



Città di Lucca

PIANO STRUTTURALE
VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ
CONSEQUENTE AL MONITORAGGIO

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE DI
MANUTENZIONE E RIALLINEAMENTO AL P.S.

RAPPORTO SULLE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE
AMBIENTALE E STRATEGICA (OVVERO INTEGRATA)

SINTESI NON TECNICA



Lucca, Marzo 2010

PIANO STRUTTURALE

VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ CONSEQUENTE AL MONITORAGGIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI MONITORAGGIO, MANUTENZIONE E RIALLINEAMENTO AL P.S.

SINTESI NON TECNICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE E STRATEGICA (OVVERO INTEGRATA)

(art. 13 D.Lgs. 152/2006 – art. 24 L.R. 10/2010 – art. 11 L.R. 1/2005 5 e art. 7, D.P.G.R. 4R/2007)

Coordinamento generale e responsabile del procedimento

Arch. Maurizio Tani

Dirigente Settore Dipartimentale Programmazione e Pianificazione del Territorio

Coordinamento scientifico

Arch. Gilberto Bedini

Arch. Fabrizio Cinquini – Soc. Terre.it

Consulenti esterni

Ufficio di Piano

Arch. Costantino Di Piero

Responsabile U.O. 7.1 Strumenti Urbanistici

Geom. Mauro Baccarini	Dott.ssa Giulia Albero
Arch. M. Etrusca Del Debbio	Arch. Roberta Bernardini
Geom. Rita Del Dotto	Dott.ssa Letizia Fusani
Geom. Marco Della Lunga	Dott. Jacopo Turchi
U.O. 7.1 Strumenti Urbanistici	Tecnici SIT – Sistema Informativo Territoriale

Arch. Michela Biagi – Soc. Terre.it

Arch. Elisabetta Biagioni Geom. Stefano Petroni

Collaboratori esterni

Consulenze esterne

Geol. Paolo Sani (indagini geologico – tecniche)

Prof. Avv. Giuseppe Stancanelli (profili giuridici)

Garante della comunicazione

Dott.ssa Silvia Giusti

Sindaco

Prof. Mauro Favilla

INDICE

1. IL “CONTESTO” ENTRO CUI SI MUOVE L’ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE.....	7
2. CONTENUTI, FINALITÀ E OBIETTIVI DELLE VARIANTI.....	10
2.1. Criteri e metodi di valutazione integrata indicati nella fase preliminare.....	10
2.2. Variante parziale al P.S. conseguente al monitoraggio e di risoluzione delle criticità.....	12
2.3. Variante di manutenzione e riallineamento del R.U. al P.S.	14
3. QUADRO DI RIFERIMENTO PER LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE	18
3.1. Il sistema degli indicatori ambientali e territoriali di riferimento	18
3.2. Monitoraggio e stato di attuazione dei piani	19
3.3. Caratterizzazione delle U.T.O.E.: consumo di risorse e dinamiche insediative.....	23
4. POTENZIALI EFFETTI DETERMINATI DALLE VARIANTI	24
5. VALUTAZIONE GENERALE DI COERENZA E CONFORMITÀ.....	29
5.1. Valutazione di conformità al P.I.T. delle previsioni di R.U. confermate.....	29
5.2. Valutazione di conformità al P.S. delle previsioni di R.U. confermate	30
5.3. Verifica di coerenza della variante al P.S. al P.I.T. e alle disposizioni dello stesso P.S.	31
6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	32
6.1. Valutazione degli effetti della variante al P.S.	32
6.2. Valutazione degli effetti delle previsioni di R.U. confermate.....	34
6.3. Valutazione di coerenza al P.A.I. delle previsioni di R.U. confermate.....	35
6.4. Esclusione di incidenza delle previsioni di R.U. sui S.I.R.	35
7. SPECIFICHE MISURE DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E MONITORAGGIO.....	36
8. CONCLUSIONI	39

1. IL “CONTESTO” ENTRO CUI SI MUOVE L'ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE

Al fine di inquadrare il “contesto” (giuridico e amministrativo) entro cui si calano le varianti in oggetto, è necessario e utile riassumere (seguendo la sequenza temporale dei fatti) quanto è stato più ampiamente descritto nel documento “*Formazione degli strumenti di monitoraggio e valutazione integrata (ambientale e strategica) finalizzati alla redazione della variante generale al regolamento urbanistico e al piano strutturale*” (di seguito sinteticamente richiamata con il titolo “*relazione di monitoraggio*”) approvato dal Consiglio Comunale di Lucca in attuazione alle disposizioni di cui agli articoli 13 e 55 comma 7 della L.R. 1/2005.

1. Il Comune di Lucca, con atto della G.C. n. 323 del 16/09/2008, ha avviato il procedimento di variante al Piano Strutturale per la redistribuzione delle quantità edificatorie a fini residenziali in quanto, a seguito di specifica verifica, era emerso che in alcune U.T.O.E. (precisamente 3a, 3b, 4, 6b, 7b e 8d) erano state superate con l’attuazione del R.U., per la funzione residenziale, le quantità ammesse singolarmente in ogni specifica U.T.O.E., rinviando a successivi provvedimenti amministrativi il compito di puntualizzare obiettivi specifici, azioni conseguenti ed effetti attesi.
2. Con delibera di C.C. n. 107 del 18/09/2008 e con delibera del C.C. n. 138 del 04/12/08 relativa a chiarimenti in merito alla precedente n. 107/2008 è stato disposto – in via di autotutela ai sensi dell’art. 21 quater della L. 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. – di sospendere “[...] le previsioni di nuova edificazione del Regolamento Urbanistico, relativamente alle destinazioni di tipo residenziale, salvo che per i procedimenti autorizzativi pendenti alla data del 29.7.2008 nelle U.T.O.E. non sature e comunque fino alla concorrenza delle quantità ammesse per ogni U.T.O.E., seguendo il criterio cronologico di presentazione al protocollo ...”, dando atto che la sospensione risultava operante “... fino alla data di approvazione della specifica variante di Piano Strutturale e comunque non oltre il 18.2.2009 ...”.
3. Con delibera C.C. n. 19 del 20.2.2009 quest’ultimo termine, così come previsto dalla suddetta legge, è stato prorogato al 18.7.2009.
4. Con delibera del C.C. n. 121 del 16/12/2009 il Comune ha approvato la *Relazione di Monitoraggio* citata che, partendo dagli esiti delle attività di monitoraggio, ha delineato “Direttive e linee guida” finalizzate a favorire ed orientare le decisioni da intraprendere per l’efficace adeguamento dei piani vigenti.

Nello specifico la relazione richiamata, partendo dalla lettura del quadro complessivo dei dati elaborati con le attività di monitoraggio ha messo a fuoco le “questioni” essenziali che devono essere poste alla base dei provvedimenti di natura tecnico-amministrativa conseguenti. Le direttive e gli indirizzi delineati nella relazione prefigurano, portando a conclusione il lavoro svolto con le attività di monitoraggio e focalizzando l’attenzione sui dati rilevati, di orientare l’azione pubblica verso due direzioni concorrenti:

- da una parte alla definizione di provvedimenti cautelativi (tempestivi e di salvaguardia) di governo del territorio finalizzati alla risoluzione, in via definitiva, delle diverse criticità e dei problemi riscontrati e descritti nella stessa relazione di monitoraggio;
- dall’altra all’avvio della redazione di nuovi (ovvero rinnovati) piani che meglio rispondano alle nuove esigenze di pianificazione della città e del territorio, così come emerge non solo dagli esiti delle attività di monitoraggio, ma con maggiore decisione dalle indicazioni definite nell’ambito del quadro di riferimento pianificatorio e normativo delineato in ambito regionale (nuove legge, regolamenti attuativi, nuovo P.I.T. e relativa variante a contenuto paesaggistico).

Nello specifico le attività di monitoraggio hanno evidenziato che:

- non risulta superato il dimensionamento globale del P.S. se si ricomprende nel complessivo dimensionamento insediativo sia le previsioni dirette che quelle cosiddette indirette;
- nel dettaglio delle diverse funzioni insediative si registra un saldo complessivamente positivo per le funzioni produttive (in cui gli interventi di nuova costruzione sono risultati inferiori a

quelli previsti dal P.S.), saldi negativi per la funzione residenziale (in cui gli interventi di nuova edificazione hanno superato quelli di tipo diretto previsti dal P.S. in alcune U.T.O.E.), saldi in sostanziale pareggio per le funzioni commerciali e direzionali (in cui si rileva una equivalenza tra interventi di nuova costruzione realizzati e previsioni di P.S.).

- nel dettaglio delle partizioni spaziali individuate dal P.S. è stato invece superato il dimensionamento insediativo complessivo di alcune U.T.O.E. e di alcuni sottosistemi ed ambiti insediativi, in riferimento a solo alcune delle funzioni insediative con particolare attenzione per quelle residenziali e commerciali.

In questo quadro la relazione ha inoltre segnalato che, ai fini di una valutazione complessiva degli effetti (ambientali, territoriali e socio-economici) determinati dall'insieme delle diverse categorie di interventi di trasformazione previsti dal R.U., gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) volti alla realizzazione di funzioni e unità immobiliari residenziali, hanno registrato quantità insediative (in termini di alloggi realizzati e superficie utile lorda) sostanzialmente equivalenti a quelli realizzati con gli interventi di nuova edificazione.

Tuttavia si precisa che gli interventi di recupero del P.E.E. non concorrono, come specificato dalla norma del P.S., a determinare il consumo di dimensionamento insediativo del P.S. e devono pertanto essere considerati ai soli fini della valutazione degli effetti ambientali, dell'aumento dei carichi urbanistici e delle necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali di infrastrutture e servizi.

Da quanto tratteggiato e stante che in alcune U.T.O.E. l'insieme delle previsioni attuate del R.U. ha determinato il superamento del dimensionamento del P.S., la stessa relazione di monitoraggio ha evidenziato e argomentato l'esistenza di un "corto circuito" tra disciplina e disposizioni del P.S. e norme del R.U., le cui motivazioni sono ampiamente descritte e argomentate in un apposito capitolo della stessa relazione (a cui si rimanda per specifici approfondimenti). In sintesi la relazione afferma e argomenta che:

- la norma sul dimensionamento insediativo del vigente P.S. lascia aperte difficoltà interpretative (talora discordanti) e modalità applicative nel R.U. di non chiara esecuzione, in riferimento alle articolazioni spaziali da prendere in considerazione (U.T.O.E. o Sottosistemi insediativi), alla considerazione e contabilizzazione degli interventi di recupero del P.E.E., alla definizione degli spazi pubblici e degli standard urbanistici in rapporto alle diverse funzioni insediative;
- più in generale devono essere ripensate le modalità di definizione e individuazione del dimensionamento insediativo in termini di parametri, articolazione spaziale e cartografica, disposizioni normative, indicatori di verifica e monitoraggio; così come degli standard urbanistici, al fine di evitare in futuro che si manifestino le difficoltà precedentemente richiamate.

In questo quadro, mediante i prospettati provvedimenti amministrativi puntualmente indicati dalla relazione di monitoraggio, si sono inoltre e conseguentemente delineate diverse soluzioni alternative volte ad affrontare e dare risposte chiare-certe alle domande di permessi di costruire e piani attuativi giacenti in comune (alcune delle quali già autorizzate o comunque definitivamente istruite e, nel caso dei piani attuativi, adottate). E' per questi motivi che le attività di monitoraggio si sono preoccupate di analizzare e controllare in dettaglio anche i contenuti e le quantità di dimensionamento insediativo che queste pratiche potrebbero potenzialmente generare, con l'obiettivo di formulare proposte risolutive nell'ambito dei futuri atti amministrativi e di governo del territorio, anche ponendo a base delle metodologie da utilizzare i processi e le tecniche valutative da espletare (ovvero se esistono possibilità per la conferma di alcune previsioni nella conseguente variante o, viceversa, se la strada da percorrere è quella del sostanziale diniego in forza del palese contrasto con il P.S. vigente). In linea generale la relazione ha affermato che:

- la conferma e il conseguente successivo rilascio e/o attuazione di tutte le domande di permessi di costruire e piani attuativi giacenti in comune, per funzioni residenziali e commerciali, comporterebbe il significativo superamento del dimensionamento insediativo

complessivo del P.S.; anche considerando le previsioni cosiddette indirette (parco est);

- non sembrano invece esserci problemi (stante i quantitativi ancora disponibili) per la conferma e il conseguente successivo rilascio e/o attuazione delle domande di permessi di costruire e piani attuativi giacenti in comune, per funzioni produttive e di servizio, peraltro di limitate e circoscritte situazioni areali.

Sulla base di questa prima verifica è stato quindi stimato l'effettivo residuo quantitativo disponibile di dimensionamento insediativo (dato dalla differenza tra dimensionamento di P.S. e bilancio dello stato di attuazione dei piani) comprensivo delle previsioni cosiddette indirette (parco est). Nella sostanza per le previsioni a destinazione produttiva e di servizio la relazione non ha ravvisato particolari problemi e per esse si prefigura quindi la possibilità di essere confermate nelle varianti. Per le altre destinazioni (residenziale e commerciale) la relazione accerta che è invece percorribile l'ipotesi di attivare, nell'ambito della variante, un processo valutativo di tipo necessariamente integrato e connesso con le attività previste per legge che porti a selezionare le previsioni che possono essere mantenute e confermate, mediante procedimenti e verifiche di natura tecnica, rispetto a quelle che andranno invece abrogate. Nell'ambito di tale processo la stessa relazione definisce in particolare (si veda la sintesi nel successivo paragrafo), preliminari "criteri selettivi", ovvero ostativi (dati da misure e prescrizioni di P.I.T., P.A.I., P.T.C.), nonché successivi "criteri qualitativi" (in termini di potenziale "rilevanza" ed "effetti ambientali" delle trasformazioni) ed infine di ultimi "criteri perequativo-distributivi" (in riferimento alla dislocazione delle previsioni in particolari partizioni spaziali del P.S. e del R.U. che già a luglio 2008 avevano contabilizzato il superamento del dimensionamento).

