

VARIANTE **AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*finalizzata alla riorganizzazione aziendale della
Manifatture Sigaro Toscano S.p.A. di Mugnano*

ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art.35 della LR 65/2014



Relazione urbanistica	Elaborato
ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art.35 della LR 65/2014	1

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Carla Villa



Firmato
digitalmente da
Villa Carla Natalina
Data: 2019.04.24
12:51:28 +02'00'

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

*FINALIZZATA ALLA RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE
DELLA MANIFATTURE SIGARO TOSCANO S.P.A. DI
MUGNANO*

Indice

Indice.....	1
0. Premessa.....	2
1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico	4
2. Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni	6
2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico	6
2.1.1 Le Invarianti Strutturali	6
2.1.2 Gli Ambiti di paesaggio	11
2.1.3 Vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio	14
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	15
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.....	18
3.1 Il Piano Strutturale	18
3.2 La pianificazione urbanistica e il Regolamento Urbanistico vigente	22
4. La Variante urbanistica	27
4.1 Descrizione dell'intervento	27
4.2 Standard urbanistici	28

0. Premessa

La soc. Manifatture Sigaro Toscano S.p.A. (M.S.T.) , controllata da Società Italiana Tabacchi S.r.l., di cui la SECI, holding del Gruppo Maccaferri, detiene il 58% del capitale, è proprietaria di uno stabilimento destinato ad attività manifatturiera situato in Lucca, fraz. Mugnano, che insiste su un lotto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 166 particella 2297. Tale lotto confina a nord/nord ovest con proprietà del Comune di Lucca, ad ovest con proprietà del Comune di Lucca e proprietà delle Ferrovie dello Stato e a sud con proprietà di privati e ad est con la viabilità pubblica.

La realizzazione dell'attuale stabilimento manifatturiero è il risultato di un procedimento speciale che ebbe inizio nell'anno 1984, attivato dal Ministero dei Lavori pubblici attraverso la sottoscrizione di un'intesa tra Ministero dei Lavori Pubblici, Regione Toscana e Comune di Lucca, compiuto ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 ed autorizzato dalla Direzione Generale del Ministero dei Lavori Pubblici con note n. 590/UT del 20/05/1985, n.449/UT del 08/03/1993, n.4474 del 16/05/1999 e n. 4017 del 08.05.2000. Con l'ultimo progetto, in variante ai precedenti, n. 7235/01 del 22/07/2001 vengono previsti degli affinamenti progettuali riguardanti modifiche interne .

L'appalto per la realizzazione dell'opera era suddiviso in due lotti, il primo lotto destinato alla produzione ed il secondo lotto destinato agli uffici e ai servizi. Nel secondo lotto era prevista la realizzazione di un edificio che doveva contenere la mensa e gli spogliatoi e che doveva essere ubicato sul terreno oggi inedificato oggetto della presente variante.

Durante la realizzazione dei lavori vennero apportate delle modifiche progettuali, dettate anche da una minore necessità di operai rispetto a quanto inizialmente previsto che portò allo spostamento della zona mensa e spogliatoi in un altro edificio. Tale spostamento rese non più necessaria la realizzazione dell'edificio che doveva contenere, come sopra indicato, la mensa e gli spogliatoi.

Allegata all'ultimo progetto è presente anche la RELAZIONE DI CONFORMITA', degli anni 2000, alle norme rilasciate dal Comune di Lucca relativamente ai volumi costruiti e ai parcheggi previsti ai sensi dell'art. 2, della legge n. 122, del 24/03/1989.

Attualmente a livello produttivo la società non riesce ad incrementare la produzione in quanto il reparto fermentazione ed essiccazione lavorano al massimo delle proprie potenzialità. Per ovviare a questo la M.S.T. ha in fase di realizzazione il raddoppio del reparto fermentazione che andrà a sottrarre spazio al reparto magazzino greggi. All'aumentare del prodotto lavorato seguirà la necessità di aumentare il reparto essiccazione, anche questo andrà a sottrarre spazio al magazzino greggi. Inoltre la maggiore produzione genererà la necessità di avere un magazzino greggi ancora più grande perché si dovrà stoccare una quantità di prodotto maggiore per garantire la scorta di materia prima pari a due anni di lavorazione. La società ha quindi la necessità di realizzare all'interno dell'area occupata dallo stabilimento, quindi all'interno della cinta fiscale soggetta a controllo della Guardia di Finanza, un nuovo edificio di circa 2500 mq adibito a deposito e stoccaggio di tabacco. L'edificio andrà ad occupare una porzione di terreno rimasto inedificato ma già destinato nel progetto originario alla realizzazione di un fabbricato che avrebbe dovuto contenere la mensa e gli spogliatoi.

Tale soluzione, permetterebbe non solo di completare quanto costruito sino ad oggi, ma consentirebbe di realizzare la superficie di espansione richiesta per far fronte alle sopravvenute esigenze di produzione di cui la società ha bisogno. Con conseguente aumento del livello occupazionale diretto e indiretto anche a livello locale.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insiste lo stabilimento non consente la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento dell'unità produttive e per raggiungere tale obiettivo la Manifatture Sigaro Toscano S.p.A. ha richiesto all'Amministrazione, con P.G.

n.153512 – Prat. SUAP n. 3934/18, l'attivazione del procedimento di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 del DPR 07.09.2010 n. 160, procedimento oggi disciplinato anche dall'art.35 della L.R.65/2014, che può essere promosso qualora lo strumento urbanistico vigente non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o le individui in maniera insufficiente. Lo strumento urbanistico vigente non prevede, per la zona in oggetto, la capacità edificatoria necessaria alla società per sviluppare la propria attività, pertanto tale capacità verrà prelevata dal dimensionamento attribuito dal Piano Strutturale, approvato con delibera di C.C. n. 39 del 24/04/2017, per l'UTOE 5 di Mugnano.

1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico

La presente Variante al Regolamento Urbanistico interessa un'area di proprietà di Manifatture Sigaro Toscano s.p.a. in frazione Mugnano che, per esigenze legate all'attività produttiva, deve essere riorganizzata ed ampliata; data l'attuale situazione urbanistica si rende necessaria l'introduzione di alcune modifiche all'attuale disciplina urbanistica, meglio descritte in seguito.



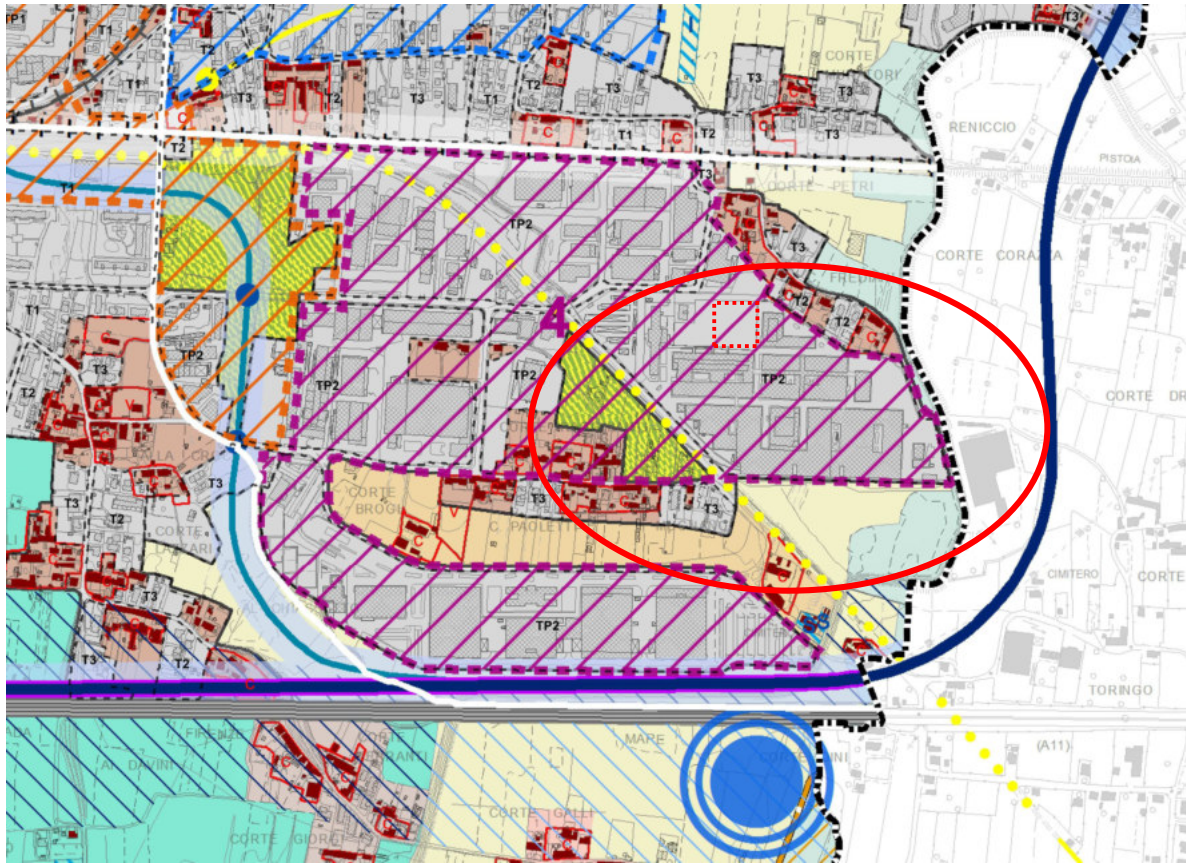
Inquadramento dell'area oggetto di variante

Questo particolare tipo di variante è disciplinato dall'Art. 35 della L.R.65/2014, come modificato dalla L.R.43/2016 (Varianti mediante sportello unico per le attività produttive) che così recita al primo comma:

1. Il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'articolo 25.

Per prima cosa bisogna quindi valutare se l'area d'intervento ricade o meno all'interno del territorio urbanizzato, ovvero se comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, con la necessità quindi di acquisire il preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Come evidenziato nella cartografia l'area oggetto della Variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 dal Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n.39 del 24 aprile 2017.



Piano Strutturale approvato – Estratto dell’elaborato QP.3B: “Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale”

Per quanto sopra illustrato alla presente variante non si applica l’articolo 25 della L.R. 65/2014.

