viali alberati della circonvallazione; dei giardini storici connessi con le visuali dalle mura e quelli interni al tessuto edilizio, compreso l'orto botanico; gli spazi dei chiostri dei complessi conventuali.
- Recupero delle piazze e delle sistemazioni interne alla città corrispondenti agli assetti urbani post-unitari, compresa la conservazione degli originari impianti con particolare riguardo alle connessioni visuali con gli spazi aperti rappresentati dai giardini dei palazzi e dei chiostri.
- Recupero e riqualificazione delle aree esterne alla cinta murata intorno alla quale permane l'assetto urbano ottocentesco, quale impianto di valore della città post-unitaria anche per gli interventi di riassetto viario e di riordino funzionale e visivo dei singoli lotti.
- Recupero e valorizzazione degli edifici dismessi, nel rispetto dei contesti urbani in cui ricadono (città antica ed espansioni ottocentesche, nonché Borgo Giannotti), soprattutto in rapporto agli allineamenti lungo strada, rapporto tra vuoti e pieni specificatamente in considerazione delle altezze fuori terra, riammagliamenti e riconessioni viari.
- Consolidamento della città dei servizi e delle attrezzature anche con la valorizzazione dei singoli elementi, previo il mantenimento degli edifici e delle aree del patrimonio pubblico, quale elemento qualificativo dell'assetto urbano.
- Valorizzazione delle aree a destinazione terziario, commerciale e direzionale nel rispetto dei contesti urbani in cui ricadono, anche attraverso azioni di rinnovo e rifunzionalizzazione dello stato attuale.
- Consolidamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica anche con la valorizzazione e il rinnovo dei singoli elementi, previo il mantenimento degli spazi pubblici, contribuenti anch'essi alla qualificazione dell'assetto urbano.
- Recupero delle corti, caratterizzate dalla loro particolare tipologia edilizia con edifici in linea a orientamento orizzontale (est-ovest), che rappresentano la prima forma di insediamento diffuso all'esterno alla città murata, anche in quei contesti in cui prevalgono forme insediative recenti, con specifiche regole di conservative circa Corte Pulia e Corte Venturi.
- Garantire la tutela e la conservazione dei varchi inedificati e delle discontinuità interposte tra i diversi ambiti del territorio urbanizzato, evitando trasformazioni che ne riducano la funzionalità paesistico-percettiva e favorendo al contempo le attività in grado di assicurare il miglioramento delle prestazioni ambientali.

La variante in oggetto risulta in linea con le Indicazioni per le azioni e coerente con le regole e i principi di utilizzazione poiché non prevede ulteriori processi di dispersione insediativa

interessando aree all'interno del territorio urbanizzato e contribuisce alla Valorizzazione del centro antico di Lucca e alla riconversione di edifici storici dimessi.

.6.1.3 Strategia dello sviluppo

Le aree della variante ricadono all'interno dell'UTOE 1 – Lucca città, l'Utoe contraddistinta dalla forma del suo centro antico, compreso e contenuto dalla cerchia muraria, a cui si unisce l'antico borgo extraurbano del Giannotti e la maglia regolare dei tessuti compatti e densi delle prime crescite urbane, fuori dalle mura pianificate in periodo ottocentesco e novecentesco.

