

Ucs.07 Ex Manifattura Tabacchi (Via Vittorio Emanuele II - Piazzale Giuseppe Verdi – Via del Pallone – Via Cittadella – Via San Domenico) <sup>[2]</sup>

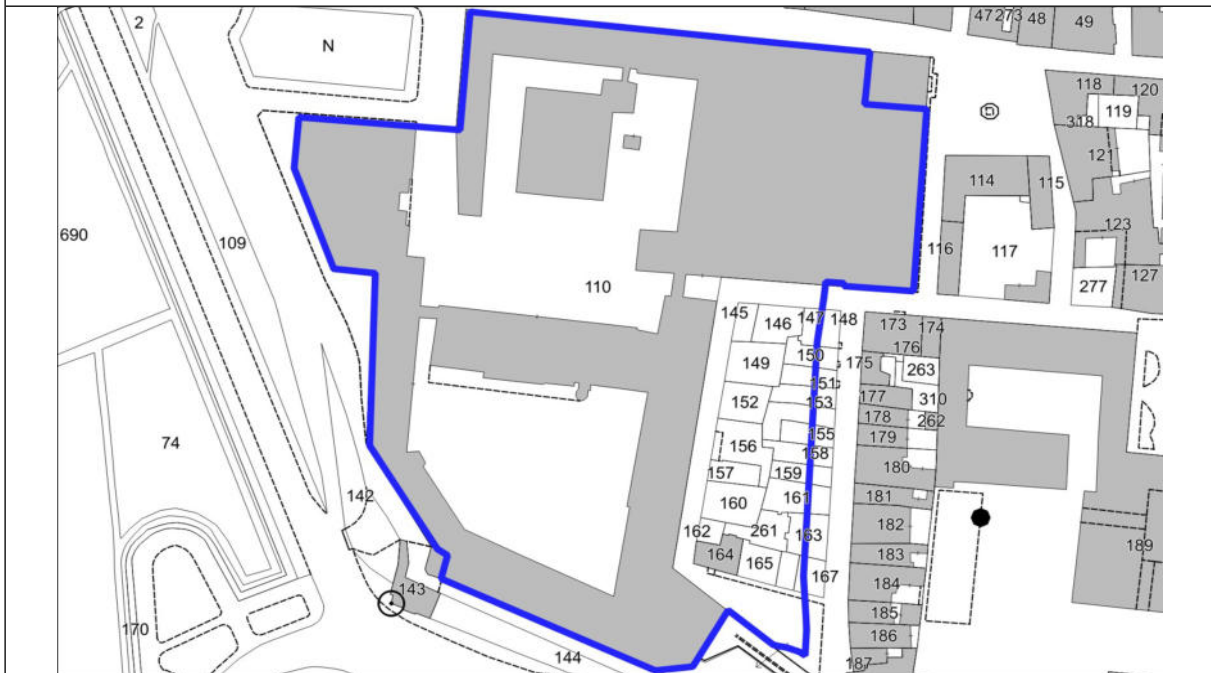
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