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


2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

2.1.1 Le Invarianti Strutturali

Il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico regionale ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, individua sul territorio regionale quattro Invarianti Strutturali. La presente variante è interessata da tutte e quattro le Invarianti e di seguito vengono riportati gli obiettivi generali di ciascuna di esse contenuti nella disciplina di piano del PIT/PPR:

Disciplina delle Invarianti Strutturali Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II

Cod. Ente	Cod. Comune	Classe	Invariante I - Morfotipo
046017MOR23398	046017	PBC	Pianura bonificata per diversione e colmate



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


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

Da perseguire mediante:

- | | |
|---|--|
| <p>a) 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;</p> <p>b) 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;</p> <p>c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;</p> <p>d) 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</p> | <p>Il PIT indica quale carattere geomorfologici dell'area oggetto di variante la “<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, distali, a bassa energia; - depositi lacustri e palustri; - depositi di colmata; <p>generalmente materiali fini, con forte presenza di materiali limosi.</p> <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.</p> <p>Le pianure bonificate sono state sottoposte a grandi opere di bonifica con reindirizzamento del drenaggio e/o attuazione di schemi di colmata, sono il risultato di un grande movimento storico, e costituiscono in se una testimonianza e un valore.</p> <p>La manutenzione costante è il prerequisito della</p> |
|---|--|

<p>e) forma fisica e la funzionalità strutturale; il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.</p>	<p>permanenza del sistema, che altrimenti si trasformerebbe rapidamente nel sistema delle Depressioni Umide. Le indicazioni per le azioni disciplinate dal PIT sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere e preservare 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 insediate verso le aree umide. <p>La variante come meglio specificato nella relazione geologica mantiene e preserva i sistemi di bonifica idraulica esistenti, limita il consumo di suolo alla realizzazione del solo capannone indispensabile per la produzione industriale e convoglia le acque di drenaggio contenendo la portata idrica con la costruzione di una vasca volano.</p>
--	--

ID	Sistema	Elemento rete ecologica
96813	Superficie artificiale	Area urbanizzata



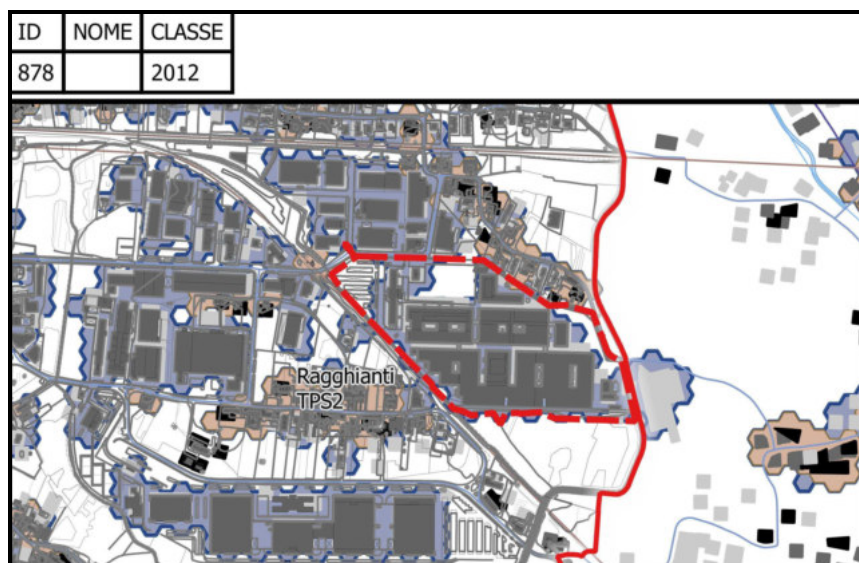
Invariante Strutturale II “I caratteri ecosistemici del paesaggio”

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:

<p>a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;</p> <p>b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;</p> <p>c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;</p> <p>d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;</p> <p>e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.</p>	<p>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</p>
---	---

	<p>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.</p> <p>La variante interessando un'area già urbanizzata, pur comportando incrementi di superficie coperta superiori a 1000 mq., non aggrava le criticità sopra enunciate in quanto interviene all'interno dello stabilimento produttivo esistente e utilizza accorgimenti tecnici tali da contenere la portata idrica del lotto e migliorare la permeabilità dei suoli.</p>
--	---



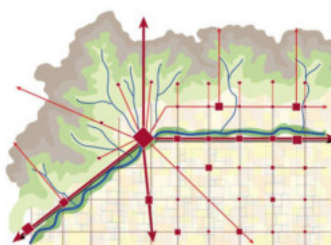
Invariante Strutturale III “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”

Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

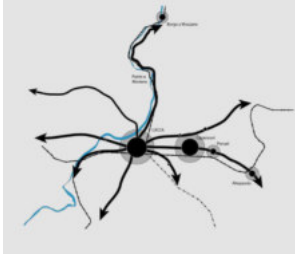
Da perseguire mediante:

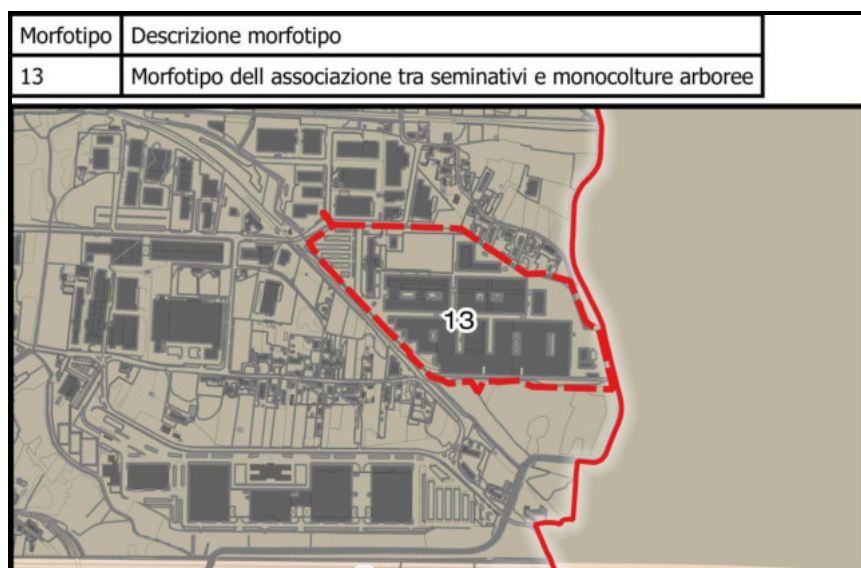
- a) la valorizzazione della città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativi;
- f) riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 1 “*Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali*”.



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

<p>territoriali policentrici;</p> <p>g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;</p> <p>h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali</p>	<p>extraregionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.</p> <p>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>”</p>  <p>Le criticità di questo morfotipo, rapportate all’estensione della variante, sono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ l’impatto paesaggistico, territoriale e ambientale del corridoio infrastrutturale A11 e delle relative opere. Il tracciato autostradale rappresenta una barriera fisica che taglia la piana e le sue relazioni territoriali. Tale effetto risulta amplificato, in alcuni casi (area industriale di Altopascio e Lucca)), dalla contiguità di aree specialistiche scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili;▪ la polarizzazione e la dispersione delle aree industriali nella piana agricola;▪ localizzazione diffusa e frammentaria delle aree produttive all’interno della piana agricola, con problematiche di relazione tra le diverse parti degli insediamenti, concentrazione del trasporto merci su gomma e progressiva congestione del traffico (fenomeno presente nella fascia pedecollinare presso Porcari e Capannori; lungo il Serchio);▪ polarizzazione di consistenti aree produttive in aree sensibili dal punto di vista idrogeologico e ambientale (perché ricadono al limite di siti naturali protetti; o in aree di subsidenza con problemi), con problematiche di degrado ambientale (legati all’inquinamento della falda e sovra sfruttamento degli acquiferi) e paesaggistico, consumo di suolo, congestione dei flussi, ecc...(nell’immediata periferia di Lucca e presso Altopascio). <p>La presente variante intervenendo su un’area già sede dell’attività produttiva non aggrava l’impatto paesaggistico, territoriale e ambientale del corridoio infrastrutturale A11, in quanto la nuova edificazione sarà schermata dagli edifici esistenti all’interno della cinta fiscale che si frappongono tra il corridoio infrastrutturale e la nuova struttura.</p> <p>La scelta di intervenire all’interno della cinta fiscale dell’impianto manifatturiero evita di consumare ulteriori aree nella piana agricola, di frammentare le aree produttive e limitare il degrado ambientale salvaguardando i siti naturali protetti esistenti.</p>
---	---



Invariante Strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

Obiettivo generale: la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Da perseguire mediante:

- il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;
- prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente

La pianura lucchese comprende una notevole articolazione paesaggistica. Immediatamente attorno a Lucca, il tratto caratterizzante il paesaggio rurale è la presenza di impianti di pioppete associati a seminativi e organizzati all'interno di una maglia agraria medio-fitta (*morfotipo 13*). Sul piano percettivo questa organizzazione dà luogo a un paesaggio molto particolare, dove gli orizzonti aperti dei seminativi semplici si alternano alle tessere occupate dai fitti impianti di arboricoltura da legno caratterizzati, soprattutto in presenza di pioppete, dalla densità e dalla verticalità delle piante d'alto fusto.



Il morfotipo 13 è presente in ambiti pianeggianti e nei fondovalle di alcuni corsi d'acqua ed è caratterizzato dall'associazione tra pioppete (e altri impianti di arboricoltura da legno) ed estesi campi a seminativo semplice, di solito esito di processi di semplificazione paesaggistica.