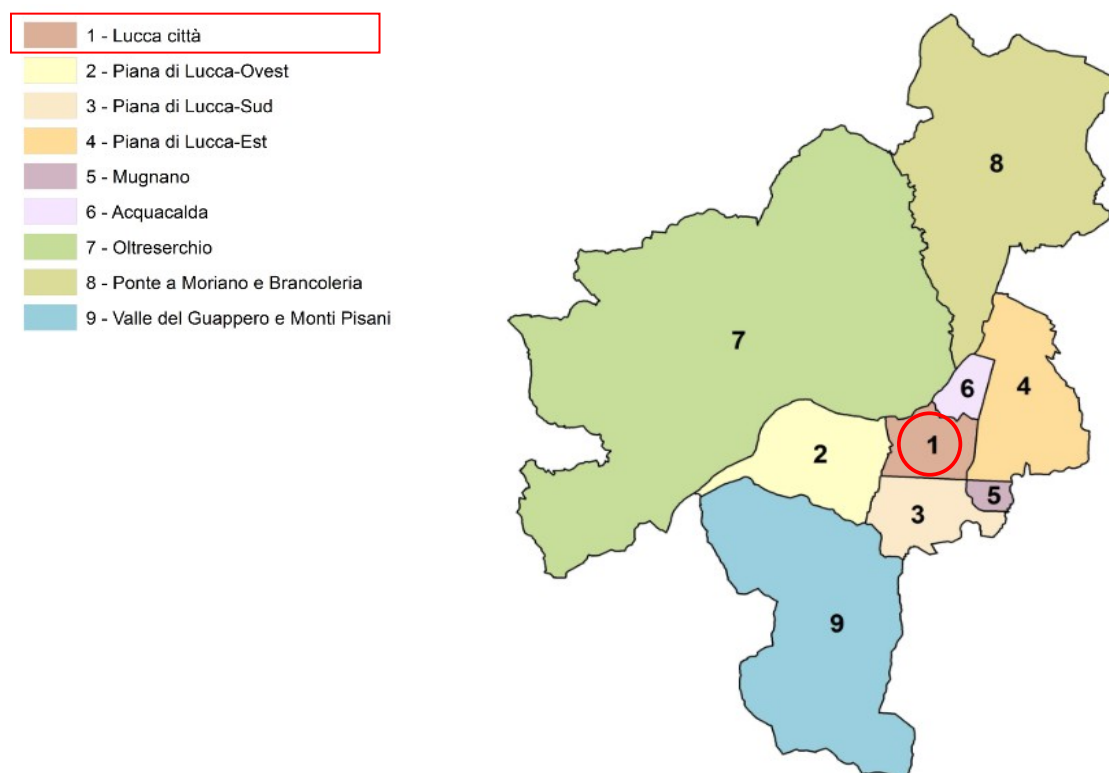


Figura 39: Piano Strutturale - suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari

Gli “obiettivi specifici di orientamento generale e strategico” dell'UTOE 1, prevedono tra l'altro, *“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.)”*

Nella tavola QP 3B “Strategia dello sviluppo – UTOE, ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale” le aree oggetto di variante appartenendo al centro storico ricadono all'interno degli “Ambiti della città antica e pianificata” e sono meglio rappresentate anche all'interno dello schema di dettaglio riportato di seguito dove appartengono al Settore Occidentale B :