Partendo dalle sintesi qui evidenziate e dai relativi presupposti metodologici, la relazione di monitoraggio ha quindi delineato concrete ipotesi risolutive. In particolare si delinea un complessivo processo di adeguamento dei piani che prefigura i seguenti atti consequenziali:

1. L'integrazione e la modifica alla deliberazione di avvio del procedimento di formazione della variante al P.S. (fase contestuale a quella precedente), già approvata dal Giunta comunale, precisando gli obiettivi e i contenuti delle varianti delineate ed individuando un percorso di adeguamento dei piani articolato in due fasi;
2. La variante agli strumenti urbanistici (prima fase oggetto del presente documento di valutazione), articolata nella "Variante parziale di minima entità al P.S. conseguente al monitoraggio" e nella contestuale "Variante di manutenzione e riallineamento del R.U. al P.S." (di risoluzione delle criticità evidenziate con le attività di monitoraggio);
3. La successiva redazione di una variante generale al Piano Strutturale (terza fase) e del conseguente secondo Regolamento Urbanistico e che contempra almeno le seguenti tematiche basilari:
 - l'adeguamento del P.S. e del R.U. al P.I.T. e alla relativa disciplina di "Piano Paesaggistico";
 - l'adeguamento del P.S. e del R.U. ai nuovi contenuti indicati dalla L.R. 1/2005;
 - l'adeguamento del P.S. e del R.U. alle indicazioni dei regolamenti delle L.R. 1/2005;
 - l'integrazione e la modifica del P.S. tenendo conto dei temi oggetto di coordinamento e collaborazione interistituzionale nell'area vasta e della definizione in termini strutturali delle idee emergenti nel dibattito sul futuro della città e del suo territorio, nonché la successiva declinazione operativa degli stessi temi nel R.U..

Il rapporto descrive, dettaglia e argomenta esclusivamente le specifiche attività di valutazione ambientale e strategica, ovvero integrata, definite e svolte per le varianti indicate nella prima fase che, per quanto ampiamente argomentato nei paragrafi precedenti, sono esclusivamente finalizzate ad individuare misure ed azioni ritenute idonee ad eliminare e mitigare le criticità riscontrate e certificate con le attività di monitoraggio dei piani, nonché ad introdurre soluzioni normative, anche di natura necessariamente abrogativa, ovvero di salvaguardia e tutela precauzionale, tese a garantire il rispetto della coerenza e conformità delle previsioni del R.U.

alla disciplina di P.S., con particolare attenzione per quella concernente il dimensionamento massimo delle previsioni insediative, i cui valori complessivi risultano già necessariamente valutati (in termini di sostenibilità ambientale) in sede di formazione dei piani vigenti, nonché di quella relativa alle disposizioni statutarie (obiettivi generali dei sistemi territoriali e conseguenti Invarianti Strutturali).

In questo quadro risulta del tutto evidente che le attività di valutazione risultano commisurate e proporzionate, nel rispetto delle indicazioni di legge, alle specifiche determinazioni progettuali definite dalle varianti che sono sostanzialmente orientate ad individuare quelle “misure volte ad impedire, ridurre e compensare i potenziali effetti negativi sull’ambiente determinati dall’attuazione del piano o programma” (ovvero in questo caso del R.U. vigente) indicate come contenuto essenziale del rapporto ambientale (allegato 2 lettera g della L.R. 10/2010). In coerenza con questa impostazione sono proprio le disposizioni introdotte con le varianti che coincidono e sono da considerarsi “le possibili soluzioni alternative” (allegato 2 lettera h della L.R. 10/2010) che il processo di valutazione deve considerare.

2. CONTENUTI, FINALITÀ E OBIETTIVI DELLE VARIANTI

2.1. Criteri e metodi di valutazione integrata indicati nella fase preliminare

Con deliberazione G.M. n° 33 del 26/1/2010, successiva all’approvazione della relazione di monitoraggio, è stato anche attivato il procedimento di valutazione ambientale e strategica (V.A.S.), ovvero integrata (V.I.), applicato alla “Variante al Regolamento urbanistico di monitoraggio e riallineamento al Piano Strutturale” e alla contestuale “Variante di minima entità al Piano Strutturale conseguente al monitoraggio”. Si è trattato in particolare di attivare la procedura per la verifica di assoggettabilità delle varianti alla V.A.S. (la V.I. è infatti in questi casi comunque obbligatoria) e, stante l’esplicita proposta del Comune di assoggettare comunque le varianti alla stessa V.A.S., di definire i contenuti, le modalità e i criteri per la definizione dell’insieme delle attività di valutazione ambientale e strategica, ovvero integrata, da condurre in relazione alle ipotesi progettuali (obiettivi e azioni) contemporaneamente delineate per le stesse varianti. Il documento predisposto per questa fase conteneva, tra l’altro, specifiche argomentazioni e indicazioni in ordine:

- a) alla verifica e al conseguente accertamento di assoggettabilità delle varianti al procedimento di V.A.S. (capitolo 12 paragrafo 12.5.1.);
- b) ai criteri da prendere a riferimento (in via preliminare) per la successiva valutazione delle previsioni definite delle varianti (capitolo 12 paragrafo 12.5.2.).

Nel primo paragrafo si sottolineava in particolare, secondo le indicazioni e i criteri indicati dalla legge e per gli specifici contenuti progettuali e propositivi (di natura urbanistica, territoriale e ambientale), come risultava del tutto evidente che le due varianti prospettate - ovvero quella “parziale al P.S. conseguente al monitoraggio”, nonché quella al “R.U. di manutenzione e riallineamento al P.S.” - con le loro specifiche potenziali previsioni, risultavano da assoggettare alle procedure di V.A.S. (e conseguentemente a Valutazione integrata) secondo le procedure regolamentari e di legge.

Tuttavia, sempre ai fini dell’assoggettabilità alla V.A.S. delle due varianti, il documento stesso richiamava l’attenzione, sin dalla fase preliminare, sulla particolarità ed esiguità dei provvedimenti di variante prospettati che, per le specifiche determinazioni che si intendono adottare a fini cautelativi e precauzionali, sono volte in particolare ad evitare l’ulteriore aggravio delle criticità riscontrate con il monitoraggio dei piani e prevedono quindi specifici obiettivi per il contenimento (o addirittura la cancellazione) delle trasformazioni urbanistiche ritenute non

rispondenti al quadro di compatibilità definito in sede di P.S..

Da quanto precedentemente esposto, il documento evidenziava infine che le attività di valutazione (siano esse di natura ambientale e strategica, ovvero integrata) dovevano essere opportunamente calibrate sugli specifici contenuti delle varianti che sembrano determinare probabili effetti solo su alcuni dei precedenti fattori elencati. Inoltre si puntualizzava che tali valutazioni dovevano essere quindi polarizzate e focalizzate sulle previsioni (limitate e circoscritte) che le varianti potevano potenzialmente confermare e per le quali lo stesso documento indicava ed esplicitava i principali criteri (a contenuto ambientale, territoriale, socio-economico, ecc.) che si intendevano utilizzare ai fini della verifica di compatibilità generale, della valutazione degli effetti ambientali, nonché della verifica di coerenza (statutaria e strategica) in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale provinciale e regionale vigenti.

Nell'ambito della disciplina della Valutazione Ambientale e strategica (ovvero integrata), il documento partendo dalle ipotesi di variante, delineava un processo di valutazione prevedendo specifici controlli e verifiche di coerenza e conformità cui corrispondono dettagliati passaggi procedurali e operazioni interpretative e valutative (considerate non derogabili) che scandivano di fatto le metodiche di valutazione da intraprendere. Il documento proponeva in particolare di attivare secondo sequenze coordinate una successione di attività attinenti in parte alla "valutazione di coerenza strategica" ed in parte invece alla "valutazione di compatibilità ambientale".

Nello specifico tenendo in particolare a riferimento il quadro generale di coerenza ampiamente descritto nella stessa relazione di monitoraggio (più volte richiamata), il processo valutativo doveva in particolare assicurare il controllo e la verifica di coerenza rispetto a:

- a) la disciplina degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e regionale, con particolare attenzione per le prescrizioni correlate alle invarianti strutturali e alle misure di salvaguardia relative alla disciplina paesaggistica (prescrizioni d'uso dei Beni paesaggistici);
- b) la disciplina dello Statuto dei Luoghi (disciplina statutaria) del P.S. con particolare attenzione per le disposizioni riferibili alle Invarianti Strutturali e ai Sistemi e sub-sistemi territoriali;
- c) valutazione degli effetti ambientali determinati da tutte le previsioni di trasformazione con particolare attenzione per la verifica di compatibilità rispetto al quadro delle risorse potenzialmente interessate dagli interventi previsti (le cui direttive sono date dalla parte II del P.S. denominata "condizioni di fragilità ambientale"), nonché di requisiti minimi di efficienza in riferimento alla potenziale dotazione territoriale di servizi ed infrastrutture e più in generale la qualità ambientale ed insediativa che queste sono in grado di generare.

Gli elaborati (matrici, tabelle, ecc.) prospettati per la valutazione dovevano tenere anche conto e ponderare le specifiche caratterizzazioni delle previsioni urbanistiche in termini di consistenza, intensità, dimensione temporale rilevanza degli impatti e degli effetti potenzialmente determinabili; e allo stesso tempo assicurare, sulla base dei quadri conoscitivi disponibili, la considerazione del livello di vulnerabilità intrinseca / estrinseca e di capacità di carico delle risorse essenziali e delle corrispondenti componenti territoriali che le caratterizzano.

In estrema sintesi, il documento elencava i criteri che venivano posti a base degli strumenti di verifica e controllo di compatibilità e coerenza; in particolare venivano indicati:

- a) una prima parte di "**Criteri escludenti**" (ovvero ostativi) che derivano dal "controllo di coerenza" con disposizioni esterne alla pianificazione comunale. Si tratta di criteri in cui il giudizio è dato in maniera meccanica verificando se la previsione ha caratteristiche tali (localizzazione, tipologia o qualità e forma intrinseca) di interferire con il criterio indagato, secondo la seguente gerarchia: previsione coerente (C), solo in parte coerente (PC), non coerente (NC).
- b) una seconda parte di "**Criteri di qualità ambientale e urbanistica**" da ponderare in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse previsioni, a cui sono associati "**Criteri di rilevanza**" degli effetti determinati dagli interventi connessi con le potenziali previsioni

urbanistiche.

Si tratta nel primo caso di attribuire un giudizio generale dato dal riscontro di potenziali interferenze tra previsioni e risorse considerate. Nel secondo caso ai diversi criteri viene anche attribuita una gerarchia in funzione delle levatura e importanza, attribuibile agli stessi criteri in virtù di consolidate regole urbanistiche e ambientali, secondo la seguente gradazione: molto rilevante (M), sufficientemente rilevante (S), poco rilevante (P).

Il documento puntualizzava inoltre che il processo valutativo poteva infine contemplare, anche al fine di determinare ulteriori elementi di valutazione a parità di giudizi di compatibilità e di coerenza, “criteri perequativo-distributivi” volti a considerare prioritariamente le previsioni che presentano una ubicazione in U.T.O.E. che risultavano non avere contabilizzato il superamento del dimensionamento insediativo dato dal P.S., rispetto a quelle invece ubicate in partizioni spaziali che risultavano averlo superato.

2.2. Variante parziale al P.S. conseguente al monitoraggio e di risoluzione delle criticità.

L'ipotesi di procedere ad una variante al R.U., con contestuale variante di minima entità al P.S., è originata dall'accertamento che in alcune U.T.O.E. sono stati rilasciati (in conformità all'atto di governo del territorio) permessi di costruzione che hanno portato a superare il tetto massimo del dimensionamento indicato e prescritto puntualmente per ciascuna di esse dal P.S.. Ma è stato anche accertato (con le attività di monitoraggio) che con non si è superato (a seguito della verifica dello stato di attuazione dello stesso R.U.) il tetto massimo del dimensionamento insediativo complessivo previsto dallo stesso P.S. per le varie destinazioni funzionali (residenziale, commerciale-direzionale, produttivo, ricettivo, di servizio), visto che in altre U.T.O.E. il dimensionamento indicato dal P.S. è stato utilizzato solo in parte.

L'attività di monitoraggio (cfr. “Relazione di monitoraggio”) ha messo in luce anche una serie di aspetti critici relativamente alla relazione tra P.S. ed R.U. per la corretta declinazione dei contenuti espressi dal P.S. nella fase attuativa rappresentata dal R.U.. La particolare condizione che si è venuta a creare nella fase di attuazione del regolamento, unitamente ad alcune criticità evidenziate nell'attenta lettura dell'apparato normativo del P.S., costringe anche alla contestuale definizione di una variante (di minima entità conseguente al monitoraggio) allo strumento della pianificazione attraverso la quale garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- modificare le norme relative al dimensionamento delle capacità insediative in modo da assicurare l'univoca e definitiva determinazione del dimensionamento insediativo, assicurando in questo modo anche la corretta interpretazione e applicazione delle norme per i casi di imprecisioni e di errori materiali presenti negli allegati al P.S.;
- modificare l'allegato 'A' delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e contemporaneamente abrogare le parti delle schede-norma delle U.T.O.E. (elaborato S9 parte prima) riportanti disposizioni e prescrizioni sul dimensionamento insediativo (risultate non congruenti con le norme del P.S. approvate), eliminando le incongruenze tra norma di rango generale e norma secondaria presente nell'allegato;
- determinare il nuovo dimensionamento insediativo variando esclusivamente i dati quantitativi interni alle U.T.O.E. e ai sistemi funzionali insediativi, in coerenza con gli esiti delle attività di monitoraggio e fermi restando i dati e i parametri quantitativi complessivi determinati dal P.S. vigente e stabiliti per le diverse destinazioni funzionali.