Le dinamiche di trasformazione che generano le criticità

<p>differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;</p> <p>e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;</p> <p>f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.</p>	<p>maggiori per il paesaggio rurale sono quelle che riguardano la piana. Diffusione e dispersione insediativa comportano infatti massicci consumi di suolo agricolo e l'alterazione dei rapporti fondativi che legavano il sistema insediativo storico - in particolare il sistema delle corti rurali - al tessuto dei coltivi. Le trasformazioni della maglia agraria hanno inoltre condotto allo smantellamento di gran parte del ricco equipaggiamento vegetale che storicamente la corredeva, con perdita di complessità paesaggistica ed ecologica. Ulteriore effetto negativo indotto dalla pressione urbana sono la marginalizzazione o l'eccessiva frammentazione dei terreni agricoli, che possono produrre fenomeni di abbandono delle pratiche agricole.</p> <p>La variante in ogni caso non interviene su suolo agricolo e non altera i rapporti fondativi storici che legavano il sistema insediativo storico al tessuto dei coltivi in quanto l'area faceva già parte dell'impianto produttivo esistente, escludendo pertanto anche il rischio di abbandono della pratica agricola.</p>
--	--

2.1.2 Gli Ambiti di paesaggio

Il PIT/PPR inserisce il territorio comunale - e quindi anche l'area 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	
<p><i>Sistemi della Montagna</i></p> <p>punti da 1. a 4.omissis</p>	<p>La presente variante non interessa le aree della montagna</p>
<p><i>Sistemi della Collina</i></p> <p>Punti da 5 a 7.omissis</p>	<p>La presente variante non interessa le aree della collina</p>
<p><i>Sistemi di Pianura e fondovalle</i></p> <p>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.</p>	<p>La presente variante interessa un'attività produttiva e con l'intervento di riorganizzazione funzionale devono essere messe in atto soluzioni progettuali finalizzati alla salvaguardia delle risorse idriche, in termini principalmente di permeabilità dei suoli, recupero delle acque e prevenzione degli inquinamenti.</p>
<p>9. al fine di preservare gli elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese garantire azioni volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; 	<p>La presente variante non interessa il sistema idrografico né le aree umide.</p>

<ul style="list-style-type: none"> – mantenere, nell’alta pianura di Bientina, una buona permeabilità ecologica, promuovendo la riqualificazione ambientale del reticolo idrografico minore e la mitigazione degli elementi con funzione di barriera (asse autostradale A11, ferrovia Lucca-Pistoia-Firenze e aree industriali). Ciò con particolare riferimento al “corridoio ecologico fluviale da riqualificare” del Fosso Tazzera, Rio Leccio, Fossa Nuova e Rio San Gallo, indicato nella carta della rete ecologica; – perseguire la tutela integrale della sfagneta di San Lorenzo a Vaccoli, e prevedere azioni volte al controllo del regime idraulico e laddove possibile alla limitazione della diffusione spontanea di pini. 	
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avviare azioni volte a contrastare i processi di saldatura delle conurbazioni lineari, mantenendo i varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione, con particolare riferimento alla viabilità radiale in uscita da Lucca (via Pesciatina - SS 435, via Romana, via Pisana, via Sarzanese), e alla viabilità pedecollinare che costeggia i Monti Pisani (via Sottomonte), le Pizzorne e le colline di Montecarlo (Fratina-Porcari-Altopascio); - garantire azioni volte a limitare l’ulteriore dispersione residenziale e produttiva in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli; - incentivare il riuso e la riorganizzazione delle numerose aree produttive dismesse collocate a corona di Lucca, come occasione per la riqualificazione dei tessuti della città contemporanea e dei margini urbani. 	<p>La presente variante interessa un’area già urbanizzata e promuove un intervento di riorganizzazione dell’azienda in loco senza andare ad occupare nuovi territori evitando quindi nuovo consumo di suolo e pertanto non contribuisce alla saldatura delle conurbazioni lineari.</p>
<p>11. nella programmazione di nuovi interventi è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>La presente variante, segue questo indirizzo dettando parametri urbanistici in linea con il sistema insediativo produttivo circostante e non produce effetti di frammentazione del territorio agricolo.</p>
<p>12. Al fine di tutelare i caratteri identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale della piana è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>La presente variante non interessa politiche di sviluppo agricolo.</p>
<p>13. Al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale, favorire iniziative volte a salvaguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale.</p>

<p>Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito: punti da 14. a 19.omissis</p>	<p>La presente variante per la sua collocazione non interessa né i versanti ripidi dei Sistemi montani e collinari, né gli ecosistemi fluviali e torrentizi e il Fiume Serchio, né l'ambito forestale, né importanti direttrici della rete ecologica, né le reti della mobilità dolce.</p>
--	--

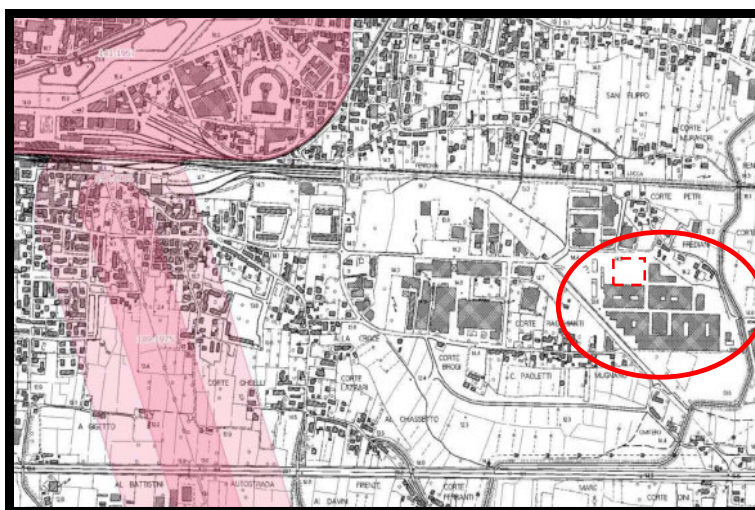
6 – Disciplina d'uso		
Obiettivo 1	Direttive correlate	
<p>Riqualificare i rapporti fra territorio urbanizzato e territorio rurale nella pianura di Lucca, tutelando le residue aree naturali e agricole e favorendo la loro integrazione con le aree urbanizzate</p>	<p>1.1 Evitare i processi di consumo di 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;</p>	<p>La presente variante riguarda aree già urbanizzate e pertanto non incide sul consumo di suolo.</p>
	<p>1.2 Salvaguardare il sistema insediativo rurale a maglia delle Corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura, conservando le tipologie tradizionali ed i rapporti tra le pertinenze e gli spazi aperti; Orientamenti: <i>omissis</i></p>	<p>La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale delle corti lucchesi.</p>
	<p>1.3 Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l'ulteriore riduzione delle aree rurali;</p>	<p>La presente variante non interessa aree di connessione ecologica e non riduce aree rurali.</p>
	<p>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 ecosistemica del reticolo idrografico minore;</p>	<p>La presente variante non interessa aree umide.</p>
	<p>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");</p>	<p>La presente variante interessa un'area produttiva consolidata e non insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale.</p>
	<p>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></p>	<p>La presente variante persegue le finalità della direttiva 1.6, in quanto utilizza una porzione di area già destinata all'insediamento produttivo, salvaguardando l'impianto territoriale consolidato della radiale di Lucca.</p>
	<p>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;</p>	<p>La presente variante riguarda l'area produttiva di Mugnano e non interferisce con la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca.</p>

	<p>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</p> <p>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;</p>	<p>La presente variante non interferisce con il fiume Serchio.</p> <p>La presente variante non interferisce con i vecchi tracciati ferroviari dismessi.</p>
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 Regolamento Urbanistico è quindi coerente con il PIT, facendo riferimento agli indirizzi per le politiche indicate, perseguendo gli obiettivi di qualità e dando corretta applicazione delle direttive della scheda di Ambito “04 Lucchesia” e in particolare, ricadendo nel territorio urbanizzato, mantiene le caratteristiche e le relazioni con il costruito salvaguardando l’impianto territoriale consolidato.

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

L’area oggetto di variante al RU non è dichiarata *di notevole interesse pubblico* ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).



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

2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

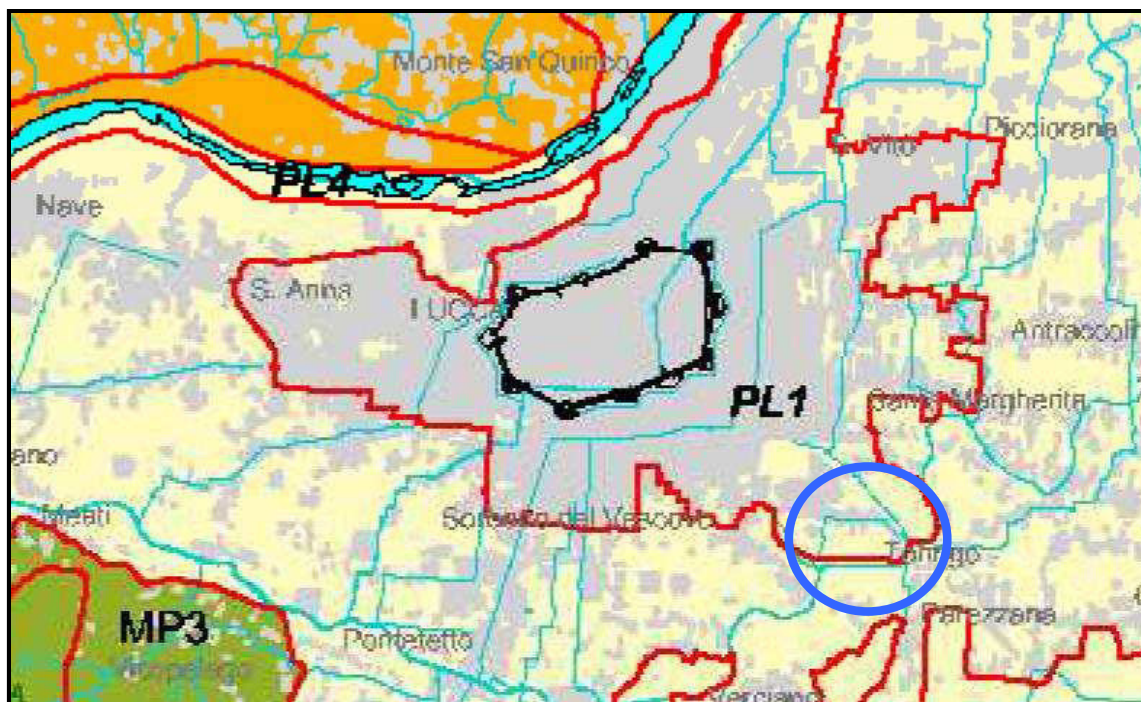
Esse sono dotate di una specifica identità culturale, paesaggistica ed ambientale e sono caratterizzate da specifiche problematiche attinenti sia le risorse naturali e antropiche sia i temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile.

Queste strutture territoriali sono:

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

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 PTCP della Provincia di Lucca inserisce l'area di Mugnano dove insiste l'impianto manifatturiero e quindi l'area de Manifatture Sigaro Toscano spa nella zona **PL1 “L'area urbana di Lucca”**.