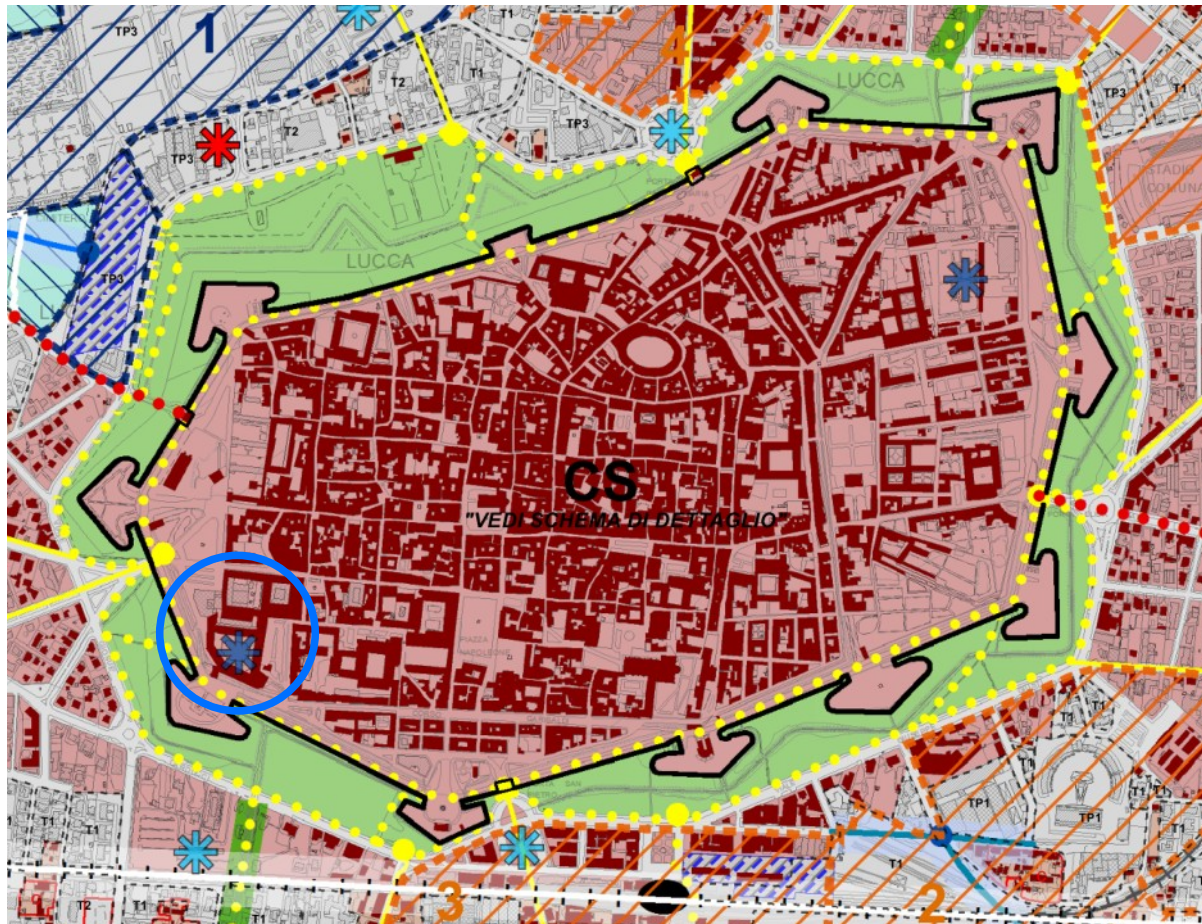
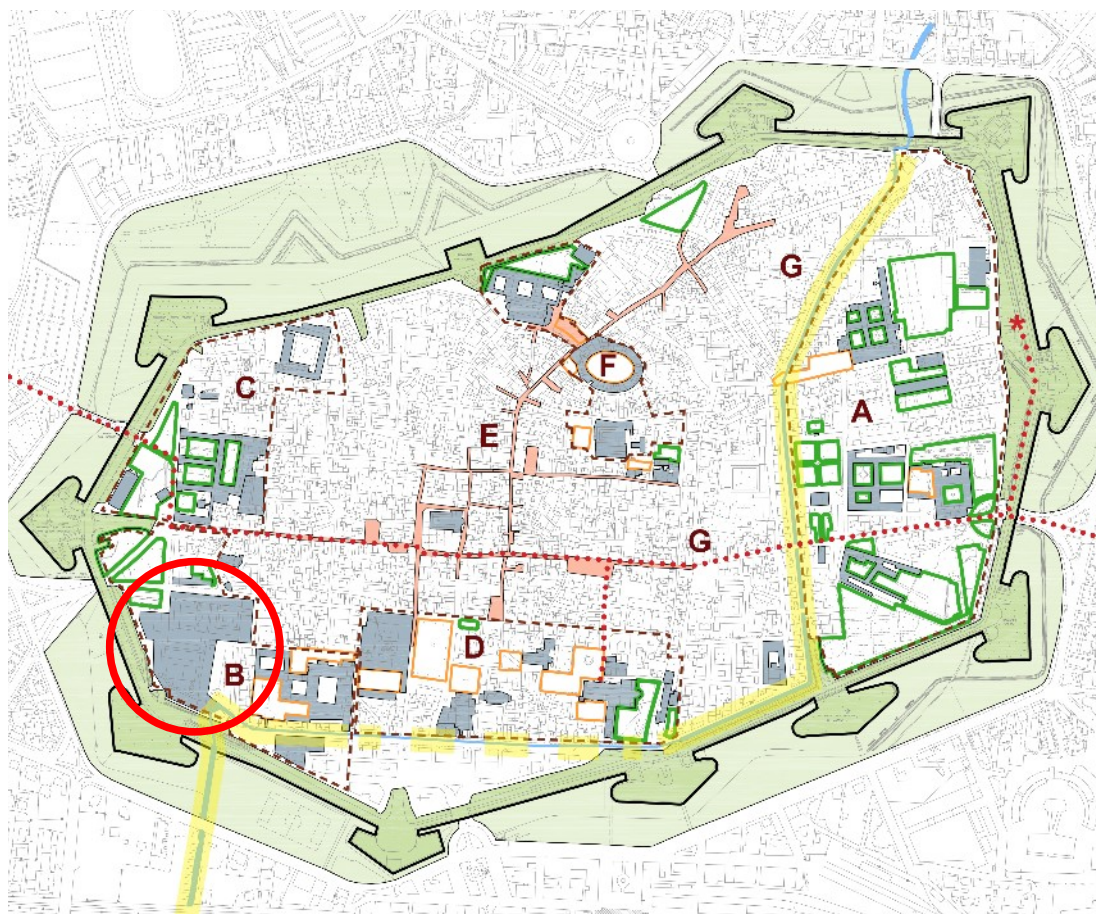