**a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione**

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



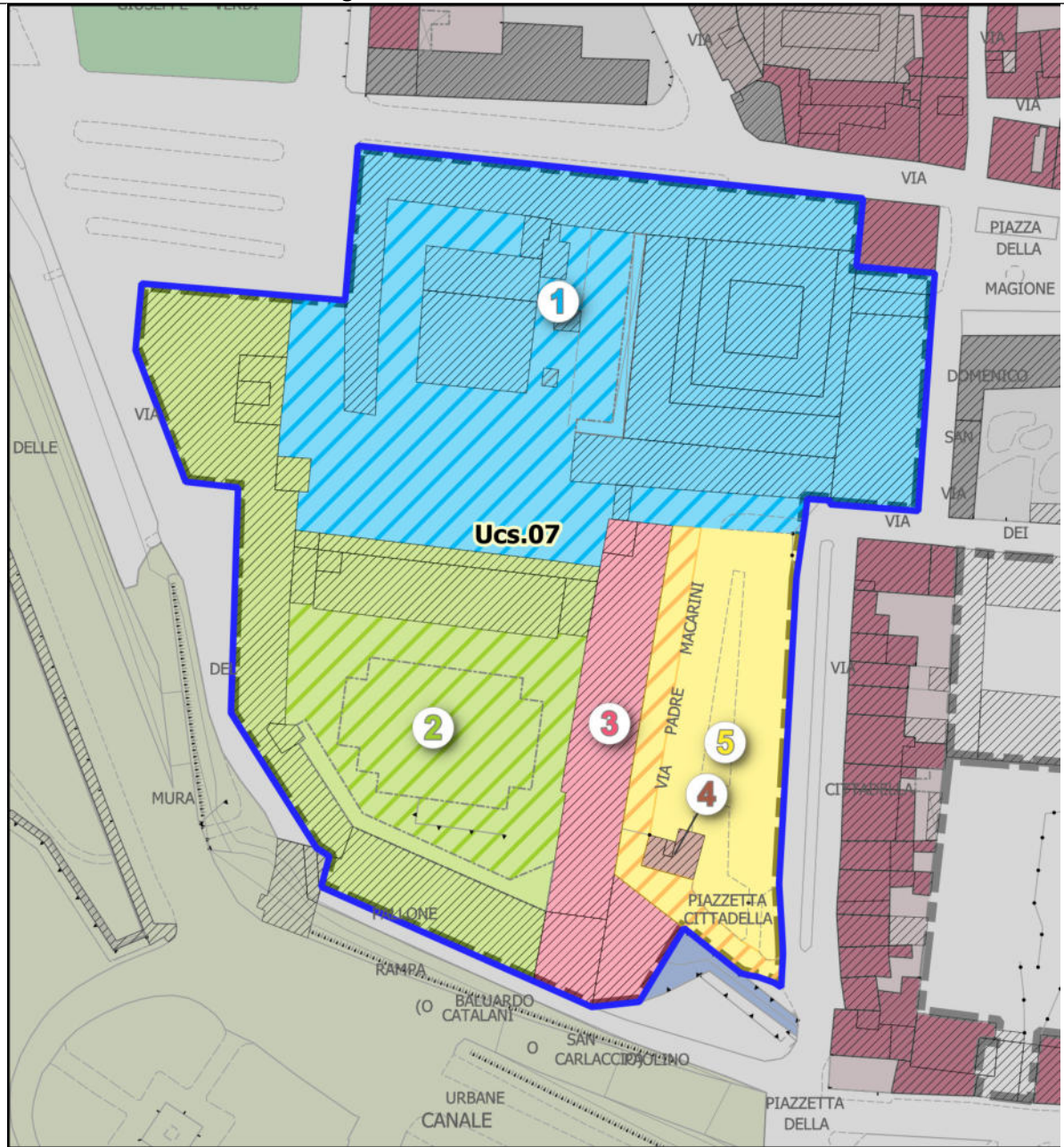
Identificazione catastale



**Riferimenti catastali**

Foglio: 196 Particelle: 110, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 261

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



- |  |            |  |                              |
|--|------------|--|------------------------------|
|  | COMPARTO 1 |  | 1a Spazi pubblici COMPARTO 1 |
|  | COMPARTO 2 |  | 2a Spazi pubblici COMPARTO 2 |
|  | COMPARTO 3 |  |                              |
|  | COMPARTO 4 |  |                              |
|  | COMPARTO 5 |  | 5a Spazi pubblici COMPARTO 5 |

## 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 <sup>(1)</sup>

(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 <sup>(1)</sup>
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

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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
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; 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 <sup>(1)</sup>
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°)	/