Nello specifico la revisione del dimensionamento delle capacità insediative del P.S. è definito sulla base di quanto indicato dagli strumenti di monitoraggio sulla base dei saldi residui disponibili non attuati dal R.U. e quindi decaduti che rientrano nei quantitativi del P.S. disponibili. Tali quantitativi residui, rientrando comunque nel dimensionamento complessivo determinato dal P.S. vigente sulla base degli esiti del processo di valutazione degli effetti ambientali ad esso associato, sono conseguentemente valutati sostenibili (in termini generali e

cumulativi), coerenti e compatibili (ferma restando la necessità di introdurre eventuali specifiche e appropriate misure per garantire il rispetto delle disposizioni del P.I.T. e del P.A.I. vigenti) per la successiva definizione del nuovo quadro previsionale strategico del R.U..

In particolare la variante nella appendice "A" alle norme del P.S. il dimensionamento è indicato in metri quadri di "superficie fondiaria" per ciascun settore funzionale (residenziale, produttivo, terziario-commerciale-direzionale, ricettivo, attrezzature-servizi) così distinto:

- le quantità insediative per interventi di nuova edificazione previste dal P.S. adottato;
- le quantità insediative per interventi di nuova edificazione previste dal P.S. vigente;
- le quantità insediative considerate dal primo R.U. in applicazione delle disposizioni di P.S.;
- le quantità insediative per interventi di nuova edificazione previste dalla presente variante al P.S. vigente.

Le quantità insediative per gli interventi di nuova edificazione (residenziale, commerciale-direzionale, produttiva, ricettiva, di servizio) previsti per le diverse U.T.O.E. dal P.S. sono quindi definite, a seguito delle attività di monitoraggio, secondo i seguenti criteri guida:

- a) sono tenute a riferimento e confermate dalla variante le quantità insediative complessive previste dal P.S. vigente che rimangono invariate al fine di garantire il rispetto dei principi di sostenibilità sanciti dalla legge. Il "Calcolo della capacità insediativa" del P.S. vigente è stato infatti fissato in relazione agli obiettivi generali e specifici dallo stesso definiti (per ciascun sistema insediativo a partire dalle quantità insediative esistenti e dalla loro distribuzione); nonchè sulla base della "verifica di sostenibilità" ottenuta attraverso il confronto dimensionale tra la capacità insediativa complessiva del P.S., lo stato delle risorse e il funzionamento dei servizi urbani di approvvigionamento e smaltimento così come argomentato e certificato nell'allegato "B" dello stesso P.S. (Verifica della capacità insediativa del Piano Strutturale);
- b) i conseguenti dimensionamenti delle capacità insediative (per ogni destinazione funzionale) già fissati dal P.S. vigente per le diverse U.T.O.E. rimangono nella sostanza necessariamente invariati, in particolare per quelle U.T.O.E. che risultano ancora avere dei quantitativi residui disponibili non ancora utilizzati con l'attuazione delle previsioni del R.U. (essi potranno quindi continuare ad essere utilizzati per l'attuazione degli interventi previsti sulla base delle disposizioni contenute nella contestuale variante al R.U.);
- c) sono invece al contempo considerati disponibili e quindi nuovamente ridistribuiti i soli dimensionamenti relativi alle quantità insediative del P.S. non utilizzate dal R.U. e riferibili a previsioni non attuate e da considerarsi (ai sensi di legge) decadute (ad esempio i piani attuativi non adottati, le previsioni di particolare complessità e rilevanza non attuate, ecc.) che rientrano nei quantitativi residui disponibili del P.S. e che possono quindi nuovamente essere assegnati dalla variante allo stesso P.S. alle diverse U.T.O.E., considerando prioritariamente i seguenti criteri:
 - la necessità di computare nel dimensionamento di alcune U.T.O.E. le previsioni realizzate in eccesso rispetto ai quantitativi già fissati dal P.S., anche al fine di assicurare il controllo del dimensionamento massimo stabilito dal P.S.;
 - la caratterizzazione (ambientale, funzionale e territoriale) delle diverse U.T.O.E. eseguita con le attività di valutazione (in coerenza metodologica con quanto effettuato nelle attività di valutazione degli effetti ambientali del P.S.), nonchè delle azioni prioritarie che il Comune intende perseguire ai fini del contenimento dell'emergenza abitativa o allo scopo di dare attuazione a progetti pubblici integrati di tipo strategico.

I quantitativi residui disponibili sono distribuiti nelle diverse U.T.O.E., e quindi successivamente utilizzabili nel R.U., come quelli confermati dalla variante, per l'attuazione delle previsioni non decadute (che vengono confermate dalla variante al R.U. con specifiche e appropriate limitazioni, prescrizioni di carattere cautelativo e precauzionale, misure di mitigazione e compensazione degli eventuali effetti cumulativi). Pertanto l'attività di valutazione, basandosi sulla caratterizzazione delle singole U.T.O.E. e sull'analisi dei suoli urbani individua le specifiche misure di mitigazione e compensazione da realizzarsi nel R.U. (ritenute minime necessarie per garantire la compatibilità) soprattutto nei casi in cui questi

vengono assegnati alle U.T.O.E. in incremento rispetto a quanto precedentemente fissato dal P.S..

Partendo dalla considerazione degli elementi di valutazione degli effetti ambientali contenuti e descritti nel P.S. vigente (che assicurano e certificano la sostenibilità generale delle capacità insediative complessive indicate dallo stesso P.S. vigente), è la nuova articolazione del dimensionamento insediativo delle U.T.O.E. che viene sottoposta, in sede di variante, a valutazione ambientale e strategica (ovvero integrata). Infatti configurandosi questa come una variante strutturata intorno alla redistribuzione delle quantità insediative e al perfezionamento delle norme a corredo, l'attività di valutazione integrata viene a confrontarsi con questo specifico aspetto, andando a valutare le coerenze rispetto agli strumenti della pianificazione sovra comunale (coerenze esterne), quelle relative alla struttura e ai contenuti del P.S. stesso (coerenze interne) ed infine la verifica dei potenziali effetti ambientali. Quest'ultima fase della valutazione è intesa come analisi di "cosa cambia" in rapporto a che "cosa era stato valutato" e non nei termini generali e complessivi che saranno propri della variante generale. In questo quadro quindi, fermo restando i controlli e le verifiche di sostenibilità garantiti dalle attività di valutazioni effettuate dal P.S. vigente in riferimento al dimensionamento delle diverse U.T.O.E., il processo valutativo relativo alle proposte di variante, definisce le specifiche misure di mitigazione e compensazione in relazione al sistema delle risorse essenziali potenzialmente interessate, volte a garantire la compatibilità degli interventi previsti nelle diverse U.T.O.E.. Tali misure sono considerate indicazioni prescrittive che vengono quindi contestualmente recepite nella variante al R.U..

E' infatti utile sgombrare il campo da insidiosi fraintendimenti, ovvero quelli di pensare ad una variante di struttura (ovvero generale) del P.S. vigente. Sebbene lo strumento della pianificazione territoriale (si noti comunque vigente e a tutti gli effetti efficace) sia uno strumento non aggiornato rispetto alla vigente normativa in materia di governo del territorio e ai relativi regolamenti di attuazione, si hanno obiettivi dettati dall'urgenza e dalla particolarità del caso di Lucca che impongono azioni differenziate, ovvero prima una variante preliminare che consenta il riallineamento delle soglie dimensionali, successivamente invece una variante generale.

2.3. Variante di manutenzione e riallineamento del R.U. al P.S.

La variante di manutenzione e riallineamento del R.U. si pone obiettivi mirati e di breve periodo principalmente finalizzati alla risoluzione, almeno parziale, delle criticità e delle problematiche evidenziate nella relazione di monitoraggio, nel rispetto della disciplina strutturale del P.S. vigente, ma anche di superare positivamente e in forma risolutiva la fase di "sospensione" dell'attività edilizia a suo tempo effettuata in via cautelativa dalla Amministrazione Comunale, eventualmente introducendo opportuni correttivi e prescrizioni cautelative e di salvaguardia.

La variante al R.U., definita "Variante di manutenzione e di riallineamento al P.S.", che interviene sulle previsioni di nuova edificazione (oggetto specifico del dimensionamento insediativo stabilito dal P.S.) e sugli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, è principalmente indirizzata a:

- la presa d'atto dell'avvenuta decadenza di alcune previsioni (ad esempio i piani attuativi, le trasformazioni urbanistiche e gli interventi di particolare complessità e rilevanza) e la conferma di quelle non decadute, se e solo se compatibili con il dimensionamento definito dal P.S. e con il quadro della pianificazione territoriale vigente;
- la valutazione e conseguente redistribuzione delle quantità residue disponibili date dalle capacità insediative delle previsioni di R.U. decadute, nel rispetto del dimensionamento (complessivo) di P.S.;
- la revisione delle disposizioni normative e l'integrazione delle disciplina del R.U. con norme cautelative, transitorie e di salvaguardia da applicarsi agli interventi di nuova edificazione e a

quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente di particolare rilevanza e complessità nelle more della redazione di una successiva variante generale al P.S. e del conseguente nuovo R.U.;

- la correzione di alcuni errori grafici e integrazioni di minima entità suggeriti dall'ufficio tecnico relativi agli interventi pubblici o di interesse generale, a richieste e segnalazioni formulate da soggetti pubblici e privati in funzione di una corretta ed efficace applicazione del piano.

Pertanto la variante al R.U. prevede quindi:

- la conferma delle previsioni insediative di nuova edificazione, esclusivamente nei limiti del dimensionamento residuo disponibile in coerenza con la contestuale variante al P.S., per le funzioni residenziali, commerciali, produttive, direzionali e turistico-ricettive, riconsiderando in questo quadro (ai fini della definizione di ulteriori capacità insediative) le sole quantità considerate decadute (e pertanto riutilizzabili nell'ambito del nuovo quadro previsionale strategico della variante al R.U.);
- l'individuazione, comunque nei limiti del dimensionamento residuo disponibile, di nuove previsioni urbanistiche residenziali volte a garantire la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e per dare una prima risposta all'emergenza abitativa;
- il contenimento degli interventi e delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia sul patrimonio edilizio esistente considerate di significativa rilevanza e complessità sulla base di criteri e indicatori individuati tenendo a riferimento il quadro conoscitivo realizzato in fase di monitoraggio;
- la conferma delle disposizioni riguardanti le attività edilizie ordinarie, ovvero le previsioni riguardanti la manutenzione, il recupero e l'adeguamento del patrimoni edilizio esistente, compresi gli ampliamenti necessari al miglioramento qualitativo degli immobili;
- l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

In questo quadro tali variazioni tengono conto anche dei Piani attuativi adottati che il Comune intende confermare con la variante a R.U., subordinati agli esiti del processo valutativo che introduce, se necessario, specifiche misure di mitigazione e compensazione dei potenziali effetti cumulativi che alcuni dei piani potrebbero determinare sulle U.T.O.E. entro cui ricadono. Tali misure di mitigazione e compensazione vengono infine introdotte (in quanto nel vigente R.U. assenti) in via generale, per tutte quelle previsioni eventualmente confermate per le quali si ritiene debbano essere garantiti i principi di sostenibilità sanciti dalla legge e pertanto assicurate idonee azioni colte al contenimento e al controllo degli effetti ambientali potenzialmente determinabili.

In particolare è necessario richiamare ancorché in via sintetica le principali azioni della variante che sono oggetto del processo valutativo di cui al presente rapporto:

Azioni e provvedimenti cautelari e di salvaguardia delle risorse

- Introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione, nelle zone del R.U. ricadenti nelle aree individuate dal P.A.I. e classificate: di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico "I"; allagate e/o ad alta probabilità di inondazione "AP"; di pertinenza fluviale "P2"; a pericolosità di frana molto elevata "P4", nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonché nelle carte di cui alla specifica "Variante di stabilità dei versanti" dello stesso P.A.I.
- Introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione, nelle zone del R.U. ricadenti nelle aree classificate a moderata probabilità di inondazione "MP" nella carta di riferimento delle norme di piano, di cui all'articolo 25 del P.A.I., qualora le stesse aree siano caratterizzate da un battente idrico duecentennale superiore a mt. 1,00 così come risultante dagli studi eseguiti dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio.
- Introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione e gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nelle aree

individuare e designare come “Zone di protezione speciale (Z.P.S.)” e in quelle classificate come “Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)”, di cui alla L.R. 56/2000.

Azioni nel centro storico ed altri edifici o aree riconosciute dal R.U. storiche

- Conferma delle previsioni generali di intervento vigenti sul centro storico e dei conseguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente riferiti alle diverse categorie tipologiche.
- Introduzione di disposizioni cautelari e di salvaguardia, nelle more di approvazione del PIUSS (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) e del conseguente atto di governo del territorio, per quanto riguarda l'Isolato della Cittadella, il complesso della Manifattura Tabacchi, il Complesso ex Caserma Lorenzini.