Figura 40: Piano Strutturale – estratto dell'Elaborato QP.3B “Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale”

- 1.1. Ambiti della Città antica e pianificata
- 1.2. Ambiti dei Settori strategici della Città antica definita dal perimetro delle Mura
- CS "Vedi schema di dettaglio"
- Aree e spazi del settore orientale (A)
 - Aree e spazi del settore occidentale (B)
 - Aree e spazi della città della giustizia (C)
 - Aree e spazi della città capoluogo (D)
 - Aree e spazi della città "salotto" dei cittadini (E)
 - Aree e spazi mercatali di matrice storica (F)
 - Aree e spazi della via della Seta e della via Francigena (G)
- Parcheggi di sostegno alle funzioni interne alla città antica



Per tali aree il PS indica quali **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

Aree e spazi del settore occidentale (B), storicamente caratterizzate dagli antichi spazi conventuali e manifatturieri, che il PO è tenuto a destinare prioritariamente all'istruzione e alla formazione, alla promozione e produzione della cultura, della musica e dello spettacolo, alla conservazione dei documenti della memoria e della storia locale, alla formazione e valorizzazione delle arti e dei mestieri e alla produzione di servizi e attrezzature pubbliche, nonché – purché compatibili con i caratteri tipologici e architettonici del complesso – a funzioni miste residenziali, direzionali e commerciali al dettaglio. Il PO è tenuto a garantire il recupero degli spazi aperti per destinazioni d'uso pubbliche (compreso i parcheggi e le aree di sosta) e il miglioramento delle relazioni spaziali tra edifici, Mura urbane e altri vuoti interni alla città (percorsi e accessi, piazze e slarghi, chiostri e porticati, giardini, orti e verde di ambientazione, visuali e punti di vista rilevanti, ecc.); il recupero di tali spazi e il miglioramento delle relazioni funzionali deve comprendere anche il rapporto con le parti esterne alla cinta murata, valorizzando le antiche sortite delle Mura stesse;

La presente variante è perfettamente in linea con quanto indicato dal PS vigente.

.6.2 Piano Operativo

Il Piano Operativo approvato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15.10.2024 all'art. 86 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QP.IV, conferma, recepisce e mantiene l'efficacia della variante al previgente Regolamento Urbanistico denominata "Variante Ex Manifattura Tabacchi" approvata con Deliberazione C.C. n. 58 del 17.09.2020, la cui disciplina è riportata al precedente paragrafo 2.2 – Strumentazione urbanistica vigente.