Estratto della Tavola B.3 “Identità culturale del Territorio – strutture territoriali, ambientali e paesaggi locali” del PTCP

Il PTCP individua altresì l'area oggetto di variante quale "Territorio di interesse agricolo – 15 Piana di Lucca e Altopascio" (Tavola B.1 relativa alle articolazioni del territorio rurale) e identifica l'area tra i componenti territoriali a prevalente naturalità come "affioramenti rocciosi" (Tavola B.2 elementi del territorio rurale) disciplinati dall'art. 58 delle norme tecniche.



Estratto della Tavola B.1 "Identità culturale del Territorio – territorio rurale: articolazioni" del PTCP



Estratto della Tavola B.2 "Identità culturale del Territorio – territorio rurale: elementi" del PTCP

La presente variante prevede la realizzazione di un nuovo edificio avente una Sul di circa mq. 2500, ubicato all'interno della cinta fiscale soggetta a controllo della Guardia di Finanza, da adibire a deposito e stoccaggio del tabacco. La costruzione del capannone è da ricercarsi nella necessità dell'azienda di far fronte alle sopravvenute esigenze di produzione, in quanto sia il reparto fermentazione, che essiccazione, attualmente lavorano al massimo delle proprie potenzialità, mentre per incrementare la produzione è necessario raddoppiare il reparto a discapito tuttavia dello spazio destinato al magazzino greggi. Da qui la necessità di costruire un nuovo edificio che possa ospitare il materiale stoccato. L'area occupata dallo stabilimento manifatturiero prevedeva in origine la costruzione di un edificio destinato a mensa e spogliatoi che tuttavia nell'ultima variante progettuale è stato ritenuto non necessario e pertanto l'area è rimasta ineditata. L'attuale progetto prevede la costruzione del nuovo edificio proprio nell'area rimasta ineditata.

La disciplina del PTC come sopra rappresentata, classificando l'area "di interesse agricolo" (art. 54 norme) di fatto non consente in base alla sua disciplina (art. 55 norme) di operare delle trasformazioni di tipo produttivo nelle aree agricole. Si evidenzia tuttavia che il PTC della Provincia di Lucca, approvato con delibera di C.P. n.189 del 13/01/2000 e pubblicato sul B.U.R.T. n.4 del 24/01/2000, non risulta conforme né alla L.R. n.1/2005 né alla L.R. n.65/2014 ed il quadro conoscitivo preso a riferimento non contemplava il complesso manifatturiero di Mugnano perché realizzato in data successiva, mediante un accordo tra Ministero dei LL.PP., Regione e Comune di Lucca. Difatti, nel procedimento avviato con delibera del Consiglio Provinciale di Lucca n. n. 118 del 29/07/2010 (mai concluso) di adeguamento del PTC alla L.R. 1/2005, la Provincia di Lucca aveva effettuato un aggiornamento del quadro conoscitivo esistente, includendo l'area dell'intero stabilimento manifatturiero, in "Area Produttiva esistente/da completare" come ben si vede nella tavola D.1.b ed in "Aree produttive pianificate al 2010" nella tavola D.1.a/3 .

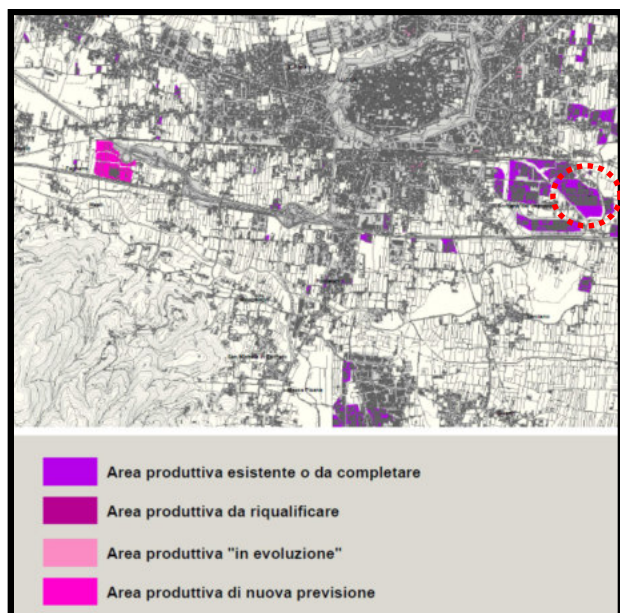


tavola D.1.b/3 Sintesi della disciplina delle aree produttive (da piani comunali)

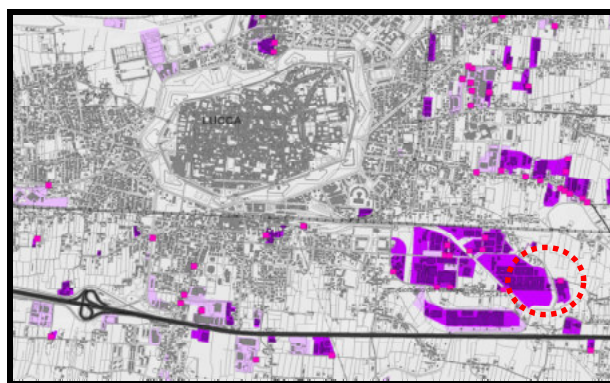


tavola D.1.a/3 "Il rilievo delle aree produttive"

La variante al Regolamento Urbanistico pur non essendo coerente e conforme alla disciplina delle componenti territoriali individuate dal PTCP vigente, è da ritenersi in ogni caso ammissibile in quanto l'area è individuata, nel Quadro Conoscitivo dell'avvio del procedimento di adeguamento del PTC alla LR n.1/2005, quale area produttiva esistente e lo stesso strumento territoriale provinciale vigente all'art. 87 delle norme considera "aree produttive recenti le parti del territorio urbanizzate ed edificate, con una configurazione fisica connaturatamente atta a utilizzazioni produttive, successivamente al periodo 1950/60, o al diverso riferimento temporale assunto ai sensi del comma 1 dell'articolo 85, anche se non individuate e perimetrare come tali nelle tavole contrassegnate con C.1." .

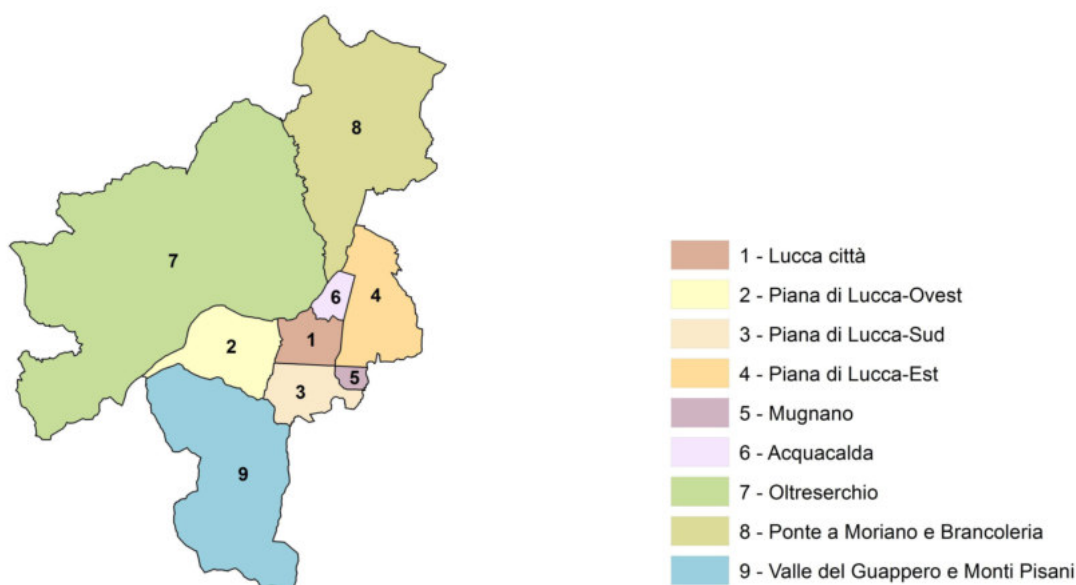
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio

3.1 Il Piano Strutturale

Il Comune di Lucca è dotato di **Piano Strutturale**, ai sensi dell'articolo 19 e 31 della LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2017.

Il **Piano Strutturale vigente** dà un'interpretazione della struttura urbana e territoriale, suddividendo il territorio comunale in 9 UTOE, e inserendo l'area oggetto della presente variante nell'UTOE 5 "Mugnano".

UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

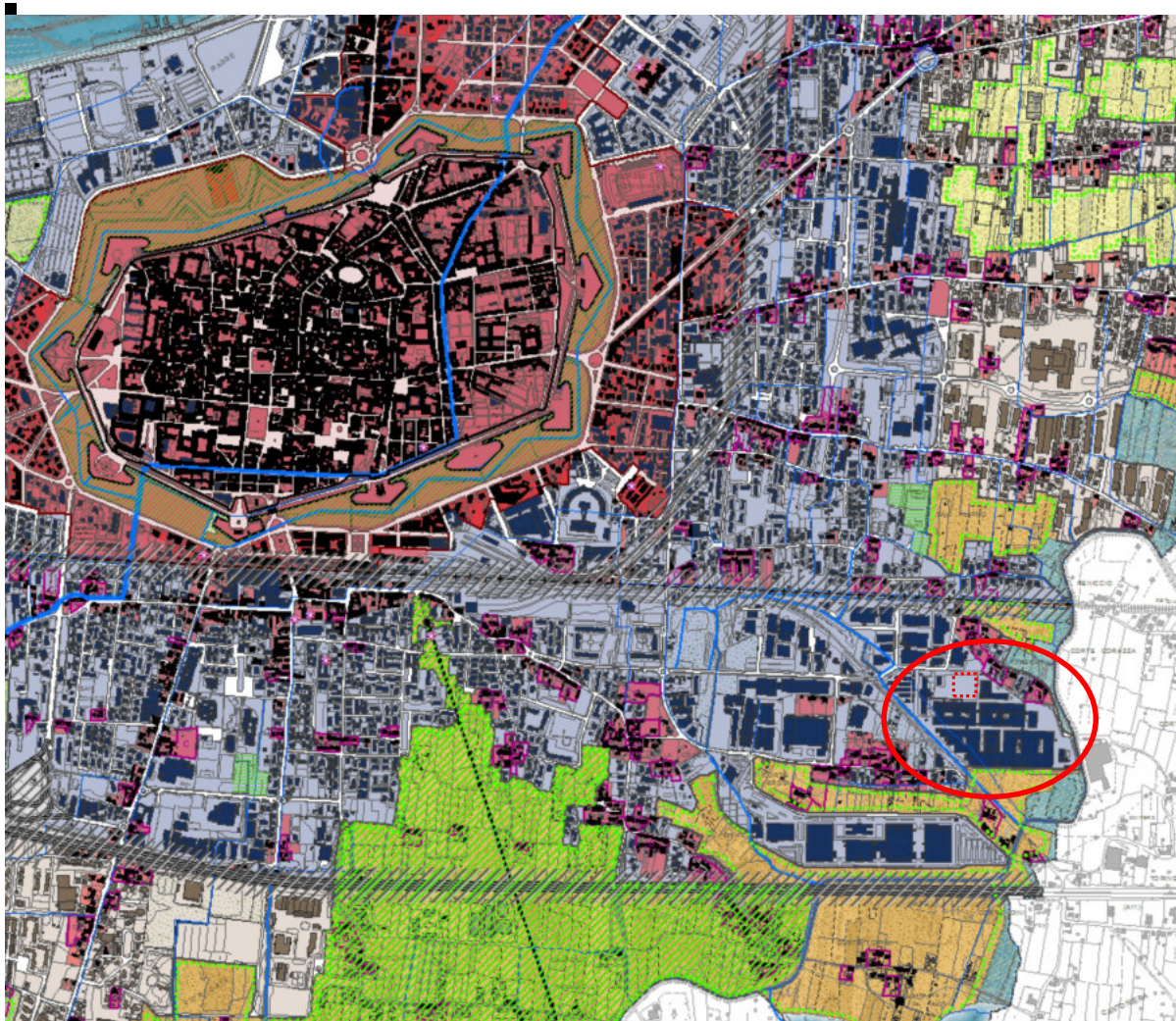


Piano Strutturale vigente - suddivisione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari

Tra gli obiettivi specifici che il PS definisce in riferimento al **Territorio urbanizzato dell'UTOE 5 "Mugnano"** che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico si evidenzia in particolare:

- la conferma e il consolidamento delle funzioni prevalentemente artigianali e industriali dell'area produttiva di Mugnano, con previsione di interventi di completamento ed integrazione, anche in relazione alle previsioni infrastrutturali oggetto di copianificazione, in via prioritaria attraverso la qualificazione e miglioramento prestazionale e funzionale delle attività esistenti in un quadro che assicuri complessivamente l'incremento delle dotazioni territoriali e di servizio alle imprese e l'adeguamento della rete dei servizi di supporto;

Il Piano Strutturale vigente nella tavola QP 1 B "Statuto del territorio - Invarianti Strutturali" riconosce l'area oggetto della variante come facente parte dell'Invariante III "*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*" e specificatamente come "*Nodo polare della città antica e della piastra urbana di Lucca*". I contenuti della variante risultano conformi alle indicazioni per le azioni e alle regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione indicati ai punti c) e d) della sopra richiamata invariante, nell'allegato A alla Disciplina di piano "Invarianti Strutturali – schede norma".



INVARIANTI STRUTTURALI




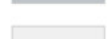
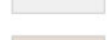
Invarianti strutturali

Art. 9

Invariante III - IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI

Morfotipo III.1 Insediamiento policentrico di Lucca (*morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali*)

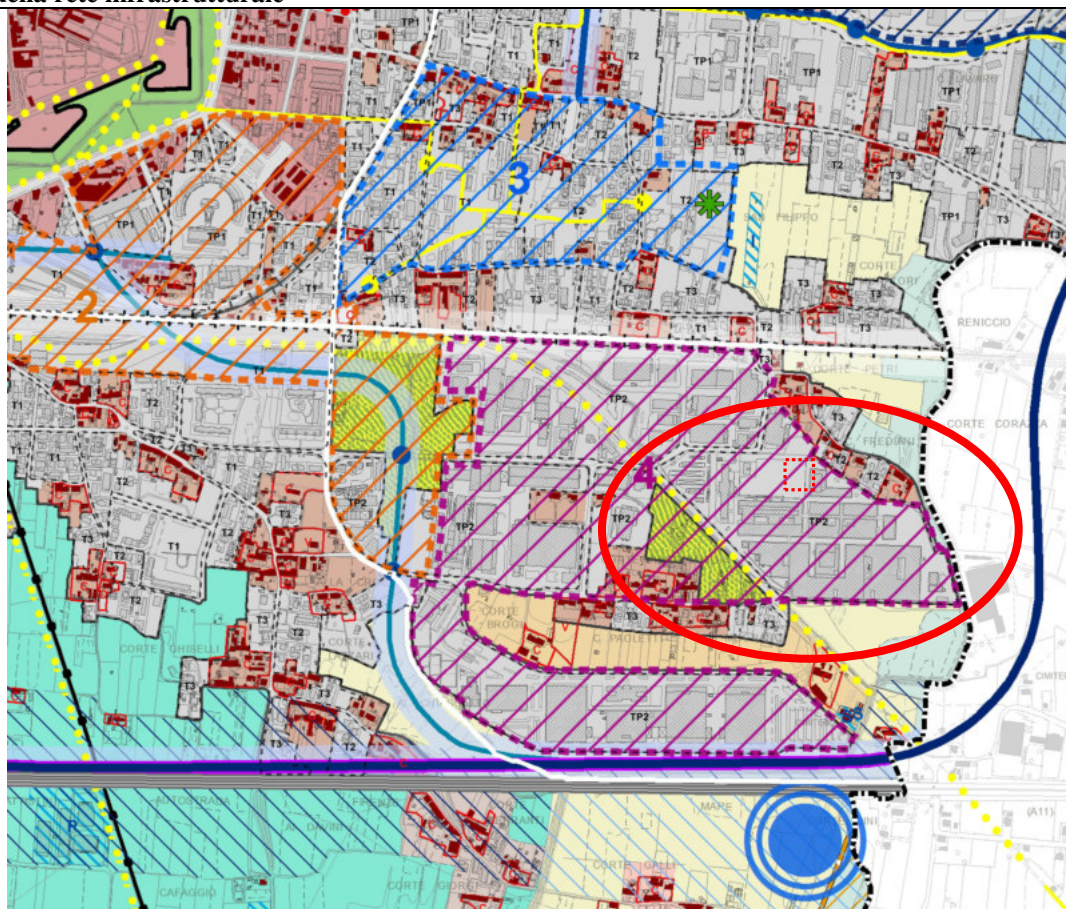
Figure componenti:

- 
III.1 - Insediamiento policentrico di Lucca (morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali)
- 
 III.1.2 - Insediamiento di testata della valle dei Monti Pisani
(sistema a pettine delle testate di valle dei Monti Pisani)
- 
 III.1.3 - Insediamiento di Ponte a Moriano e delle Pizzorne
(sistema a pettine dei borghi e delle ville suburbane delle Pizzorne)
- 
 III.1.4 - Insediamiento del Morianese e dell'Oltreserchio
(sistema a pettine dei borghi e delle ville suburbane dell'Oltreserchio)
- 
 III.1.5 - Insediamiento delle radiali storiche della piana e reticolo delle corti
(sistema reticolare di pianura delle corti lucchesi)

PS vigente – Estratto dell’elaborato QP.1B: “Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali”

Il **Piano Strutturale vigente** nella tavola del Quadro Propositivo QP3B “*Strategia dello sviluppo – UTOE, ambiti e determinazioni spaziali della rete infrastrutturale*” include l’area oggetto di variante in diversi ambiti di seguito indicati e descritti:

Piano Strutturale vigente - Estratto elaborato QP3B: "Strategia dello sviluppo UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale"



AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE

Art. 17

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee

2.1. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista:

- T1** Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta
- T2** Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali
- T3** Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo
- T4** Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive

2.2. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica:

- TP1** Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista
- TP2** Tessuti a piattaforma produttiva-commerciali-direzionali
- TP3** Tessuti delle Insule specializzate

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



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

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



3.2. Ambiti dequalificati o non utilizzati destinati ad azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana:

- Aree e spazi del quartiere di S. Anna (1)
- Aree e spazi del quartiere di S. Concordio (2)
- Aree e spazi del quartiere di S. Filippo (3)
- Aree e spazi del quartiere di S. Vito (4)
- Aree e spazi del quartiere di Antraccoli (5)
- Aree e spazi del quartiere di Ponte a Moriano (6)



3.3. Ambiti dei Poli specializzati per le funzioni prevalentemente pubbliche e sovracomunali:

- Polo di via delle Tagliate (1)
- Polo di S. Filippo e del S. Luca (2)
- Polo di S. Anna, (viale Luporini) (3)



3.4. Ambiti dei Poli produttivi specializzati destinati ad azioni di valorizzazione e sviluppo:

- Polo produttivo con funzioni miste dell'Acquacalda (1) - **C1***
- Polo produttivo con funzioni artigianali e industriali di San Pietro a Vico (2) - **C2***
- Polo produttivo con funzioni miste di innovazione tecnologica, espositiva e fieristica di Sorbano (Parco Urbano dell'Innovazione) (3) - **C3***
- Polo produttivo con funzioni miste artigianali, industriali e per il commercio all'ingrosso di Ponte a Moriano (5)



3.5. Ambiti abbandonati e decontestualizzati destinati ad azioni di recupero e rinnovo urbano

L'area è riconosciuta quale “Ambito delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica” e in particolare come “Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali” individuata con la sigla TP2.