Azioni nelle aree periferiche esterne al centro storico e alle aree riconosciute storiche

- Presa d'atto dell'avvenuta decadenza degli interventi di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, corrispondenti a quelli di nuova edificazione delle aree residenziali in territorio agricolo (classificate VC, OC, CC, QC, PP, SP), di cui all'articolo 115 comma 3 delle norme;
- Presa d'atto dell'avvenuta decadenza degli interventi relativi agli ambiti di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, espressamente soggetti a piano attuativo, corrispondenti a:
 - i Progetti norma di cui agli articoli 140 e 141 delle norme e alle relative schede normative (PN1, PN3, PN4, PN9, PN13, PN16, PN17, PN18)
 - gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'articolo 39 comma 4 (G- Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio; H – Nuova attrezzatura ricettiva; T – Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
 - le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 116 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'articolo 117 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 118 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- Presa d'atto dell'avvenuta decadenza degli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, ovvero i piani attuativi ed in particolare:
 - il Parco Est, di cui all'articolo 38 e specificatamente le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 5 e le ;
 - i Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 Complesso di Maggiano e 50 limitatamente al complesso denominato il Seminario;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali dei Monti Pisani (PM) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali delle aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate della Piana (UR) di cui all'articolo 122 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 123 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

- le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- Presa d'atto dell'avvenuta decadenza gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 che, in ragione della loro complessità e rilevanza nonché per le specifiche caratteristiche, non possono, sulla base dei criteri definiti nelle specifiche indicazioni e disposizioni del R.U., essere realizzati con intervento edilizio diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle norme.
- Conferma delle previsioni di nuova edificazione con destinazione residenziale e commerciale di cui agli articoli 109, 110, 111, 112, 113, 114 e 127, diverse da quelli di particolare complessità e rilevanza (), nel rispetto del quadro previsionale strategico delle R.U. e delle utilizzazioni delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" alle norme:
- Conferma delle previsioni di nuova edificazione con destinazione artigianale e terziaria, e quelle a destinazione per attrezzature e servizi di cui di cui agli articoli 125, 126, 128, 129, 131, 133 e 134, da realizzarsi sulla base delle disposizioni ivi contenute, nel rispetto del quadro previsionale strategico delle R.U. e delle utilizzazioni delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" alle norme.
- Conferma delle previsioni di "Piani attuativi" previsti dal R.U. già adottati dal comune, nel rispetto del quadro previsionale strategico delle R.U. e delle utilizzazioni delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" alle norme:
- Individuazione di specifiche aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici di nuova edificazione riservati all'edilizia residenziale pubblica e per l'emergenza abitativa, nel rispetto del quadro previsionale strategico e delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" delle presenti norme:
 - ERP1 (S.Vito);
 - ERP2 (Antraccoli);
 - Progetto Norma PN19 (ex oleificio Borella).

Azioni di contenimento delle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente

- Introduzione all'articolo 106 delle N.T.A. per gli Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato preesistente del divieto di mutamento della destinazione d'uso degli immobili rispetto a quello esistente.
- Introduzione per le aree residenziali (articoli 109, 110, 111, 112, 113, 114) di norme cautelative che fissano limiti dimensionali e parametri massimi oltre i quali non risultano attuabili, in quanto non compatibili, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento in più unità immobiliari per le funzioni residenziali e commerciali.
- Introduzione per le aree produttive potenzialmente riconvertibili, isolate e concentrate (articoli 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123) di norme cautelative che fissano limiti dimensionali e parametri massimi oltre i quali non risultano attuabili, in quanto non compatibili, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento in più unità immobiliari per le altre funzioni, comunque con esclusione delle funzioni residenziali e commerciali.

Altre azioni non incidenti sull'assetto generale e gli effetti del R.U. vigente

- Conferma delle norme generali per gli interventi sulle aree terziarie e le aree ricettive (articoli 126, 127 e 129).
- Conferma delle norme generali per gli interventi nelle aree destinate a spazi e attrezzature di interesse generale (articoli 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139).
- Correzione di alcuni errori grafici e integrazioni di minima entità suggeriti dall'ufficio tecnico relativi agli interventi pubblici o di interesse generale, a richieste e segnalazioni formulate da soggetti pubblici e privati in funzione di una corretta ed efficace applicazione del piano.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PER LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE

3.1. Il sistema degli indicatori ambientali e territoriali di riferimento

Il complesso dell'attività di valutazione che ha definito il R.U. vigente costituisce anche il naturale e ineludibile quadro di riferimento di cui tener conto nell'attività di valutazione delle presenti varianti. Ciò premesso di tale quadro di riferimento (elaborato in sede di primo R.U.) si considerano oggi:

1. aspetti territoriali ed insediativi;
2. aspetti ambientali e di sostenibilità;
3. verifiche puntuali su specifiche previsioni.

Nel caso degli aspetti territoriali ed insediativi, l'analisi svolta si articola e caratterizza secondo questo elenco di sintesi:

- nel riconoscimento di un territorio caratterizzato da ambiti a basso grado di urbanizzazione ed altri con livelli di urbanizzazione elevati (fino al 40% del suolo), condizione che il R.U. nella formulazione delle proposte progettuali prende come a modello e sulla quale conforma le scelte di progetto, senza che queste ultime comportino una modifica sostanziale di questo assetto distributivo, tanto che anche la dismissione e riutilizzo delle aree centrali "non producono valori incrementali tali da spostare l'indicatore di valutazione".
- nell'individuazione di tematiche critiche sotto il profilo ambientale legate alla vulnerabilità del suolo che si ritengono mitigate con i dispositivi normativi del R.U.
- nella parametrizzazione delle realtà urbane per ciascuna U.T.O.E. attraverso schede di analisi del suolo urbanizzato, inteso come densità del suolo artificiale a composizione mista, ma soprattutto si va a parametrizzare nel dettaglio una sola funzione urbana, che evidentemente è prevalente e ritenuta un indicatore sensibile per il processo valutativo, comunque soggetto ad un'attenzione particolare, quella residenziale.

Per questa impostazione e per il dettaglio dei dati esistenti, il processo valutativo della presente variante concentra a sua volta l'attenzione verso quella specifica funzione, non solo per le vicende che hanno caratterizzato l'attuazione del R.U. e la sua gestione, ma in quanto elemento di confronto con il primo R.U. e con il processo valutativo che ne ha sostenuto le scelte, quelle che in modo parziale e secondo un profilo orientato alla cautela e alla salvaguardia, definiscono la variante in oggetto.

Il rapporto valutativo attraverso una serie di elaborazioni cartografiche mette anche a confronto gli usi del suolo esistenti e di completamento con gli altri usi del suolo, mentre in un'ultima carta si individuano tutte le aree di nuova previsione, mettendo a confronto quello che potremmo indicare come le aree urbane consolidate con quelle soggette alle maggiori trasformazioni urbanistico edilizie, così da poter costruire indicatori per la valutazione delle azioni della variante congruenti con quelli del primo R.U. alla luce dei dati e degli scenari prodotti dall'attività di monitoraggio.

Nel caso degli aspetti ambientali e di sostenibilità, affrontati attraverso quello che si definisce come "bilancio ambientale", l'analisi svolta si articola secondo questo elenco di sintesi:

- contabilizzazione della fragilità delle risorse in relazione alle partizioni spaziali del R.U. per le aree e gli ambiti di trasformazione urbanistico edilizia e per le aree consolidate in rapporto alle singole risorse (suolo e acque superficiali e sotterranee);
- parametrizzazione delle superfici assoggettate dal R.U. a misure e prescrizioni in rapporto al suolo urbanizzato e alle trasformazioni, mettendo in evidenza quali sono gli elementi critici e quelli positivi in un complessivo bilancio in attivo che vede negli elementi di struttura, gli

elementi compensativi delle situazioni indicate come più delicate, producendo quindi un bilancio ritenuto (appunto) attivo entro il quale le scelte formulate dal primo R.U. risultano sostenibili.

- Indicazione delle opere, dei corsi d'acqua e dei bacini soggetti ad interventi di messa in sicurezza segnalando che con il completamento degli interventi indicati si avrà un sufficiente livello di sicurezza dell'intero territorio comunale.

Nel caso delle verifiche puntuali su specifiche previsioni si ha una sezione dedicata ad alcuni specifici ambiti il cui contenuto progettuale ha indotto il soggetto valutatore a produrre specifici approfondimenti di analisi e verifica di compatibilità relativamente ai seguenti ambiti: Parco del Serchio; Il parco S. Anna; Complesso residenziale e terziario in Viale Luporini, S. Anna; Aree produttive della delocalizzazione: zona Fagnano – S. Donato; Area urbana compresa tra Viale Giusti, Piazza Ricasoli, Via dei Macelli pubblici e la ferrovia; Il centro servizi di S. Concordio; Ex Stabilimento Bertolli; Le attrezzature del campo di Marte – ex Salif – ex Tintoria Cecchini; Parco Orientale.

Per ogni ambito in elenco sono state prodotte cartografie di analisi tese a valutare il rapporto tra le aree di progetto ed i principali sistemi a rete, con particolare riguardo per quelle tecnologiche, individuando soprattutto i bacini di utenza, il sistema delle attrezzature e servizi, con particolare riguardo per le aree a parcheggio ed infine il sistema dei siti di maggiore criticità ambientale, ovvero siti estrattivi, attività inquinanti e siti soggetti a ripristino ambientale di cui alla L.R. 25/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Per ogni ambito segue una relazione che dà conto del sistema delle risorse e della loro condizione di vulnerabilità e riproducibilità, variando i contenuti a seconda che gli ambiti siano più o meno caratterizzati da componenti di tipo antropico – culturale, piuttosto che ambientali. Attraverso questa struttura (processuale e analitica) della parte dedicata agli ambiti di progetto si analizzano nel dettaglio le condizioni (di stato e potenziali in relazione alle previsioni di trasformazione) delle aree andando ad individuare con puntualità nodi critici soggetti a misure.

3.2. Monitoraggio e stato di attuazione dei piani

L'attività di monitoraggio ha avuto il duplice scopo di verificare lo stato di attuazione del R.U., ma anche quello di metterne in evidenza criticità e problematiche da risolvere, tant'è che il documento che ne sintetizza il risultato vede apposite sezioni dedicate ai due aspetti ed è stato possibile delineare linee guida ed orientamenti di tipo strategico ed operativo indirizzati alla pianificazione comunale. A seguito di questa particolare struttura è stato possibile assumere l'attività di monitoraggio stessa come quadro conoscitivo degli atti di governo del territorio da attivare con immediatezza ed in modo particolare la presente variante.

In modo sintetico si riportano i principali punti nodali delle criticità emerse:

- la mancanza di chiarezza del dispositivo normativo sul dimensionamento insediativo sta nella formulazione delle disposizioni operative da recepire e declinare nel R.U., in quanto si fa costante riferimento a due diverse modalità di indicazione dei parametri complessivi e delle relative quote di dimensionamento, rimandando a due differenti allegati tecnici: tabelle del dimensionamento del Sistema funzionale insediativo e Schede - norma delle U.T.O.E.. In particolare, pur rimanendo ferme le quantità complessive, riferite alle principali destinazioni funzionali (residenza, produttivo, commerciale, ricettivo, di servizio), i due allegati richiamati distribuiscono i valori in funzione di partizioni spaziali tra loro non confrontabili: da una parte le U.T.O.E. che a mosaico coprono l'intero territorio comunale, dall'altra gli ambiti dei sottosistemi funzionali insediativi che invece coprono areali parziali che generalmente intersecano più U.T.O.E., senza però coprire l'intero territorio comunale. L'assenza di tabelle di raffronto non consente di interpolare o confrontare i valori da un allegato all'altro, complicata dalla mancanza di una norma che chiarisca la gerarchia

- dell'efficacia operativa dei due diversi allegati e dei parametri conseguenti;
- l'utilizzo della superficie fondiaria come "parametro urbanistico" per il dimensionamento delle quantità insediative crea una certa ambiguità appesantita da incertezze lessicali proprie delle tabelle del dimensionamento per gli ambiti dei sistemi insediativi. Questa particolare condizione ha ingenerato dunque il problema di non aver valutato e contabilizzato nel dimensionamento insediativo tutto quello che attiene gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con il risultato di aver messo in gioco significative quantità trasformative senza dispositivi di controllo. Questo vero e proprio corto circuito tra P.S. ed R.U. sarà oggetto delle attività valutative future ed è stato oggetto di monitoraggio, senza poter comunque andare ad incidere sulla verifica del dimensionamento.
 - nel passaggio dal P.S. al R.U. il progetto dei sub sistemi insediativi si puntualizza secondo un criterio estensivo verso il quale non si ravvisano controlli di coerenza del necessario dettaglio, tanto che nell'attività di monitoraggio si sono allestite apposite cartografie in modo da condurre le opportune verifiche anche in relazione con lo stato di attuazione dei piani.;
 - l'indeterminatezza del dispositivo normativo previsto dall'articolo 61 del P.S. che lascia margini interpretativi e la sua successiva applicazione in fase di elaborazione del R.U. hanno determinato una discrepanza tra quote di dimensionamento, funzioni e conseguenti ripartizioni spaziali che ha poi determinato nei fatti il superamento delle quantità in alcune U.T.O.E..
 - la mancata distinzione tra standard urbanistici e attrezzature di livello generale, con l'assimilazione delle une agli altri, compresi i parchi territoriali di livello comunale. Questa sovrapposizione crea sotto il profilo del dimensionamento quantità di spazi pubblici sovrastimati, a cui si aggiunge carenza circa la definizione di norme operative per la loro effettiva definizione nel R.U..