La presente variante nel tradurre il linguaggio del Regolamento Urbanistico in quello del Piano Operativo introduce una apposita Scheda Norma contraddistinta con codice alfanumerico "Ucs.07", in luogo dell'attuale "SAC" classificando l'area nei *"Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)"* che comprendono ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione dell'elaborato QP.IVa *"immobili a varia destinazione, di diverse matrici di impianto e differente grado di conservazione e uso, distribuiti in diversi isolati della città antica entro le mura. Per stato di conservazione fisica, condizioni d'uso e potenzialità intrinseche necessitano di una disciplina speciale finalizzata al recupero e alla riqualificazione dei singoli complessi che il PO formula in specifiche "schede - norma"*.

Per dette "Zone", come riportato al comma 2 dell'art. 16 di cui sopra *"il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di "Piani Attuativi" (PA) o "Progetti Unitari Convenzionati" (PUC), ovvero "Permessi di Costruire" (PdC) convenzionati e interventi diretti di iniziativa pubblica, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina Generale di Piano del PS e dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione – elaborato QP.IV del PO, alla contestuale realizzazione di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonché all'esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente."*

Come riportato dal comma 3 del medesimo art. 16 *"il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli art.li 9 e 84 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - elaborato QP.IV. In particolare nelle "schede - norma" sono individuate:*

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
 - Inquadramento geografico;
 - Identificazione catastale;
 - Riferimenti catastali;
 - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
 - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
 - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
 - Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);
 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
 - Urbanizzazioni primarie;
 - Standard urbanistici e spazi pubblici;
 - Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
 - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;

- *Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica.*

Ai sensi del comma 4 dell'art. 16 l'”*Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento*”(lettera b) e il “*Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni*” (lettera c) del comma 3 di cui sopra “*risultano vincolanti ai fini della formazione del PA, del PUC ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica.*”

Relativamente alla disciplina delle funzioni, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le categorie ammesse dal PO “*sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede-norma”.*

Ai sensi del comma 6 dell'art. 16 – “*Disposizioni transitorie e di decadenza*” “*La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA, dei PUC, dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda – norma, fermo restando l'attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento della “manutenzione straordinaria”, del “restauro e risanamento conservativo” e degli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, senza cambio di destinazione d'uso degli immobili.[...]*

Successivamente alla realizzazione o alla decadenza dei PA e dei PUC, non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- *gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;*
- *la “manutenzione straordinaria”;*
- *il “restauro e risanamento conservativo” ” con le specifiche di cui al comma 10 dell'art. 13 dell'Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- *la “ristrutturazione edilizia conservativa”.*

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

.6.3 Il Piano di classificazione acustica Comunale (PCCA)

Con Deliberazione n. 132 del 10/12/2024 il Consiglio Comunale ha approvato la “Variante Generale al Piano di Classificazione Acustica Comunale ai sensi della L.R.T. 89/1998 e s.m.i. e del Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R.T. n. 2/R del 2014”.

Il PCCA disciplina i livelli massimi di rumore ammessi all’interno del territorio, in funzione della pianificazione delle attività produttive, esistenti e previste, della distribuzione degli insediamenti residenziali e, in breve, di tutte le specificità socioeconomiche, suddividendo il territorio nelle sei classi acustiche previste dal DPCM 14/11/1997 in funzione del loro uso, seguendo i criteri indicati dall’allegato 1 “Linee guida applicative per la predisposizione dei Piani Comunali di Classificazione Acustica” del citato Regolamento Regionale. 2R/2014.

Per ciascuna delle sei classi, il D.P.C.M. 14/11/97 definisce ai sensi dell’art.2 della L.Q. 447/95 i valori limite di emissione, i valori limite di immissione, i valori di attenzione ed i valori di qualità, distinti per il periodo diurno, dalle 06:00 alle 22:00, e notturno, dalle 22:00 alle 06:00.