Per tali aree il PS indica, all'art. 2.2 dell'Allegato B alla Disciplina di Piano (QP5B):

quale obiettivo specifico del PS:

- garantire la permanenza e il consolidamento e promuovere lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico - ricettive, compreso i mestieri e le arti tipiche e tradizionali che caratterizzano il distretto produttivo Lucchese, favorendo al contempo l'efficace manutenzione e gestione, ovvero l'adeguamento tipologico, tecnologico e funzionale degli edifici, dei manufatti delle infrastrutture e degli impianti;

ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente riportati, quale disposizione applicativa per il piano operativo:

- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i contesti a prevalente destinazione produttiva (artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.), per i quali devono essere rilevati i caratteri e le tipologie costitutive prevalenti (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di pertinenza e stretta relazione (piazzali, parcheggi e aree di sosta, aree di deposito, esposizione e movimentazione, spazi di intrattenimento, ecc.) e, conseguentemente disciplinare gli interventi ammissibili al fine di garantire la permanenza e lo sviluppo delle funzioni produttive, anche con previsioni volte all'incremento delle dotazioni funzionali e prestazionali degli immobili, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero gli interventi pertinenziali necessari allo svolgimento delle attività di impresa (volumi tecnici,

strutture e manufatti temporanei, impianti e tecnologie specializzate, logistica, ecc.), con particolare riguardo per gli interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze di sicurezza nei luoghi di lavoro;

- individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria rifunzionalizzazione degli edifici e degli impianti, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze), rigenerazione dei contenitori dismessi e/o degradati, ovvero di “rottamazione” (sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti o decontestualizzati, con rifunzionalizzazione, miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di compensazione orientate al miglioramento degli standard urbanistici;

L'area appartiene inoltre all'*Ambito dei Poli produttivi specializzati destinati ad azioni di valorizzazione e sviluppo* e in particolare all'interno del ***Polo produttivo con funzioni artigianali e industriali di Mugnano (4)***, destinato al miglioramento e alla qualificazione delle attività e delle destinazioni esistenti. Tra gli Obiettivi specifici indicati dal PS per questo ambito si riportano in particolare i seguenti, che riguardano più nello specifico l'area della variante:

- identificazione di prestazioni a sostegno delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc. e più in generale dei mestieri, che dovranno essere assicurate mediante incentivi per l'attività imprenditoriale anche attraverso il miglioramento delle condizioni intrinseche alle aziende, la dotazione di adeguate strutture a sostegno delle attività, l'eventuale promozione di uno specifico “distretto territoriale” (specializzazione);
- qualificazione e consolidamento delle zone industriali e artigianali esistenti, privilegiando lo sviluppo tecnologico e il conseguimento di standard qualitativi di tutela ambientale, garantendo le possibilità di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale degli impianti e dei manufatti edilizi esistenti, privilegiando il ricorso a modalità per l'abbattimento dei consumi energetici, delle emissioni in atmosfera, del rumore e per l'avvio di opere ed attività volte ad ottimizzare i processi produttivi, in modo da qualificare gli insediamenti produttivi con il “marchio” di “aree industriali ecologicamente attrezzate” (APEA).

Il PS definisce inoltre le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 28 del PIT/PPR, tra cui in particolare:

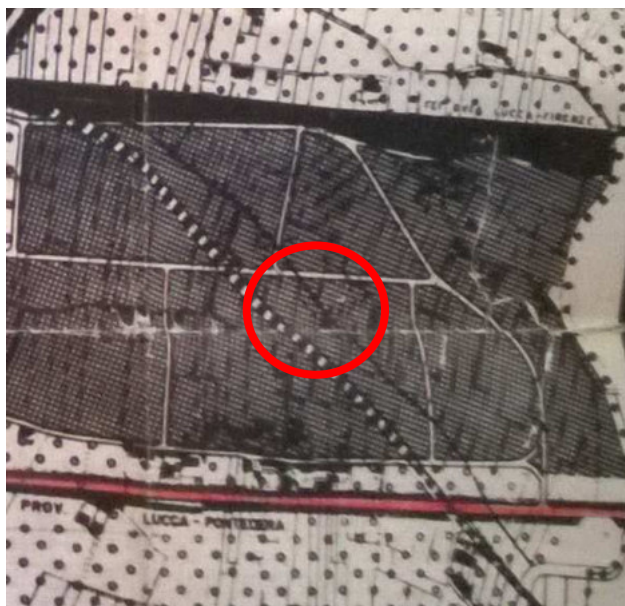
- promuovere il rinnovo e la riqualificazione funzionale e tipologica del patrimonio insediativo esistente e degli spazi pertinenziali anche con eventuali possibilità di accorpamento dei volumi secondari, ampliamento e addizione funzionale, nonché di sostituzione edilizia, introducendo al contempo, regole ed indicazioni per l'efficace e corretto inserimento dei volumi tecnici e delle apparecchiature ed infrastrutture di supporto alle diverse attività produttive;
- promuovere l'incremento delle prestazioni ambientali e di efficienza tecnologica ed energetica, nonché il miglioramento della qualità delle sistemazioni esterne di diretta relazione con lo spazio pubblico (piazzali di movimentazione e scarico, depositi, aree di sosta e parcheggio, ecc.), perseguendo in particolare la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica.

Per quanto sopra illustrato la variante in oggetto risulta essere coerente con il Piano Strutturale vigente.

3.2 La pianificazione urbanistica e il Regolamento Urbanistico vigente

Il complesso manifatturiero oggi di proprietà “Manifatture Sigaro Toscano spa” si trova all'interno di una zona a carattere produttivo, classificata come tale già nel PRGC approvato con Dlb. C.C.

n.193 del 26/08/1956 - D.P.R. del 12.11.1958 in vigore dal 17/03/1959, per rispondere all'esigenza occupazionale della popolazione mediante lo sviluppo delle industrie manifatturiere. L'insediamento industriale, destinato alla delocalizzazione dell'impianto manifatturiero un tempo ubicato in centro storico, è stato confermato negli strumenti urbanistici successivi, sia nella variante al PRG del Settore B approvata dalla Dlb. G.R.T. n. 9292 del 17/09/1980, che ha previsto la riorganizzazione della viabilità di accesso al complesso industriale, sia nella variante al PRGC approvata dalla Dlb. G.R.T. n. 585 del 08/06/1998 pubblicato sul BURT n.26 del 01/07/1998, si riportano di seguito gli estratti cartografici e normativi.



AZZONAMENTO		
STATO	ATTUALE	CAMPITURE DI ZONA
Limite di zona vincolata dalla Soprintendenza		*** **
Demanio Comunale		■
Zone vincolate da impianti pubblici esistenti		○
Limite di zone di rispetto cimiteriale		■
Zona alberata lungo il Serchio		■
Vecchie corti		■
Zone a verde pubblico esistenti		■
Parco ferroviario		■
Industrie esistenti		■
Edilizia popolare esistente		■
STATO DI PROGETTO		
		TIPO DI LUSO ECONOMICO
Zona residenziale a tipo estensivo	■	
Zona residenziale a tipo semintensivo	■	
Zona residenziale a tipo intensivo	■	
Zona periferica di completamento	■	
Zona per l'edilizia popolare	■	
Zona semirurale	■	
Zona rurale	■	
Zona con vincolo di non edificabilità	■	
Zona per attrezzature collettive	■	
Zona commerciale	■	
Zona artigianale e di piccola industria	■	
Zona industriali	■	
Zona industrie moleste	■	
Zona per attrezzature militari	■	
Zona a verde privato	■	
Zona a verde pubblico	■	

Estratto PRG 1958 approvato con Dlb. C.C. n.193 del 26/08/1956 - D.P.R. del 12.11.1958

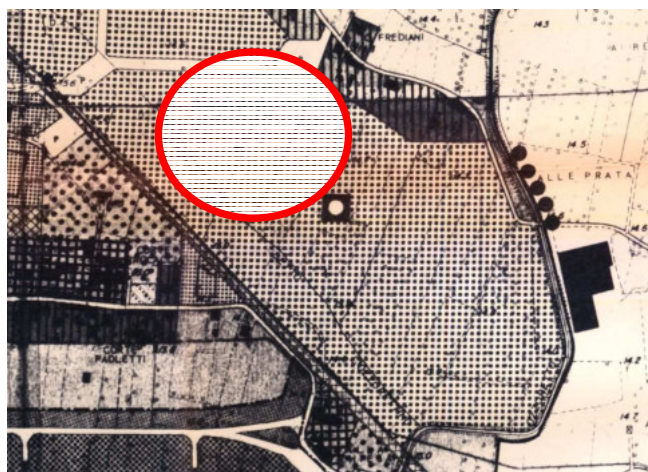
Norme Tecniche di Attuazione

8) ZONE INDUSTRIALI

In queste zone viene vietata la costruzione di edifici residenziali con la sola eccezione per quelli adibiti alle abitazioni di proprietari, dirigenti, custodi e portieri delle singole industrie.

La fabbricazione sarà subordinata alle seguenti norme:

- a) no.5 costruibili per ogni mq di terreno.
- b) distanza minime dalle strade e dai confini metri 6.



Art. 26 - Zona D.3.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nella tavola grafica della presente variante con apposita simbologia, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto D.3.

Destinazione d'uso:
nuova sede della Manifattura Tabacchi con relative attrezzature e servizi.

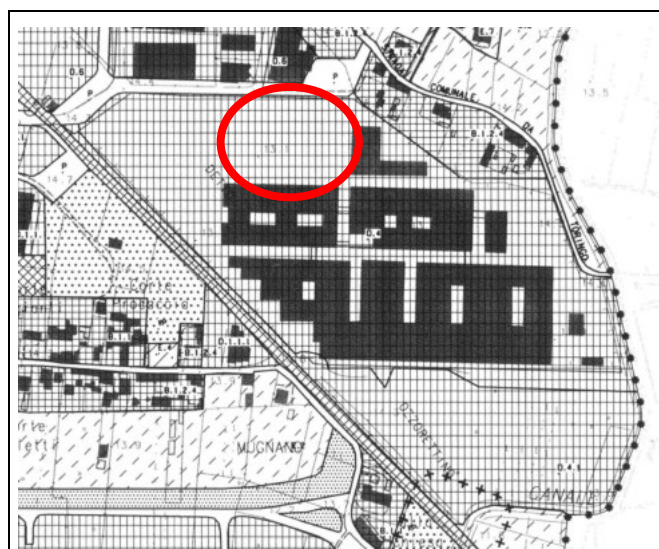
Procedura d'intervento:
P.e.d. a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

Sono prescritti i seguenti indici:
If = 3 mc/mq.
H max = 9 mt.
Df = Dc = Ds, saranno determinati dal P.e.d.