Per quanto riguarda invece il R.U. si riscontrano come significativi elementi di criticità e problemi intrinseci nell'articolazione regolamento:

- la mancanza di un qualsiasi strumento di monitoraggio e/o dispositivo tecnico-normativo che preveda e garantisca la distribuzione dello sviluppo insediativo nel tempo, ponendo il R.U., nell'arco temporale della sua validità, al rischio del possibile superamento dei limiti dimensionali prescritti dal P.S.;
- l'allestimento e il successivo utilizzo di un supporto cartografico inadeguato e fuori scala rispetto a quello tipicamente da utilizzare per strumenti urbanistici operativi quali l'R.U.. In particolare in assenza di una cartografia in scala 1:2.000 è stato utilizzato l'apparato cartografico al tempo disponibile (C.T.R.) in scala 1:5.000;
- la mancanza di una chiara distinzione tra zone e conseguenti partizioni spaziali destinate alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e zone destinate alle previsioni di trasformazione urbanistico - edilizia.
- La perimetrazione di indistinte aree insediative (assimilabili per contenuto e dispositivo normativo alle zone residenziali di completamento) a cui sono associati parametri urbanistici ed indici territoriali applicabili sia ai lotti edificati che a quelli catastalmente liberi, in assenza di una puntuale verifica cartografica, ha aperto la strada all'indeterminatezza dei reali potenziali edificatori e della verifica di consistenza dell'effettivo numero di zone edificabili presenti nel piano;
- l'estensione delle aree residenziali, riferita anche a zone solo parzialmente urbanizzate o edificate, anche con articolazione e distribuzioni non del tutto collimanti o coerenti con i sub-sistemi insediativi individuati del P.S.;
- l'inefficace restituzione della ricognizione (conoscitiva ed interpretativa presente in fase di analisi) dei tessuti edilizi e dei contesti insediativi (datazione, densità, tipologia, articolazione, organizzazione, forma, distribuzione, ecc.) esistenti, con conseguente individuazione di generiche zone e conseguenti partizioni spaziali distinte unicamente per aspetti funzionali, peraltro circoscritti alle sole macro funzioni residenziali, produttive, ricettive e di servizio;
- la mancanza di una netta distinzione tra parti del piano con efficacia temporalmente

- indeterminata e previsioni soggette a decadenza secondo le disposizioni di legge;
- l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia in aree di completamento mediante l'utilizzo generalizzato dei titoli abilitativi diretti (solo in minima parte convenzionati) ed indipendentemente dalla dimensione degli interventi, con conseguente assenza delle puntuali e circoscritte valutazioni degli effetti territoriali, ambientali e socio economici determinati dalle previsioni;
 - l'utilizzo non sempre appropriato del Piano attuativo in rapporto alle reali consistenze degli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente che talvolta hanno appesantito la gestione ordinaria del piano senza al contempo garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità connessi con il recupero;
 - la indeterminatezza del dimensionamento insediativo generato dagli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia connessi con il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia in termini di aumento delle superfici utilizzabili, di frazionamento delle unità edilizie esistenti e di cambio delle destinazioni d'uso produttive a favore di quelle residenziali e direzionali.

Quanto evidenziato con le attività di monitoraggio, pone nella condizione di individuare i contenuti, la disciplina e le previsioni del R.U. che hanno intrinsecamente determinato il mancato rispetto del dimensionamento teorico previsto alla sua origine (adozione-approvazione), ma anche le eventuali criticità potenzialmente determinabili in ordine al rispetto di coerenza con il P.S.. Si tratta di questioni che devono essere controllate e contenute con provvedimenti tempestivi di ordine cautelativo e precauzionale (di cui la presente variante di manutenzione e riallineamento dei piani è la conseguenza) al fine di evitare l'ulteriore aggravio nel tempo delle criticità e dei problemi.

Il monitoraggio si sintetizza in un documento che illustra gli elementi di coerenza con gli strumenti della pianificazione, quali il P.I.T. e il P.T.C., puntualizza i contenuti disciplinari del P.S. e del R.U. vigenti e produce un quadro relativo alle conoscenze esistenti valutando il quadro conoscitivo dei piani vigenti e il processo di agenda 21 in atto finalizzato ad illustrare i dati relativi all'ambiente.

Esaurita questa parte si hanno le parti dell'attività relative all'attuazione e gestione del R.U.. In particolare, il monitoraggio analizza le attività urbanistico – edilizie suddividendo l'articolazione dei dati secondo il seguente schema:

- previsioni degli strumenti urbanistici: costruzione di tabelle in cui si riportano le previsioni del P.S. e quelle del R.U. definitivamente approvati, in applicazione dei dispositivi normativi che consentivano di modulare le quote di dimensionamento secondo fattori correttivi di tipo percentuale (art. 61 del P.S.), nonché a seguito del documento di conformità del R.U. al P.S., in cui le soglie dimensionali venivano articolate nel dettaglio in relazione al prevalere o meno di certe funzioni all'interno dei vari tessuti urbani;
- monitoraggio delle attività urbanistico edilizie, relative alla nuova edificazione. I dati sono organizzati per singola funzione (residenziale; produttivo; commerciale - direzionale; ricettivo; servizi urbani; servizi sovra urbani) e per singola U.T.O.E., in modo da verificare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. nel dettaglio e nei suoi valori complessivi.
- monitoraggio delle attività urbanistico edilizie, relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I dati sono organizzati per singola funzione (residenziale; produttivo; commerciale - direzionale; ricettivo; servizi urbani; servizi sovra urbani) e per singola U.T.O.E., in modo da verificare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. nel dettaglio e nei suoi valori complessivi.
- previsioni degli strumenti urbanistici relativamente agli standard urbanistici: costruzione di tabelle in cui si riportano le previsioni del P.S. e quelle del R.U. definitivamente approvati, in applicazione dei dispositivi normativi che consentivano di modulare le quote di dimensionamento secondo fattori correttivi, nonché a seguito del documento di conformità del R.U. al P.S., in cui il calcolo degli standard si collega direttamente alle soglie dimensionali stabilite per singole funzioni all'interno dei vari tessuti urbani;
- monitoraggio del livello di attuazione degli standard previsti. I dati sono organizzati per le

principali categorie di standard (verde pubblico; parcheggi ed attrezzature) e per singola U.T.O.E., in modo da verificare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. nel dettaglio e nei suoi valori complessivi.

Nelle varie fasi dell'attività di monitoraggio sono state allestite cartografie di supporto volte a verificare gli aspetti legati sia alla verifica di coerenza (interna ed esterna) e conformità (esterna), che ad approfondire il quadro di riferimento espresso dai dati sullo stato di attuazione del R.U..

Il risultato dell'attività sopradescritta in via sintetica è quello di aver contabilizzato in quali U.T.O.E. il dimensionamento residenziale previsto dal R.U. è stato superato in diversa misura:

- n. 3a (Sant'Anna),
- n. 3b (Nave, Montuolo, Sant'Angelo in Campo, Fagnano, San Donato),
- n. 6b (Carignano, San Martino in Vignale, Sant'Alessio, Monte San Quirico),
- n. 7b (Pontetetto, Sorbano del Giudice, Sorbano del Vescovo, Mugnano).

Lo sfioramento di alcune U.T.O.E. per il residenziale, ovvero per quelle a maggiore caratterizzazione urbana è seguito da un unico caso di sfioramento delle soglie dimensionali nel caso del produttivo. A fronte di questa situazione si ha comunque e costantemente il rispetto del dimensionamento massimo consentito a livello comunale per tutte le funzioni stabilito dal P.S..

La criticità, anche significativa emersa dal monitoraggio è dunque quella di un dimensionamento di previsione che non è stato rispettato in certi ambiti territoriali, dove si sono avute attuazioni di previsioni oltre le soglie dimensionali di P.S., ma che nel suo complesso è rimasto contenuto nell'ambito delle complessive "dinamiche" comunali (leggi dimensionamento massimo) previste dallo stesso P.S.. Infatti la sintesi dei dati espressi dal monitoraggio consente di affermare che:

- non risulta superato il dimensionamento globale del P.S. se si ricomprende nel complessivo dimensionamento insediativo sia le previsioni dirette che quelle cosiddette indirette (ad esempio i queste ultime è ricompresa la previsione del Parco est oggi decaduta);
- nel dettaglio delle diverse funzioni insediative si registra un saldo complessivamente positivo per le funzioni produttive (in cui gli interventi di nuova costruzione sono risultati inferiori a quelli previsti dal P.S. ad eccezione dell'U.T.O.E. 5b che si configura come un caso tanto anomalo, quanto isolato), saldi negativi per la funzione residenziale (in cui gli interventi di nuova edificazione hanno superato quelli di tipo diretto previsti dal P.S. in alcune U.T.O.E.), saldi in sostanziale pareggio per le funzioni commerciali e direzionali (in cui si rileva una equivalenza tra interventi di nuova costruzione realizzati dal R.U. e previsioni di P.S.);
- nel dettaglio delle partizioni spaziali individuate dal P.S. è stato invece superato il dimensionamento insediativo complessivo di alcune U.T.O.E. e di alcuni sottosistemi ed ambiti insediativi, in riferimento a solo alcune delle funzioni insediative con particolare attenzione per quelle residenziali.

In questo quadro occorre inoltre segnalare, i dati rilevanti in relazione al bilancio sullo stato di attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.); che nel caso della funzione residenziale hanno registrato quantità insediative (in termini di alloggi realizzati e superficie utile lorda) sostanzialmente equivalenti a quelli realizzati con gli interventi di nuova edificazione.

Tuttavia è bene precisare che gli interventi di recupero del P.E.E. non concorrono a determinare il consumo di dimensionamento insediativo del P.S. (che si esprime esclusivamente in riferimento alla nuova edificazione) e devono pertanto essere considerati ai soli fini della valutazione degli effetti ambientali, dell'aumento dei carichi urbanistici e delle necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali di infrastrutture e servizi.

3.3. Caratterizzazione delle U.T.O.E.: consumo di risorse e dinamiche insediative

L'attività di valutazione oggetto del rapporto ambientale considera il documento di "Valutazione degli effetti ambientali" del primo R.U. come documento di confronto e riferimento ai fini di garantire l'omogeneità delle tecniche e delle metodiche da utilizzare nel processo valutativo, poiché in quella sede si dichiaravano e dimostravano (attraverso specifiche attività di verifica e controllo) sostenibili le previsioni del R.U. nel suo complesso e per le diverse U.T.O.E.. Impostando pertanto un metodo di analisi non uguale, ma simile e quindi orientato e maggiormente coordinato con quelli che sono i dati emersi dall'attività di monitoraggio, si sono pertanto prodotte per singola U.T.O.E. schede analitiche aventi i seguenti contenuti:

- dati relativi alla popolazione dal 1981 al 2009, in aggiornamento dell'esistente;
- dati relativi ai nuclei familiari dal 1981 al 2009, in aggiornamento dell'esistente;
- dati relativi agli alloggi dal 1981 al 2009, in aggiornamento dell'esistente;
- Analisi di dettaglio della variazione dei sistemi insediativi dal P.S. al R.U.;
- Indice suolo insediato e potenzialmente insediabile: suolo consumato e sue potenzialità.

I risultati delle verifiche vengono sintetizzati anche in relazione al sub sistema insediativo, in modo da avere un dato di caratterizzazione biunivoco, per tutte le 17 schede di analisi delle singole U.T.O.E. del P.S..

I risultati di questa prima fase del lavoro vengono quindi aggregati in due cartografia tematiche a scala comunale, la prima denominata "Variazione dei sistemi funzionali insediativi dal P.S. al R.U." e la seconda "Caratterizzazione dei sistemi insediativi e delle U.T.O.E. nell'analisi del suolo consumato", in entrambe vengono riportati in dettagliate tabelle di sintesi i dati nel loro complesso. Nel caso della prima tavola, in cui si ha una visione sinottica dei sistemi funzionali di P.S. e di quelli di R.U., i dati relativi all'incidenza del suolo urbanizzato dei sistemi al momento della redazione del P.S. e al momento della redazione del R.U. vedono un discostamento tra i sistemi insediativi del P.S. e quelli del R.U. non significativo, infatti su 17 U.T.O.E. la maggiore variazione è rappresentata dal 4,9% dell'U.T.O.E. n° 4, mentre tutte le altre si assestano su valori inferiori a quella percentuale, tanto in più quanto in meno. Per il controllo degli effetti delle trasformazioni, il dato è rassicurante in quanto continuano ad essere validi gli esiti della valutazione degli effetti, visto che non ci sono stati cambiamenti significativi, ma solo quelli ritenuti fisiologici ed inevitabili visto il notevole passaggio di scala che si è avuto tra P.S. e il R.U. (si ricorda infatti che per sua natura il P.S. esprime le proprie indicazioni spaziali alla scala 1:10.000 e che il R.U. traduce dette indicazioni in previsioni alla scala 1:2.000). Nel caso della seconda tavola si riportano rispetto ai sistemi funzionali insediativi i diversi tipi di occupazione di suolo, come già precedentemente indicato, e le relative tabelle di sintesi in modo da avere una visione sinottica del territorio caratterizzato dagli insediamenti storici, quello consumato a seguito dell'attuazione del primo R.U., quello consolidato con potenzialità edificatorie posto a confronto con il territorio a prevalente carattere ambientale e quindi non soggetto ad occupazione di nuovo suolo. I dati di rilievo comunale sono sintetizzati nella seguente tabella:

Segue la tavola denominata "Caratterizzazione delle U.T.O.E.", che fornisce un "Indice Territoriale degli insediamenti" offrendo un quadro di quanto siano insediate le singole U.T.O.E. e che differenze ci siano tra le varie differenti situazioni.