L’area oggetto della presente variante ricade in classe acustica III “*Aree di tipo misto*”, classe nella quale rientrano “*le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali ed con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*”

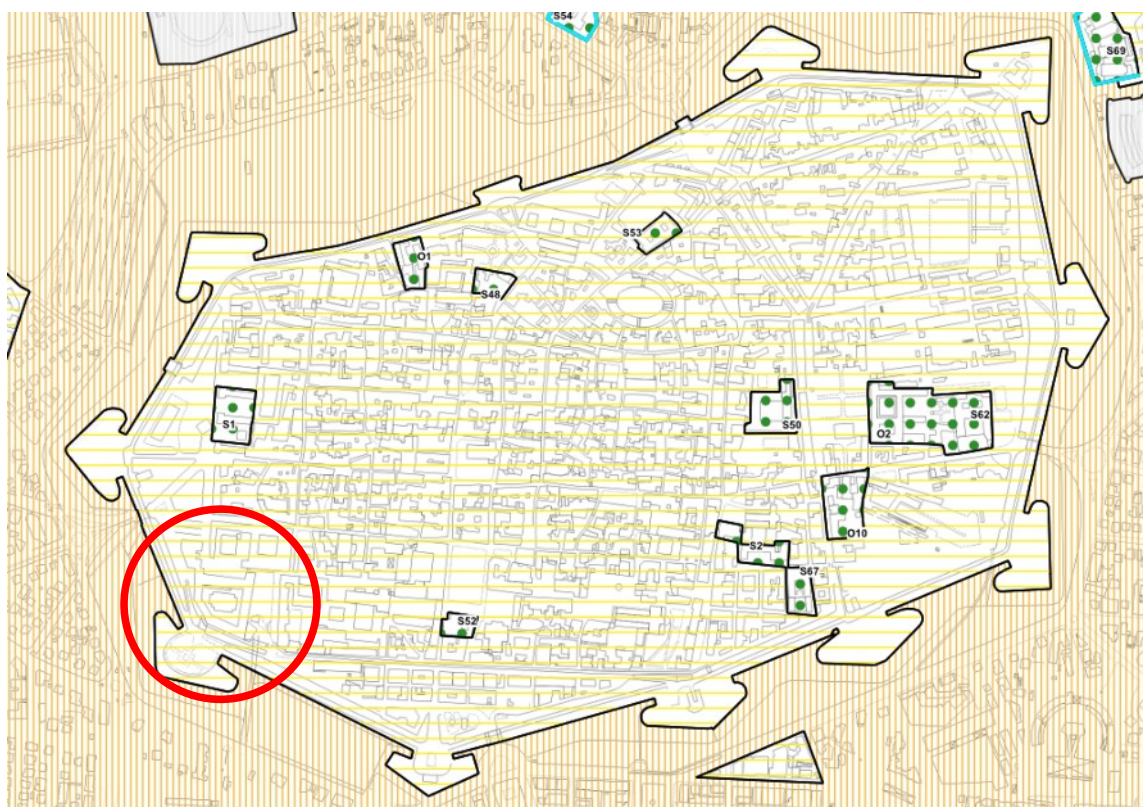


Figura 41: Estratto PCCA - Centro storico_ Approvato con D.C.C. n. 132 del 10/12/2024



.7 Sintesi della valutazioni

Il presente paragrafo analizza gli effetti sulle varie componenti ambientali che, direttamente e indirettamente, potranno essere coinvolte dalla previsione della variante, in coerenza con le ipotesi di scenario progettuale definite dalle destinazioni d'uso ammesse.

Aria (Emissioni in Atmosfera)

Sulla qualità dell'aria sono previsti effetti negativi, sebbene di entità contenuta e temporanea collegata alle fasi di cantiere. Questi sono dovuti principalmente ad aspetti indiretti, come le emissioni in atmosfera causate dal traffico veicolare indotto dai mezzi pesanti associati alle attività di trasporto e movimentazione dei materiali.