In dette zone è ammessa la realizzazione di alloggio per il custode o di personale di servizio fino ad un massimo di mc. 900 che dovranno soddisfare il computo dell'If.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Stenisi)

Estratto Variante al PRG Settore "B" approvata dalla Dlb. G.R.T. n. 9292 del 17/09/1980
La zona produttiva su cui insiste l'attuale stabilimento manifatturiero è indicata come "zona produttiva D.3"



Art. 67 - Zona D.4

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto D.4

Destinazione d'uso:

Nuova sede della Manifattura Tabacchi con relative attrezzature e servizi.

Procedura d'intervento:

L'intervento deve avvenire mediante gli strumenti urbanistici attuativi a norma della vigente legislazione urbanistica a norma del precedente art. 3.

Sono prescritti i seguenti indici:

If = 3 mc/mq
H max = 14,00 mt.
Df, Dc, Ds, saranno definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

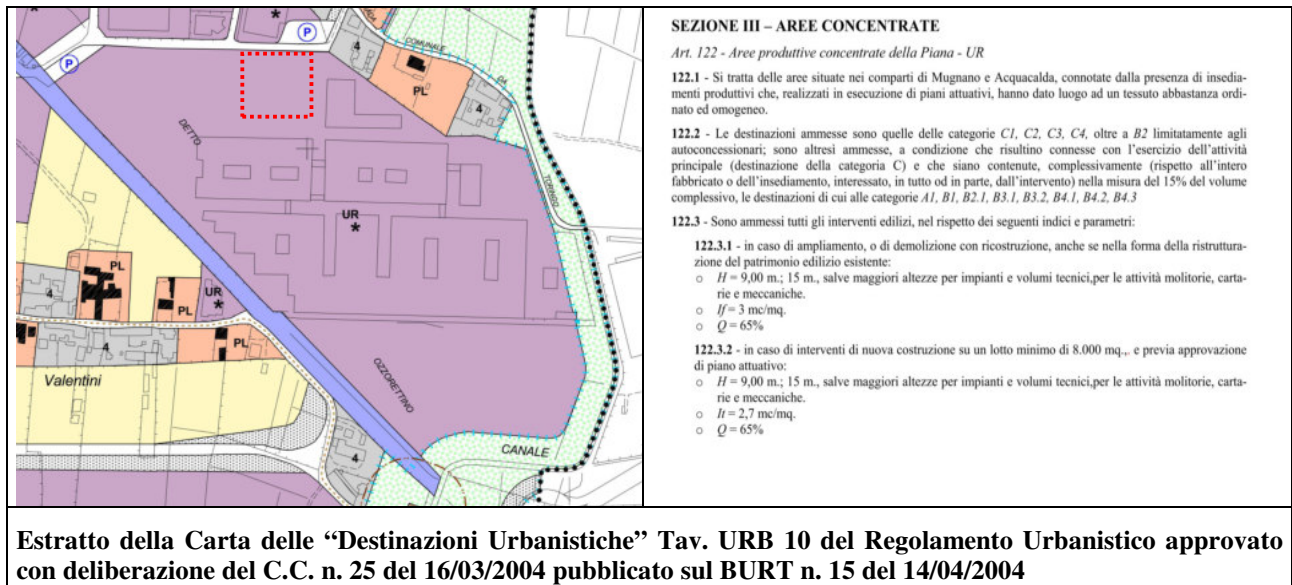
In dette zone è ammessa la realizzazione di alloggio per il custode o di personale di servizio fino ad un massimo di mc. 900 che dovranno soddisfare il computo dell'If.

ZONF	
PER	
ATTIVITA'	
PRODUTTIVE	

D.1 art. 60 - D.1.1 art. 61 - D.1.1.1 art. 62 - D.2 art. 63 - D.2.1 art. 64 - D.2.2 art. 65 - D.3 art. 66
D.4 art. 67 - D.4.1 art. 68 - D.5 art. 69 - D.6 art. 70 - D.7 art. 71

Estratto variante al PRG approvata dalla Dlb. G.R.T. n. 585 del 08/06/1998 pubblicato sul BURT n.26 del 01/07/1998

Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 16/03/2004 pubblicato sul BURT n. 15 del 14/04/2004 ha consolidato la destinazione produttiva dell'area, anche in considerazione del fatto che lo stabilimento manifatturiero era stato realizzato in base al progetto autorizzato dalla Direzione Generale del Ministero dei Lavori Pubblici con note n. 590/UT del 20/05/1985, n.449/UT del 08/03/1993, n.4474 del 16/05/1999, n. 4017 del 08.05.2000 e n. 7235/01 del 22/07/2001. Di seguito la relativa cartografia e le NTA.

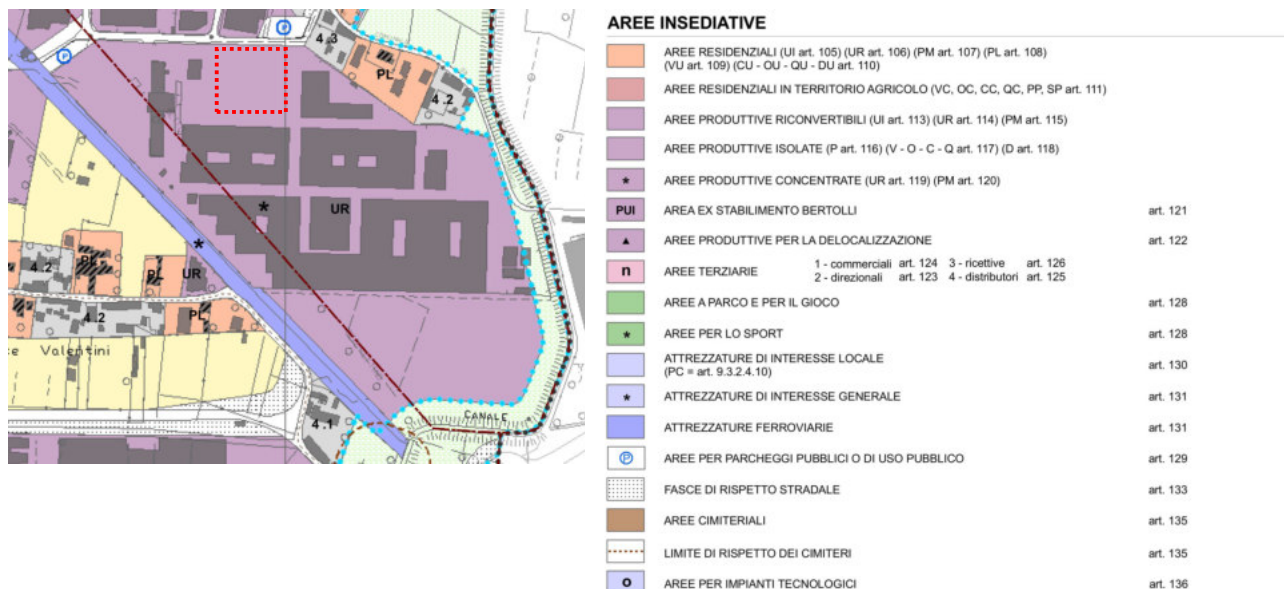


Lo strumento urbanistico vigente, che la presente variante intende modificare, è il Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 2 maggio 2012.

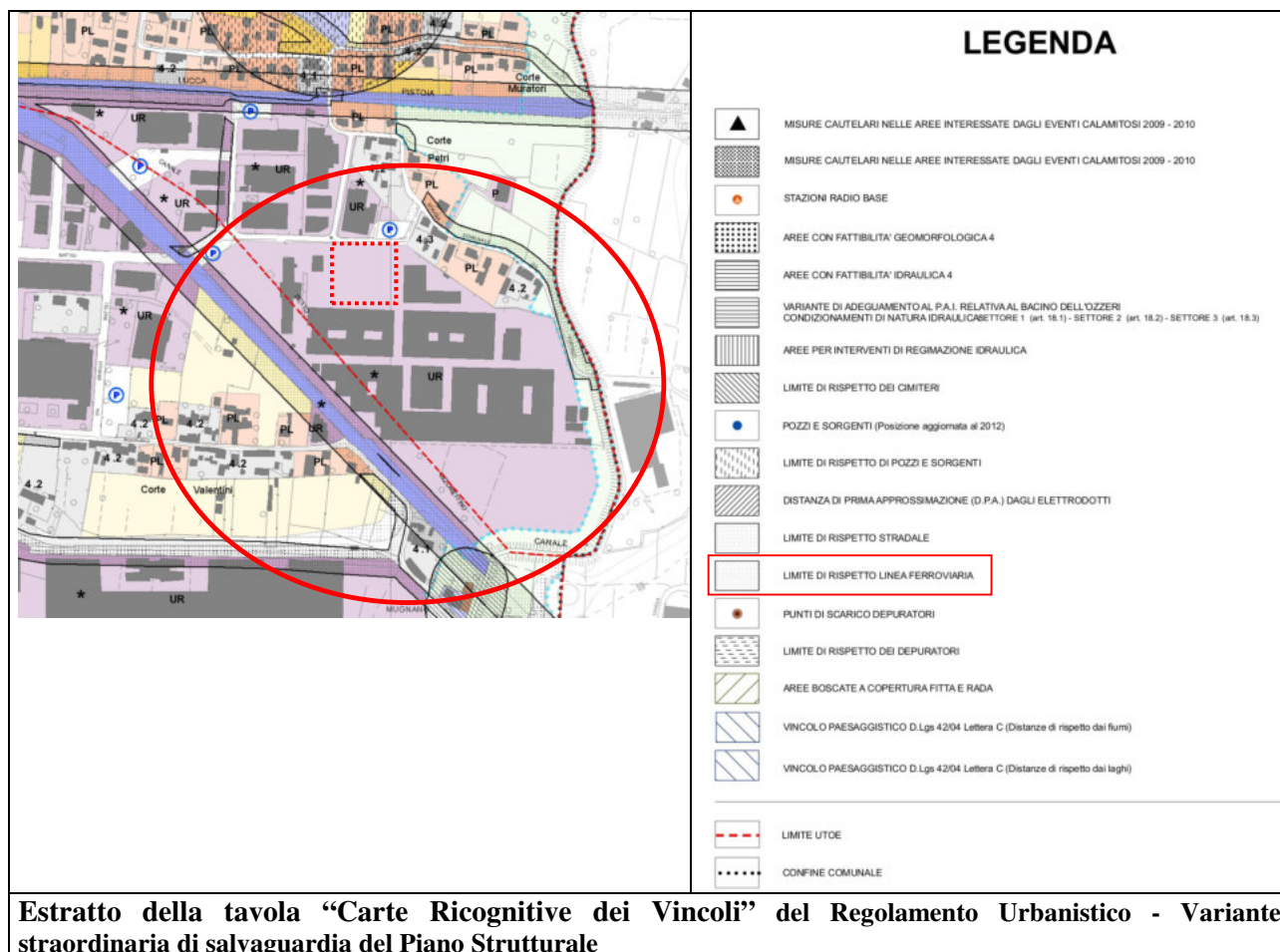
L'area oggetto di variante è classificata dal Regolamento Urbanistico nel seguente modo:

- “Aree produttive concentrate della Piana” indicate con la sigla UR* e disciplinate dall'art.119 delle NTA;

Si riporta di seguito un estratto cartografico della Tavola URB 10 “Destinazioni Urbanistiche” dove è stata indicata in rosso l'area oggetto di variante.