Conclude la serie cartografica dedicata all'analisi del consumo di suolo, la cartografia denominata "Caratterizzazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie". Attraverso questo indice si evidenzia come la densità delle trasformazioni ha un andamento che non corrisponde esattamente all'incidenza dei sistemi insediativi, nel senso che le trasformazioni di maggiore densità non si sono avute solo e sempre nelle U.T.O.E. a maggiore caratterizzazione urbana, ma anche in quelle che presentano (di partenza) una maggiore caratterizzazione ambientale, con

dati che omogeneizzato il territorio di pianura si differenziano per una certa discontinuità (ad esempio l'ambito dell'Oltreserchio). Questo dato spinge a valutare la distribuzione degli indici delle zone soggette a trasformazione e soprattutto a verificare l'opportunità di avere, nel R.U., zone omogenee evidentemente uguali in ambiti caratterizzati dal prevalere dei caratteri paesaggistico – ambientali.

Concludono le analisi di supporto alla variante derivate dai dati emersi dal monitoraggio due tavole denominate “Analisi delle dotazioni territoriali” e “Verifica della qualità e consistenza dello stato di attuazione delle previsioni”. L’”Analisi delle dotazioni territoriali” consiste nella parametrizzazione dei dati relativi alle dotazioni territoriali emerse dal monitoraggio ponendo a confronto con esse lo stato di fatto al 2000, le previsioni di P.S. e quelle di R.U..

Per quanto riguarda i risultati complessivi relativi all'indice di qualità delle previsioni si riscontra un dato pressoché omogeneo, ovvero risultati che indicano un sistema di trasformazioni urbanistico edilizie che non ha prodotto e determinato al contempo un sistema organico di spazi pubblici, quindi non hanno restituito qualità alla città e ai contesti urbani che si andavano trasformando. Il disequilibrio tra le trasformazioni urbanistiche e la restituzione di spazi pubblici, è uno dei punti di maggiore criticità ed indicativo dei limiti del dispositivo normativo del vigente R.U., benché la condizione di partenza relativa alle dotazioni territoriali ponga al riparto dal venir meno dei minimi di legge, almeno sotto il profilo della mera contabilità. Tale considerazione suggerisce nell'ambito della valutazione di orientare le misure di mitigazione al perseguimento, nell'ambito della conferma delle previsioni di R.U., della realizzazione (in compensazione delle potenziali trasformazioni) di spazi pubblici e dotazioni territoriali.

4. POTENZIALI EFFETTI DETERMINATI DALLE VARIANTI

Ai fini dell'attività valutativa si individuano tre categorie di elementi e proposizioni progettuali della variante oggetto puntuale di verifica di sostenibilità:

1. Disposizioni della variante al P.S. soggette a valutazione (integrata)
2. Previsioni della variante al R.U. di salvaguardia e tutela precauzionale
3. Previsioni della variante al R.U. soggette a valutazione (integrata)

In relazione ai contenuti di cui al punto 1), le modifiche introdotte dalla variante sono dunque circoscritte e puntuali, esclusivamente finalizzate a chiarire e puntualizzare contenuti già esistenti in modo da non avere incertezze nella declinazione del P.S. nel R.U. in funzione degli obiettivi espressi della presente variante, configurando quindi le variazioni come integrazioni di minima entità, senza modificare gli altri elaborati costitutivi del P.S., le relative indagini settoriali ed in particolare gli elaborati cartografici di quadro propositivo.

Le variazioni apportate alla articolazione normativa riguardano tutti i chiarimenti necessari a rendere inequivocabile il contenuto del dimensionamento di piano, rimuovendo i passaggi in cui si poneva una “non univoca” lettura del dispositivo normativo, soprattutto in merito alla puntualizzazione delle quantità insediative:

- tutte le volte che si intendono nel loro complesso o meno;
- chiarendo i riferimenti al R.U. o al P.S. stesso;
- precisando il riferimento alle U.T.O.E. piuttosto che ai sistemi insediativi;
- integrando i riferimenti alla capacità insediativa complessiva del P.S.;
- facendo chiaro riferimento all'allegato A per le indicazioni quantitative che sono localizzate dal R.U., in relazione al perseguimento degli obiettivi e delle indicazioni delle schede relative alle U.T.O.E.;
- puntualizzando sempre i riferimenti all'allegato A;
- proponendo una serie di precisazioni;

- abrogando i riferimenti all'”offerta insediativa indiretta” relativa al parco orientale;
- rivedendo la disposizione relativa alla possibilità di modifica del dimensionamento in misura del 10%, ammettendone anche il trasferimento alle U.T.O.E. limitrofe.

In questo quadro sono anche considerati e quindi corretti gli errori presenti nelle tabelle dell'allegato A che in alcune parti non risultavano aggiornati (ovvero riportavano ancora i dati relativi all'adozione del P.S.) rispetto al testo normativo approvato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Per le caratteristiche che hanno le modifiche di cui sopra in rapporto alla tipologia della variante, non si ritiene che esse possano essere oggetto di valutazione. A riprova di tale affermazione si provi a considerare (in termini di ipotesi) che cosa e quale specifico contenuto oggetto di variazione possa essere valutato e/o verificato in ordine agli elementi posti a base della valutazione di coerenza e ai fattori presi a riferimento per la verifica degli effetti ambientali.

Sono invece oggetto di valutazione la modifica apportata all'allegato A ed indirettamente, in quanto a questa conseguente, quella dell'elaborato S9 parte prima. Infatti si tratta della modifica della distribuzione delle quote di dimensionamento in alcune U.T.O.E. senza variazione dei atti complessivi a livello comunale. Questo aspetto è in particolare oggetto di specifica valutazione attraverso le seguenti matrici di verifica e controllo facenti parti integrante e sostanziale del presente rapporto:

- Matrice di conformità e coerenza alle prescrizioni del P.I.T. e alle prescrizioni correlate alle invarianti strutturali del piano regionale
- Matrice di conformità e coerenza alla disciplina paesaggistica del P.I.T.
- Matrice di conformità e coerenza alla disciplina generale del P.S.
- Matrice di compatibilità ambientale

Le matrici si strutturano (in coerenza con le indicazioni regolamentari e di legge) intorno a due aspetti: quelli legati alla conformità (misure di salvaguardia e prescrizioni correlate del P.I.T.) e alla coerenza (P.I.T., P.T.C. e stesso P.S.) e quelli legati al profilo degli effetti ambientali (in continuità e ad integrazione delle operazioni già svolte con il primo R.U.).

Poiché l'oggetto da valutare è la modifica delle quote dimensionali attribuite ad alcune U.T.O.E., si avrà, anche per sintesi della costruzione della matrice stessa, l'indicazione delle U.T.O.E. nella colonna e degli aspetti legati alla conformità e alla coerenza nelle righe (prescrizioni, obiettivi, ecc.). Nella parte ambientale avremmo invece una serie di indicatori in parte legati alla valutazione degli effetti che ha caratterizzato il processo di costruzione del primo P.S., in modo da controllare la sostenibilità delle scelte operate dalla variante, con la premessa (che ha di fatto orientato il processo valutativo), che la variante integra l'esistente senza cambiare il quadro generale di riferimento e senza variare il carico massimo ammissibile già precedentemente valutato compatibile. Pertanto soprattutto in relazione alla valutazione degli effetti si va a valutare un sistema comunque già sottoposto a precedente valutazione, peraltro condivisa e concertata con quelle che oggi possono essere considerati i soggetti competenti (Regione, Provincia, ARPAT, URTAT, Azienda USL, ATO, ecc.). Infatti mentre nel caso delle coerenze è riscontrato che siano cambiati i quadri di riferimento, in particolare nel caso del P.I.T., nel caso degli effetti è abbastanza diverso il profilo del ragionamento, infatti quello che conta e che in questo caso è già stato sottoposto a valutazione, è il bilancio complessivo sul territorio comunale, non quello che succede nella singola U.T.O.E., quindi stare nel dimensionamento massimo di partenza, all'interno cioè di ciò che è già valutato, ha senso e ragione, tanto da orientare, come vedremo nello specifico paragrafo, la selezione degli indicatori di verifica e controllo. Tuttavia la valutazione non si sottrae dal registrare i discostamenti in alcune U.T.O.E. e nel riscontrare possibili aggravii sugli effetti ambientali complessivi determinabili a seguito del mutato dimensionamento, introducendo opportunamente, in questo caso, specifiche prescrizioni in ordine al recepimento nel R.U. di specifiche misure di mitigazione e/o compensative.

Nel caso delle previsioni di salvaguardia e tutela precauzionale della variante al R.U si distinguono:

- provvedimenti finalizzati a forme di tutela e salvaguardia per evitare, data la struttura del R.U. e la particolarità del rapporto tra norme e partizioni spaziali già più volte richiamata ed analizzata nelle fasi del monitoraggio, il verificarsi di situazioni di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale e/o di incompatibilità ambientale rispetto ad elementi di fragilità o vulnerabilità indicati da strumenti di pianificazione sovraordinati;
- misure riferite a contenuti e previsioni che per la natura e le criticità indicate nei paragrafi precedenti non risultano confermate dalla variante in quanto da considerarsi anche decadute ai sensi di legge (oggetto di specifici capitoli del presente documento);
- misure cautelari volte a contenere i potenziali effetti delle previsioni confermate in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione per il mutamento di destinazione d'uso e al cambio di destinazione d'uso.

Le azioni e provvedimenti cautelari e di salvaguardia delle risorse consistono in:

Azioni di carattere generale legate alla fragilità del territorio:

- introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione, nelle zone del R.U. ricadenti nelle aree individuate dal P.A.I. e classificate: di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico "I"; allagate e/o ad alta probabilità di inondazione "AP"; di pertinenza fluviale "P2"; a pericolosità di frana molto elevata "P4", nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonché nelle carte di cui alla specifica "Variante di stabilità dei versanti" dello stesso P.A.I.
- introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione, nelle zone del R.U. ricadenti nelle aree classificate a moderata probabilità di inondazione "MP" nella carta di riferimento delle norme di piano, di cui all'articolo 25 del P.A.I., qualora le stesse aree siano caratterizzate da un battente idrico duecentennale superiore a mt. 1,00 così come risultante dagli studi eseguiti dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio.
- introduzione di norme cautelari e di salvaguardia che vietano interventi di nuova edificazione e gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nelle aree individuate e designate come "Zone di protezione speciale (Z.P.S.)" e in quelle classificate come "Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)", di cui alla L.R. 56/2000.

Azioni nel centro storico ed altri edifici o aree riconosciute dal R.U. storiche

- Introduzione di disposizioni cautelari e di salvaguardia, nelle more di approvazione del PIUSS (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) e del conseguente atto di governo del territorio, per quanto riguarda l'Isolato della Cittadella, il complesso della Manifattura Tabacchi, il Complesso ex Caserma Lorenzini.

Azioni di contenimento delle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente

- Introduzione all'articolo 106 delle N.T.A. per gli Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato preesistente del divieto di mutamento della destinazione d'uso degli immobili rispetto a quello esistente.
- Introduzione per le aree residenziali (articoli 109, 110, 111, 112, 113, 114) di norme cautelative che fissano limiti dimensionali e parametri massimi oltre i quali non risultano attuabili, in quanto non compatibili, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento in più unità immobiliari per le funzioni residenziali e commerciali.
- Introduzione per le aree produttive potenzialmente riconvertibili, isolate e concentrate (articoli 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123) di norme cautelative che fissano limiti dimensionali e parametri massimi oltre i quali non risultano attuabili, in quanto non compatibili, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento in più unità immobiliari per le altre funzioni, comunque con esclusione delle funzioni residenziali e commerciali.

Presenza d'atto delle previsioni decadute e mancata riconferma

- interventi di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, corrispondenti a quelli di nuova edificazione delle aree residenziali in territorio agricolo (classificate VC, OC, CC, QC, PP, SP), di cui all'articolo 115 comma 3 delle norme;
- interventi relativi agli ambiti di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, espressamente soggetti a piano attuativo, corrispondenti a:
 - i Progetti norma di cui agli articoli 140 e 141 delle norme e alle relative schede normative (PN1, PN3, PN4, PN9, PN13, PN16, PN17, PN18)
 - gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'articolo 39 comma 4 (G- Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio; H – Nuova attrezzatura ricettiva; T – Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
 - le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 116 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'articolo 117 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 118 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, ovvero i piani attuativi ed in particolare:
 - il Parco Est, di cui all'articolo 38 e specificatamente le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 5 e le ;
 - i Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 Complesso di Maggiano e 50 limitatamente al complesso denominato il Seminario;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali dei Monti Pisani (PM) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali delle aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 - le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate della Piana (UR) di cui all'articolo 122 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 123 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 - le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 che, in ragione della loro complessità e rilevanza nonché per le specifiche caratteristiche, non possono, sulla base dei criteri definiti nelle specifiche indicazioni e disposizioni del R.U., essere realizzati con intervento edilizio diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle norme.

Tutte le azioni indicate negli elenchi di cui sopra costituiscono un insieme sistematico di provvedimenti cautelari e disposizioni normative di autotutela che tendono ad alleggerire il dispositivo normativo del R.U. rispetto ad una serie di potenziali effetti in relazione a zone di particolare fragilità sotto il profilo dell'integrità fisica del territorio, oppure generanti progetti complessi, o con potenzialità di effetti (di particolare complessità e rilevanza) che vengono in via preventiva non confermati (in quanto decaduti) dall'atto di governo del territorio.