Acqua

Le politiche comunali prevedono che al concretizzarsi dei singoli interventi urbanistici, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, il Gestore del Servizio Idrico Integrato esprime il parere di competenza. Eventuali opere di adeguamento o potenziamento e estensione delle reti, qualora non previste dal Programma degli Interventi del Servizio, potranno essere realizzate a carico dei privati interessati previo confronto con il Comune e il Gestore del Servizio.

Criticità temporanee sono legate ai consumi idrici per le attività di cantiere, che vanno ad incidere sulla disponibilità di una risorsa esauribile e non immediatamente rigenerabile.

Suolo e Sottosuolo

La variante in oggetto interessa un'area edificata all'interno del Centro storico e pertanto non comporta nuovo impegno di suolo inedito.

Il sottosuolo rappresenta una delle componenti a più alta criticità, principalmente a causa del potenziale rischio archeologico presente nell'area. Le attività di scavo e movimentazione terra potrebbero incidere inoltre su criticità ambientali legate alla vulnerabilità della falda, richiedendo quindi massima attenzione.

Impatti Acustici (Rumore)

Il rumore prodotto è uno degli impatti più significativi della fase di cantiere. Deriva sia dalle operazioni dirette di lavoro che dal traffico indotto di mezzi pesanti. L'impatto acustico è particolarmente critico quando il cantiere è situato in aree sensibili come i centri storici, dove può causare notevole disagio e ostacolare le normali attività.

Energia

Sul fronte energetico sono attesi impatti negativi di minore entità, legati principalmente ai consumi di energia per le operazioni di cantiere e per il funzionamento dei macchinari.

Rifiuti

La fase di cantiere è la principale fonte di criticità per la produzione di rifiuti. Si generano sia rifiuti urbani che rifiuti speciali, pericolosi e non pericolosi, direttamente correlati alle attività di lavorazione. Questo impatto è considerato di alta criticità a causa della sua natura irreversibile: i materiali di scarto, una volta prodotti, non possono essere recuperati ma devono obbligatoriamente essere smaltiti o trattati secondo le metodiche imposte dalla normativa vigente.

Biodiversità

L'area risulta fortemente antropizzata e la variante non va ad alterare lo stato dei luoghi.

Rumore

I mezzi pesanti, l'aumento di traffico e le lavorazioni fanno sì che la fase di cantiere sia la fonte di maggiore criticità. Gli effetti negativi che producono rumore sono tutti legati direttamente ad una fase temporale limitata che rendono il fattore privo di rilevanza.

Elettromagnetismo

La AP23 individuata all'interno del programma comunale degli impianti per la telefonia triennio 2023-2025 è stata inserita seguendo quelli che erano i Piani vigenti. Rimanendo inalterate le caratteristiche dell'intervento di recupero del complesso immobiliare rispetto a quanto previsto dalla variante al previgente Regolamento Urbanistico si ritiene che non sia necessaria un'ulteriore indagine.

Gestione e Mitigazione

Gli impatti negativi possono essere contenuti entro livelli accettabili attraverso l'attuazione delle opportune misure di mitigazione proposte. Tuttavia, gli impatti su componenti come i rifiuti e il suolo (rischio archeologico) presentano un carattere di maggiore irreversibilità e richiederanno un'attenta vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione.

La valutazione delle componenti ambientali non presenta variazioni sostanziali rispetto al quadro già delineato nella precedente analisi, non avendo l'area di studio subito modifiche nelle sue caratteristiche di base. Le maggiori criticità sono identificate nella fase di realizzazione dei lavori. Essendo tale fase di natura temporanea, gli impatti potranno essere efficacemente controllati e resi privi di rilevanza mediante l'applicazione rigorosa di specifiche misure di mitigazione.

La variante concerne esclusivamente gli aspetti attuativi e procedurali del progetto. Alla luce di ciò, e in considerazione del fatto che rimane inalterato l'intento pianificatorio di recupero del complesso immobiliare, la modifica proposta si configura come “*variante formale*” ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R. Toscana 10/2010 (come modificata dalla L.R. 17/2016, art. 3).