Nella tavola ricognitiva dei vincoli del Regolamento Urbanistico vigente (Tav. URB 10 – Carta ricognitiva dei vincoli) l'area dell'impianto manifatturiero risulta interessata parzialmente da una fascia di rispetto ferroviario lungo il confine ovest, che tuttavia riguarda la tratta ferroviaria Lucca-Pontedera oggi dismessa ed in ogni caso non interessa l'area oggetto di variante. Per quanto riguarda la prospiciente la Via di Mugnano, la stessa risulta all'interno della delimitazione del centro abitato ed è classificata secondo il Codice della Strada come "strada locale di tipo F" e non è prevista, ai sensi del Codice della Strada, una fascia di rispetto stradale.



4. La Variante urbanistica

4.1 Descrizione dell'intervento

La presente variante urbanistica è finalizzata all'attuazione del progetto presentato al SUAP in data 22/11/2018 (P.G. n. 153512 – Prat. SUAP n. 3934/18) dalla ditta Manifatture Sigaro Toscano S.p.A. seguendo il procedimento ex art. 7 e 8 del DPR 160/2010, procedimento oggi disciplinato anche dall'art.35 della L.R.65/2014, che può essere promosso qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o le individui in maniera insufficiente.

Sul territorio comunale infatti non si rilevano aree sufficienti e idonee, anche per destinazione urbanistica, per soddisfare le esigenze produttive rappresentate dal richiedente.

L'azienda per ragioni di mercato ha la necessità di porre in essere un progetto di riordino aziendale finalizzato all'ammodernamento degli impianti e ad una complessiva riorganizzazione del complesso produttivo.

Su richiesta dell'impresa è stata quindi convocata la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 per ottenere l'approvazione del progetto finalizzato alla riorganizzazione aziendale e all'ampliamento dello stabilimento nell'area proposta all'interno della cinta fiscale.

La prima conferenza tenutasi in data 20/02/2019 prendeva atto della documentazione prodotta dalla società richiedente e chiedeva la modifica degli elaborati trasmessi essendo necessarie ulteriori valutazioni e precisazioni al progetto presentato.

In data 05/03/2019 (P.G. 30943/2019) il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, quale autorità competente ai sensi della dlb. CC n.63/2012, ha avviato le consultazioni di cui all'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010 per la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

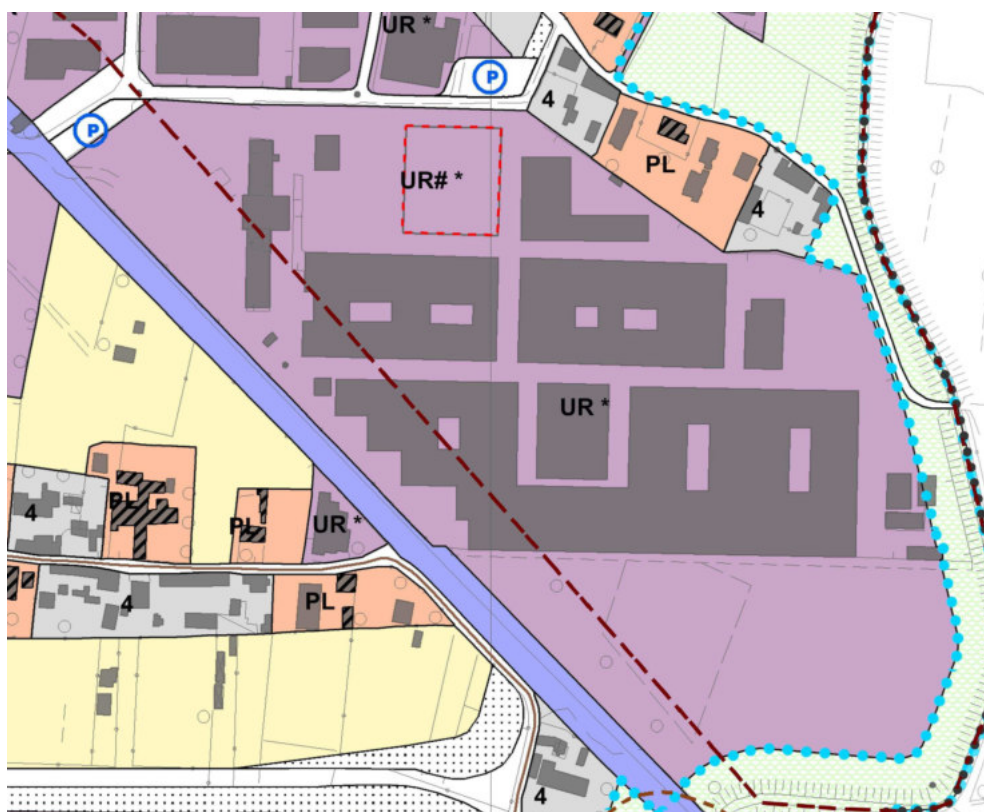
La seconda conferenza tenutasi in data 13/03/2019 prendeva atto della documentazione integrativa prodotta dalla società richiedente e sospendeva i lavori in attesa di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010 e all'avvenuto deposito della variante urbanistica presso il Genio Civile.

La terza conferenza tenutasi in data 17/04/2019 prendeva atto della determinazione dirigenziale n. 670 del 16/04/2019 di esclusione dalla procedura di VAS della proposta di variante in esame e rimandava, con alcune precisazioni circa i verbali delle conferenze precedenti, alla conferenza dei servizi decisoria da effettuarsi dopo il deposito al Genio Civile.

La variante al RU prevede una modifica cartografica della tavola URB 10 "Destinazioni urbanistiche" e una modifica normativa che si concretizza con l'introduzione di un nuovo articolo - il **119 bis** denominato "**Area produttiva all'interno dello stabilimento manifatturiero di Mugnano - UR#***" appositamente dedicato ad una porzione dell'area dell'impianto manifatturiero, sulla quale verranno ammessi specifici parametri, SUL e distanze in recepimento del progetto ex art. 8 del DPR 160/2010, approvato dalla Conferenza dei Servizi.

In particolare al comma 119.3 bis di cui al predetto articolo, viene precisato che la Superficie Utile Lorda massima (SUL max) ammissibile, preleva dal dimensionamento ammesso per l'Utoe 5 Mugnano nel Piano Strutturale vigente e che qualora l'intervento consentito non venga realizzato (intendendosi per tale la comunicazione di inizio lavori), entro il termine di adozione del Piano Operativo, il comma 119.3 perde efficacia e la SUL max consentita andrà a ricostituire il dimensionamento per l'intera Utoe 5 Mugnano ammesso dal Piano Strutturale vigente.

Si riporta qui di seguito un estratto cartografico della variante al RU.



Estratto della Carta delle “Destinazioni Urbanistiche” del Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale – STATO MODIFICATO

AREE INSEDIATIVE

	AREE RESIDENZIALI (UI art. 105) (UR art. 106) (PM art. 107) (PL art. 108) (VU art. 109) (CU - OU - QU - DU art. 110)	
	AREE RESIDENZIALI IN TERRITORIO AGRICOLO (VC, OC, CC, QC, PP, SP art. 111)	
	AREE PRODUTTIVE RICONVERTIBILI (UI art. 113) (UR art. 114) (PM art. 115)	
	AREE PRODUTTIVE ISOLATE (P art. 116) (V - O - C - Q art. 117) (D art. 118)	
	AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE (UR art. 119) (PM art. 120)	
	AREA PRODUTTIVA ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO MANUFATTURIERO DI MUGNANO	art. 110 bis
	AREE PRODUTTIVE PASTIFICIO MENNUECCI A PONTE A MORIANO	art. 120 bis

4.2 Standard urbanistici

Verificata l'impossibilità del soggetto attuatore di reperire all'interno dell'area di intervento le dotazioni minime di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, secondo la disciplina contenuta all'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e all'art. 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, quantificate per la seguente variante in mq. 447,00, è ammessa la corresponsione di un contributo di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard non ceduti da quantificare in ragione del costo di

acquisizione di aree equivalenti, del costo dell'infrastruttura da realizzare e del costo della relativa progettazione.

L'importo definito a titolo di monetizzazione a compensazione degli standard dovuti e non realizzati in loco, pari a complessivi mq. 447,00, sarà determinato dalla somma del valore dell'area, delle spese di progettazione e del costo di realizzazione delle opere. Il totale degli standard necessari, pari a mq. 447,00, sarà destinato a parcheggio pubblico.

L'esatta determinazione dell'importo dovuto sarà stabilito con determinazione dirigenziale dell'ufficio Lavori Pubblici, al momento della presentazione della domanda del primo titolo edilizio, secondo la seguente metodologia:

- il valore dell'area sarà determinato sulla base dei criteri previsti per la determinazione dell'indennità di esproprio di cui al D.P.R. 327/2001;
- il costo di realizzazione sarà determinato sulla base del prezzario regionale vigente alla data di adozione della determinazione dirigenziale sopra richiamata e secondo il preventivo redatto dall'ufficio tecnico comunale per la realizzazione di opere analoghe sia per tipologia che per localizzazione .
- l'importo totale della monetizzazione sarà versato dal promotore in un'unica soluzione prima del rilascio del primo titolo edilizio, senza possibilità di rateizzazione.

L'importo della monetizzazione non sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione per le motivazioni, esplicitate nella deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione della presente variante denominata "*Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla riorganizzazione aziendale di Manifatture Sigaro Toscano S.p.A. di Mugnano ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010*".

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Carla Villa