In questo quadro pertanto l'attività valutativa si semplifica, anche se con articolazioni variabili a seconda della tipologia delle azioni introdotte, infatti per alcune di esse la valutazione non potrà

che essere la presa d'atto del loro effetto direttamente migliorativo sul dispositivo complessivo del R.U., in modo da considerare esse stesse "un insieme di misure" rivolte alla mitigazione di effetti potenziali che vengono con la variante annullati.

Trattandosi inoltre di azioni che operano per "sottrazione" (che quindi perdono la loro efficacia operativa con la variante) le stesse non richiedono peraltro la valutazione di coerenza in rapporto alla conformità con le disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e con la stessa disciplina di P.S..

Per quanto riguarda le previsioni della variante al R.U. oggetto di valutazione ambientale e strategica (ovvero integrata) sono quelle, diverse dalle precedenti, relative alle previsioni di nuova edificazione confermate, ovvero tutte quelle che possono determinare potenziali effetti sul sistema delle risorse interessate e che necessitano anche di un controllo di conformità in relazione agli strumenti della pianificazione territoriale. In sintesi si riportano secondo il seguente elenco:

Azioni nel centro storico ed altri edifici o aree riconosciute dal R.U. storiche

- Conferma delle previsioni generali di intervento vigenti sul centro storico e dei conseguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente riferiti alle diverse categorie tipologiche.

Azioni nelle aree periferiche esterne al centro storico e alle aree riconosciute storiche

- commerciale di cui agli articoli 109, 110, 111, 112, 113, 114 e 127, diverse da quelle di particolare complessità e rilevanza, nel rispetto del quadro previsionale strategico delle R.U. e delle utilizzazioni delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" alle norme, qualora rispettino contestualmente le seguenti disposizioni e prescrizioni:
 - non superino il dimensionamento delle capacità insediative massime, per le funzioni richiamate, definito per ogni singola U.T.O.E., dal P.S. e dal quadro previsionale strategico della presente variante, al netto del saldo residuo disponibile conseguente alle attività di monitoraggio, ovvero corrispondente al quadro previsionale strategico della presente variante, definito nell'allegato "A" alle presenti norme;
 - non si configurino, per specifiche caratteristiche urbanistiche e territoriali, come previsioni di particolare complessità e rilevanza secondo i criteri precedentemente delineati.
- conferma, stante gli ampi residui disponibili evidenziati con le attività di monitoraggio, di tutte le previsioni di nuova edificazione con destinazione artigianale e terziaria, nonché quelle a destinazione per attrezzature e servizi di cui agli articoli 125, 126, 128, 129, 131, 133 e 134 delle N.T.A del R.U., da realizzarsi sulla base delle disposizioni ivi contenute.
- Individuazione di specifiche aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici di nuova edificazione riservati all'edilizia residenziale pubblica e per l'emergenza abitativa, nel rispetto del quadro previsionale strategico e delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" delle presenti norme:
 - ERP1 (S.Vito);
 - ERP2 (Antraccoli);
 - Progetto Norma PN19 (ex oleificio Borella).

Atti di governo del territorio già adottati, confermati dal R.U

conferma delle previsioni dei "Piani Attuativi" già adottati dal comune, nel rispetto del quadro previsionale strategico della presente variante al R.U. e delle conseguenti capacità insediative residue disponibili, di cui all'allegato "A" delle norme di P.S.. I piani attuativi sono di seguito elencati e risultano individuati con apposita simbologia e codici alfanumerici negli elaborati cartografici del R.U., prevedendo interventi edilizi i "nuova edificazione", ai sensi dell'articolo 78 comma 1 lettera a della L.R. 1/2005.

In analogia con quanto effettuato per il P.S. e per il primo R.U., il metodo valutativo di seguito esplicitato si avvale di matrici comparative, liste e tabelle di controllo, nonché di specifiche

“Schede analitiche”, a cui sono peraltro riferiti indicatori, criteri e fattori di apprezzamento e stima degli effetti (dettagliatamente descritte in altre parti del presente rapporto).

5. VALUTAZIONE GENERALE DI COERENZA E CONFORMITÀ

5.1. Valutazione di conformità al P.I.T. delle previsioni di R.U. confermate

Il controllo di conformità delle previsioni della variante al R.U. allo strumento di pianificazione regionale si è mosso partendo dall’attenta lettura delle disposizioni del P.I.T. approvato (disciplina di piano), nonché della successiva variante di implementazione della disciplina paesaggistica adottata. In questa fase il processo valutativo si occupa di controllare in dettaglio tutte le diverse previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia confermate in ordine al rispetto delle misure di salvaguardia e alla conformità con le prescrizioni e le prescrizioni correlate del P.I.T..

Tale controllo è effettuato mediante la predisposizione di specifici elaborati costituiti da più matrici valutative a doppia entrata (allegata al presente documento), articolate con diversi livelli di controllo e giudizio. In particolare la valutazione di coerenza e di conformità rispetto al piano regionale si effettua attraverso due matrici:

- La matrice di “Conformità e coerenza alle prescrizioni del P.I.T.”;
- La matrice di “Conformità e coerenza alla disciplina paesaggistica del P.I.T.”

La prima contiene l’elenco delle prescrizioni del P.I.T. riferite alle invarianti strutturali riconosciute dal piano regionale stesso, quelle introdotte con le direttive e le misure generali di salvaguardia; la seconda contiene invece gli elementi per la valutazione rispetto alla disciplina paesaggistica riferita all’ambito n° 14 “Piana di Lucca”.

La verifica di conformità e coerenza è effettuata con matrici valutative a “doppia entrata”, articolate con diversi livelli di controllo e giudizio, nella quale sono in particolare indicate:

- a) nelle colonne il complesso delle disposizioni del P.I.T. da prendere in considerazione ai fini del controllo di coerenza e conformità;
- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali individuate dal R.U. con particolare attenzione per quelle singole previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia confermate dalla variante.

Per quanto riguarda la matrice relativa alla parte prescrittiva del piano regionale emerge un situazione di generale coerenza e conformità, non si riscontrano mai casi di contrasto e di discostamento rispetto alle parti prescrittive, questo a conferma di un profilo della variante fortemente orientato all’introduzione di misure di cautela e di forte contenimento delle trasformazioni. Tant’è che sono state introdotte nella matrice valutativa tutte le azioni previste dalla variante al R.U. proprio per fugare ogni dubbio sulla coerenza dei criteri che hanno orientato le scelte della variante stessa. Rispetto alle invarianti strutturali ed alle prescrizioni correlate prevalgono i casi di “assenza di relazione biunivoca tra i contenuti della variante e la disciplina del P.I.T.”, quindi prevalgono i casi di assenza di contrasto. Il dato valutativo è quindi tale da poter dire non si ricorre a misure di compensazione e mitigazione, in quanto non necessarie, per quanto riguarda i contenuti prescrittivi. La situazione ora delineata deriva dall’impostazione della variante stessa, che di fatto elimina o contiene tutti i casi che potevano prefigurare elementi di non collimazione tra il piano regionale, soprattutto nei casi previsti dall’invariante “città policentrica” e quelli relativi al patrimonio collinare. Il R.U. oggetto di variante è uno strumento che (per le sue connaturate caratteristiche) contiene un dispositivo normativo che mostra una certa distanza rispetto alle impostazioni del P.I.T., proprio per questo la variante, viste le premesse che l’hanno originata, si orienta verso l’introduzione di norme che confermano quanto non in contrasto e limitando tutte le previsioni che potenzialmente potevano generare casi di non conformità. In casi più circoscritti si ha invece il caso di azioni che

producono relazione con la disciplina del P.I.T. con effetti positivi ai fini della verifica di coerenza e conformità, sia in relazione alla città policentrica, che al patrimonio collinare.

Restano i casi rappresentati dalla conferma degli atti di governo del territorio già adottati nel rispetto del quadro previsionale strategico della variante al R.U. e delle conseguenti capacità insediative residue disponibili (vedi allegato "A" delle norme di P.S.). Si tratta di 8 interventi, in parte di nuova edificazione e in parte relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, puntualmente localizzati, i cui effetti e le cui interferenze rispetto alle prescrizioni del P.I.T. sono valutabili secondo un profilo più puntuale dato dalla precisa dislocazione spaziale delle previsioni. Analogamente a questi casi si hanno quelli relativi all'individuazione di specifiche aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici di nuova edificazione riservati all'edilizia residenziale pubblica e per l'emergenza abitativa, consistenti in tre ambiti distinti, di cui due di nuova edificazione (ERP1 - S.Vito, ERP2 - Antraccoli) ed uno sul patrimonio edilizio esistente (Progetto Norma PN19, ex oleificio Borella). In relazione alle prescrizioni del P.I.T. anche in questi casi - valutando l'entità degli interventi nella proposta di variante - e l'ubicazione delle aree prevalgono i casi di nessuna interferenza o di effetti migliorativi, in quanto tutti gli interventi sono tutti compresi in aree urbane a completamento di tessuti esistenti, con interventi che evitano tipi edilizi e la produzione di tessuti urbani incoerenti rispetto al contesto, tanto che nei casi di edilizia sociale si sono date specifiche misure che evitino proprio questo effetto.

Anche nel caso della seconda matrice, quella della "Conformità e coerenza alla disciplina paesaggistica del P.I.T.", sono prevalenti i casi di non interferenza con i contenuti della disciplina paesaggistica del P.I.T. o di interferenza positiva, in quanto le azioni della variante, proprio perché orientate al contenimento delle dinamiche di trasformazione che caratterizzano il R.U. sospendono di fatto l'efficacia dei dispositivi normativi con potenzialità negative nei confronti degli elementi di qualità paesaggistica.

5.2. Valutazione di conformità al P.S. delle previsioni di R.U. confermate

La matrice che valuta la conformità e la coerenza delle previsioni oggetto di variante al R.U. rispetto alla disciplina di P.S. prende in considerazione le azioni che rafforzano la definizione e il ruolo delle invarianti strutturali finalizzate alla loro tutela e valorizzazione e riferite ad ambiti territoriali definiti dallo stesso P.S. rappresentati dai sistemi territoriali, nonché le invarianti stesse con riferimento allo statuto dei luoghi che nel complesso rappresentano le parti di riferimento della disciplina generale del P.S. stesso.

La verifica di conformità e coerenza è effettuata con matrici valutative a "doppia entrata", articolate con diversi livelli di controllo e giudizio, nella quale sono in particolare indicate:

- a) nelle colonne il complesso delle disposizioni del P.S. riferite allo statuto dei luoghi, inteso come il complesso delle invarianti strutturali e le prescrizioni o le azioni finalizzate alla loro tutela e valorizzazione contenute nella disciplina dei sistemi e sub sistemi insediativi, da prendere in considerazione ai fini del controllo di coerenza e conformità;
- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali individuate dal R.U. con particolare attenzione per quelle singole previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia confermate dalla variante.

Gli esiti dell'attività di valutazione sono sostanzialmente positivi, giacché non si ricorre mai alla prescrizione di misure di mitigazione o di compensazione, a conferma di un solido sistema di coerenza interna che caratterizza la variante in oggetto. La lettura della matrice valutativa non deve soffermarsi sui numerosi casi di non interferenza, perché essendo i contenuti del P.S. connessi con i sistemi territoriali, le azioni della variante che non ricadono nei sistemi sono di necessità non interferenti.

Ciò premesso resta importante la casistica delle azioni valutate positivamente, soprattutto in relazione ad alcuni contenuti fondativi del P.S., per questo trasversali ai sistemi territoriali, in

particolare:

- la stabilizzazione delle ramificazioni urbane, completandole e garantendo loro un assetto edilizio definitivo e coerente nei confronti del territorio rurale. la stabilizzazione delle ramificazioni urbane, completandole e garantendo loro un assetto edilizio definitivo e coerente nei confronti del territorio rurale.
- la stabilizzazione degli insediamenti urbani, garantendo loro un assetto edilizio definitivo, coerente e dipendente dal limitrofo territorio naturale e rurale
- la promozione di interventi di consolidamento della forma insediativa e di potenziamento della dotazione di servizi, mantenendo la loro individualità ed evitando fenomeni di saldamento tra le diverse frazioni
- la stabilizzazione degli insediamenti urbani, garantendo loro un assetto edilizio più completo e dipendente dal limitrofo territorio agricolo senza sottrarre spazi rilevanti e funzionalità;
- la stabilizzazione degli insediamenti urbani, garantendo loro un assetto edilizio più funzionale e di qualità;

che unitamente ai contenuti delle invarianti strutturali, con particolare riferimento alla “struttura insediativa radiale convergente sulla polarità urbana di Lucca, che innerva il territorio di pianura, da stabilizzare e consolidare in modo armonico con il riconoscimento dei limiti territoriali”, costituiscono un unico obiettivo che è quello di rendere riconoscibili le forme insediative così come si sono storicamente attestate nelle diverse realtà del territorio comunale, attribuendo alle forme dell’insediamento un valore da ricercare nell’equilibrio tra parti urbane e territorio rurale.