.8 Conclusioni

La presente variante si configura come una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Operativo che ha confermato, recepito e mantenuto l'efficacia della variante al previgente Regolamento Urbanistico; variante che era stata valutata dal punto di vista degli impatti ambientali tramite procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/20210, conclusasi con la determinazione di esclusione dalla VAS (D.D. n. 2092 del 07.11.2019 e successiva n. 2093 in pari data).

Il presente documento preliminare aggiorna i dati relativi alle diverse componenti ambientali e ai vari piani di settore rispetto al documento preliminare prodotto per la variante al previgente Regolamento Urbanistico nell'anno 2019.

Come rilevabile dalle seguenti tabelle comparative, la presente variante ripropone, per i vari comparti, in forma ridotta, le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento ammesse dalla variante al previgente Regolamento Urbanistico:

Tabella 3: Comparazione destinazioni d'uso

COMPARTO	DESTINAZIONI PO VIGENTE	DEST. PO VARIANTE
1	Direzionale e di servizio,	Di servizio
	commerciale al dettaglio	-
2	Residenziale	-
	direzionale di servizio	direzionale e di servizio
	commerciale al dettaglio	Commerciale di dettaglio
	parcheggio	-
	turistico ricettivo	turistico ricettiva,
3	Residenziale	-
	direzionale e di servizio	direzionale
	commerciale al dettaglio	commerciale al dettaglio
	turistico ricettivo	-
	parcheggio	-
	industriale e artigianale	Artigianale (limitatamente b.5.2)
4	Residenziale*	Residenziale
5	Parcheggio seminterrato	Di servizio (limitatamente e.b.11)

*N.B. erroneamente non indicato negli elaborati di variante al RU 2019. Trattasi di fabbricato già presente e a destinazione residenziale alla data di detta variante.

Tabella 4: Comparazione categorie d'intervento

COMPARTO	INTERVENTO PO VIGENTE	INTERVENTO PO VARIANTE
1	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
2	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
3	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	-
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
4	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo

	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-
5	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	interventi di manutenzione straordinaria	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
	interventi di restauro e risanamento conservativo	interventi di restauro e risanamento conservativo
	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa	interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
	interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	-
	interventi di sostituzione edilizia*	-

**“...sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l’incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate.” (estratto variante al RU art.80, recepita dal PO)*

L’area suddivisa per comparti ridefinisce le categorie funzionali ammesse tenendo conto di quanto già previsto e rappresentato nello schema contenuto nella variante al RU che, a sua volta, era stato redatto sulla base dell’atto di indirizzo allegato alla D.C.C. n. 44 del 28.07.2006.

Riducendo le destinazioni d’uso ammesse e le categorie d’intervento, rimanendo inalterato l’intento pianificatorio di recupero del complesso immobiliare rispetto a quanto previsto dalla variante al previgente Regolamento Urbanistico, la diversa modalità attuativa degli interventi delineata dalla presente variante non comporta una diversa incidenza sulle componenti ambientali.

Si evidenzia che seguendo la precedente disciplina dettata dalla variante al previgente Regolamento Urbanistico e procedendo con l’attuazione degli interventi tramite Piano attuativo, ai sensi del comma 2 dell’art. 5 bis della L.R. 10 /2010, lo stesso non sarebbe stato sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità.

La presente variante, rientrando nei casi di “variante formale” della legge 10/2010, traduce nel linguaggio proprio del Piano Operativo le disposizioni normative della variante al previgente Regolamento Urbanistico come confermata e recepita dal vigente strumento urbanistico, non comporta modifiche alla disciplina di piano, se non per le modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute, eliminando il ricorso al piano attuativo ormai ridondante e superfluo, e ammettendo l’intervento diretto di iniziativa pubblica e diretto convenzionato di iniziativa privata al fine di facilitare gli interventi di recupero del complesso immobiliare.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Alessandro Marioni
(documento firmato digitalmente)