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)**

<p>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.</p>
---

**e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione**

**Prescrizioni**

Urbanizzazioni primarie

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

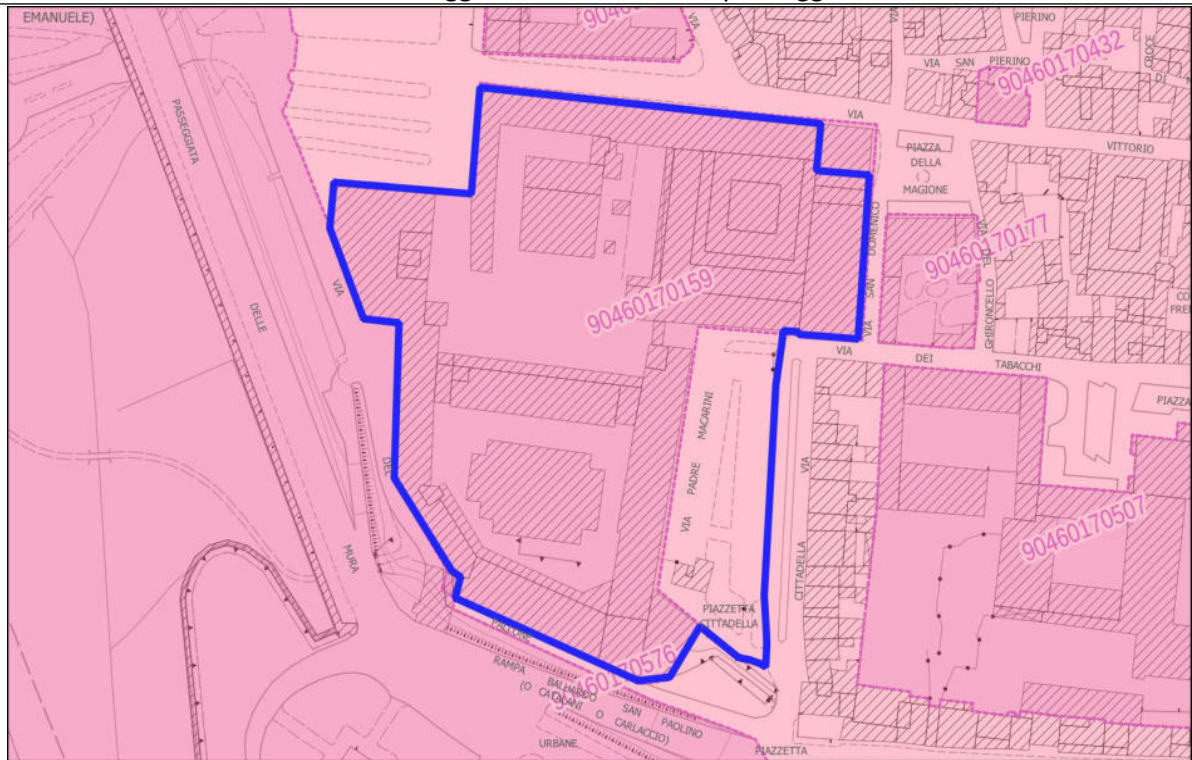
Standard urbanistici e spazi pubblici

<p>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"</p>
--

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

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

Estratto carta “Beni Culturali e Paesaggistici – Aree Tutelate per Legge” fonte Regione Toscana\_Geoscopio



**Beni paesaggistici**

***Immobili ed aree di notevole interesse pubblico***

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

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

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

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

Beni architettonici tutelati (WMS)

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

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

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

**3-Struttura antropica**

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

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

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

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

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

valore storico-culturale;

- siano 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.

*4-Elementi della percezione*

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitando i coni 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)

*3-Struttura antropica*

3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;
- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.

3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano 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.

*4-Elementi della percezione*

4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- La demolizione delle superfetazioni, degli elementi e dei manufatti recenti incongrui o decontestualizzati e in particolare nel comparto 2

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"

- 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:

- 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.