Questo aspetto fortemente perseguito dal P.S. vede le azioni della variante in oggetto concorrere l’obiettivo del suo conseguimento, infatti tutte le previsioni, dalle misure cautelari, alla conferma di parte di quelle decadute e alla conseguente presa d’atto del decadimento delle altre; alla conferma dei piani attuativi; alle limitazioni poste alle trasformazioni urbanistico – edilizie, altro non sono che un sistema articolato e complesso di selezione di quei dispositivi normativi che non possano produrre effetti negativi sull’insieme dei valori che per il P.S. rappresenta il disegno degli insediamenti, facendo in modo che di fronte ad una situazione complessa come quella che emerge dal monitoraggio dei piani non provochi effetti fuori controllo che vadano ad inficiare i contenuti del P.S..

5.3. Verifica di coerenza della variante al P.S. al P.I.T. e alle disposizioni dello stesso P.S.

L’attività valutativa compie una verifica della variante al P.S. rispetto agli obiettivi generali del P.S. vigente e alle prescrizioni del P.I.T., non tanto per la costruzione di una specifica valutazione di coerenza e conformità, quanto piuttosto per controllare che i contenuti della variante al P.S. non vadano ad interferire negativamente o a configgere con quelle azioni e contenuti del P.S. vigente che ne costituiscono il disegno strategico e fondativo e l’ossatura, e , analogamente non interferiscano con la parte prescrittiva del piano regionale e con il sistema degli obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica in esso contenuta. Sebbene articolato secondo matrici in tutto simili a quelle precedentemente descritte, il percorso di verifica della variante al P.S. pone il dimensionamento attribuito con la variante alle singole U.T.O.E. come elemento di controllo, infatti il contenuto soggetto a valutazione sta nell’attribuzione di nuove quote dimensionali alle diverse U.T.O.E., fermo restando il dimensionamento complessivo.

In analogia con quanto fatto per la verifica di conformità delle previsioni della variante al R.U., anche la verifica di conformità della variante al P.S. si basa sulla valutazione degli stessi contenuti del P.I.T. regionale, attraverso la costruzione di una matrice di “Conformità e coerenza alle prescrizioni del P.I.T.” relativamente alle invarianti strutturali che interessano il territorio comunale e alle salvaguardie e di una matrice di “Conformità e coerenza alla disciplina paesaggistica del P.I.T.” per quello che riguarda la disciplina paesaggistica riferita

all'ambito n° 14 "Piana di Lucca". Anche in questo la matrice si struttura secondo questo schema:

- a) nelle colonne il complesso delle disposizioni del P.I.T. da prendere in considerazione ai fini del controllo di coerenza e conformità;
- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali del P.S. (U.T.O.E.) oggetto del principale contenuto della variante, ovvero la redistribuzione del dimensionamento del P.S., fermo restando il complessivo attribuito al territorio comunale.

Come nel caso del piano regionale, anche nel caso della verifica di conformità e coerenza con la disciplina generale del P.S. si è costruita una matrice del tutto analoga a quella precedentemente descritta per la valutazione della conformità e coerenza della variante al R.U., organizzata secondo questo schema:

- a) nelle colonne il complesso delle disposizioni del P.S. riferite allo statuto dei luoghi, inteso come il complesso delle invarianti strutturali e le prescrizioni o le azioni finalizzate alla loro tutela e valorizzazione contenute nella disciplina dei sistemi e sub sistemi insediativi, da prendere in considerazione ai fini del controllo di coerenza e conformità;
- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali del P.S. (U.T.O.E.) oggetto del principale contenuto della variante, ovvero la redistribuzione del dimensionamento del P.S., fermo restando il complessivo attribuito al territorio comunale.

Gli esiti di questa parte del processo valutativo sono, in sintesi i seguenti:

- relativamente alle prescrizioni del P.I.T.: per quanto riguarda le invarianti strutturali e le prescrizioni correlate si verificano una serie di casi soggetti a misure di mitigazione da intendersi individuate nel dispositivo normativo della variante al R.U., in relazione al patrimonio collinare e più specificatamente a quanto previsto dall'art. 21 comma 8 del P.I.T.. In relazione alle altre invarianti non si prevedono misure, in quanto si hanno effetti positivi o non interferenze. Anche nel caso delle direttive e delle misure di salvaguardia si riscontrano casi di interferenza positiva e di nessuna interferenza;
- relativamente alla disciplina paesaggistica del P.I.T. si riscontrano situazioni soggette a misure di mitigazione da intendersi individuate nel dispositivo normativo della variante al R.U., in relazione ai valori naturalistici degli elementi costitutivi antropici, dei valori naturalistici e di quelli storico – culturali degli insediamenti ed infrastrutture. In relazione ai restanti valori non si prevedono misure, in quanto si hanno effetti positivi o non interferenze;
- Relativamente al controllo delle "azioni che assumono significato per la conferma delle invarianti strutturali e per la loro tutela e valorizzazione" e ai contenuti espressi dalle invarianti stesse, si hanno effetti positivi o non interferenze e nessuna criticità rilevata.

Il bilancio dell'operazione di controllo di quanto viene variato del P.S. soprattutto in relazione al dimensionamento, fa sì che si confermi quanto il profilo e l'approccio della variante, orientato a misure cautelari e di salvaguardia, sia necessario: tutte le potenziali interferenze che si riscontrano nella variante al P.S. vedono nel dispositivo normativo che tende a contenere e a eliminare le trasformazioni urbanistico edilizie che potenzialmente sono fuori controllo o che potenzialmente potrebbero avere incidenza sulle prescrizioni del P.I.T. e la relativa disciplina paesaggistica, la misura di mitigazione della variante stessa.

6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

6.1. Valutazione degli effetti della variante al P.S.

La valutazione degli effetti è effettuata con matrici valutative a "doppia entrata", articolate con diversi livelli di controllo e giudizio, nella quale sono in particolare indicate:

- a) nelle colonne un articolato sistema di indicatori da prendere in esame per verificare gli effetti

della variante al P.S.;

- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali del P.S. (U.T.O.E.) oggetto del principale contenuto della variante, ovvero la redistribuzione del dimensionamento del P.S., fermo restando il complessivo attribuito al territorio comunale.

La valutazione degli effetti della variante al P.S. si basa sui seguenti indicatori:

- Indicatori sugli assetti del suolo urbanizzato;
- Indicatori delle dotazioni del suolo urbanizzato;
- Indicatori di sostenibilità definiti dalla valutazione degli effetti ambientali del 1° R.U.:

Una volta ponderati i valori espressi dagli indicatori per ciascuna U.T.O.E., viene formulato un grado di “vulnerabilità specifica delle U.T.O.E.”, inteso come la verifica di vulnerabilità rispetto alle valutazioni del R.U. vigente. Significa mettere a confronto i risultati ottenuti per ciascun indicatore e attraverso il raffronto indicare un grado di vulnerabilità per ciascuna U.T.O.E..

Completa la matrice valutativa il controllo dell’interferenza fra specifici elementi e/o componenti di vulnerabilità delle previsioni di variante al PS, intendendo mettere in evidenza l’interazione tra indicatori relativi ad aspetti critici o legati alle condizioni di vulnerabilità rispetto alle previsioni, in particolare si tratta di :

- Superamento del dimensionamento residenziale;
- Attuazione delle trasformazioni urbanistico;
- Caratterizzazione delle decisioni del P.S.;
- Prescrizioni in relazione al Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Serchio;
- Presenza di opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche: fognatura, acqua, gas);
- Efficienza e compatibilità urbanizzazioni primarie (reti tecnologiche);
- Interferenze con i S.I.R. presenti nell’ambito del territorio comunale;

Ai fini del bilancio degli esiti della matrice valutativa si hanno U.T.O.E. in cui non ci sono effetti critici perché c’è un’assenza delle interferenze tra scelte della variante e indicatori, mentre in altri casi gli esiti sono positivi, in tutti quei casi in cui la variante opera scelte migliorativi rispetto agli indicatori. I casi con interferenze soggette a mitigazione sono, invece, di due tipi:

- quelli in cui l’interferenza delle scelte con gli indicatori è minima e si necessita di misure minime orientate ad un contenimento degli effetti: si indica di introdurre misure di mitigazione esplicite prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistico -edilizia complessi e di valore strategico orientate all’ottenimento di spazi pubblici ed opere di infrastrutturazione migliorative per le dotazioni territoriali dell’U.T.O.E., dovendo quindi individuare nel R.U. con puntualità i singoli casi e commisurare all’entità dell’intervento la richiesta degli spazi pubblici e delle opere;
- quelli in cui le scelte della variante interferiscono con gli indicatori di compatibilità ambientale e necessitano di misure di mitigazione e compensazione: si indica di introdurre esplicite prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistico -edilizia complessi e di valore strategico orientate all’ottenimento di spazi pubblici ed opere di infrastrutturazione migliorative per le dotazioni territoriali dell’U.T.O.E., dovendo quindi individuare nel R.U. con puntualità i singoli casi e commisurare all’entità dell’intervento la richiesta degli spazi pubblici e delle opere, ma si richiede anche l’introduzione di misure cautelative relative agli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia finalizzati al contenimento delle trasformazioni stesse, qualora non siano localizzabili con puntualità e di valore strategico, quindi non assoggettabili a misure specifiche.

Di fatto le misure rivolte al R.U. rappresentano la messa in campo di un sistema di regole finalizzate a chiare prescrizioni per gli interventi di tipo strategico che incidono sul dimensionamento e sugli assetti insediativi delle singole U.T.O.E., ma anche azioni di salvaguardia e cautela rivolte al contenimento delle trasformazioni urbanistico – edilizie.

6.2. Valutazione degli effetti delle previsioni di R.U. confermate

La valutazione degli effetti è effettuata con matrici valutative a “doppia entrata”, articolate con diversi livelli di controllo e giudizio, nella quale sono in particolare indicate:

- a) nelle colonne un articolato sistema di indicatori da prendere in esame per verificare gli effetti della variante al R.U.;
- b) nelle righe le diverse partizioni spaziali individuate dal R.U. con particolare attenzione per quelle singole previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia confermate dalla variante.

Le azioni della variante al R.U. vengono valutate secondo due tipi di indicatori riportati in una specifica matrice a doppia entrata nelle colonne:

- quelli definibili come criteri di qualità ambientale ed urbanistica:
 - presenza delle reti tecnologiche
 - presenza di infrastrutturazione
 - presenza di misure compensative e perequative a favore del pubblico
 - incidenza sul sistema delle risorse essenziali individuate dagli strumenti comunali
 - efficienza e compatibilità urbanizzazioni primarie (reti tecnologiche)
 - efficienza e compatibilità urbanizzazioni primarie (incidenza mobilità)
 - rilevanza dimensionale degli interventi
 - ubicazione in ambiti urbani già significativamente caricati da funzioni rilevanti
 - realizzazione di spazi pubblici oltre gli Standard Urbanistici
 - dislocazione in ambiti consolidati della città e dei contesti insediati
 - presenza di soluzioni progettuali volte ad attenuare criticità e problemi esistenti
 - vicinanza ai principali nodi infrastrutturali di interesse sovra comunale
- le prescrizioni del PAI in merito alla fragilità del territorio e agli aspetti di caratterizzazione ambientale:
 - prescrizioni di cui all'art.20
 - prescrizioni di cui all'art. 22 – AP
 - prescrizioni di cui all'art. 23 -P2
 - prescrizioni di cui all'art. 23 –PA
 - S.I.R. - Monte Pisano
 - S.I.R. - Padule di Verciano, Prati alle Fontane e Padule delle Monache.

In generale, il quadro che emerge dall'attività valutativa vede relativamente al primo gruppo di indicatori un'interferenza soggetta a misure per quanto riguarda gli aspetti legati alle dotazioni territoriali e alle misure perequative, mentre per quanto riguarda il secondo gruppo di indicatori non si riscontrano casi di interferenze soggette a misure. Inoltre si segnala una differenza degli esiti della valutazione nel caso delle azioni relative agli atti di governo del territorio confermati dalla variante al R.U., rispetto alle altre azioni. Nel caso degli atti di governo confermati, anche in ottemperanza alle misure espresse in sede di valutazione della variante al P.S., si introducono misure puntuali e commisurate alla tipologia e consistenza del progetto, mentre nel caso delle altre azioni, prevalentemente cautelative - in risposta anche alle misure richieste in sede di valutazione della variante al P.S. - non vengono introdotte misure e in generale non si riscontrano significative interferenze.

Nelle righe sono riportate invece le azioni della variante suddivise per grandi categorie, che costituiscono l'oggetto della valutazione, intorno ai quali si esprimeranno le misure.

Il controllo degli effetti avviene esprimendo un giudizio che riscontra, in relazione alla specifica previsione, una delle seguenti condizioni:

- presenza di criticità rispetto al criterio considerato, intesa come un elemento di lieve criticità;
- assenza di criticità rispetto al criterio considerato;
- dato non disponibile, inteso come elemento critico intorno al quale si esprimeranno misure di tipo cautelativo;
- interferenze potenziali, mitigabili;
- interferenze non mitigabili;

- nessuna interferenza o interferenza positiva.

6.3. Valutazione di coerenza al P.A.I. delle previsioni di R.U. confermate

Il R.U. vigente non ha proceduto all'introduzione di quei dispositivi normativi che lo rendessero adeguato al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Serchio, pertanto nella valutazione di coerenza verso lo strumento sovraordinato, la presente variante al R.U., introduce il divieto di nuova edificazione (di cui all'articolo 78 comma 1 lettera a) della L.R. 1/2005) nelle zone ricadenti individuate dal P.A.I. e di seguito indicate:

- aree classificate di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico "I", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 20 del P.A.I.;
- aree classificate allagate e/o ad alta probabilità di inondazione "AP", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 22 del P.A.I.;
- aree classificate a moderata probabilità di inondazione ed aree di pertinenza fluviale "P2", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 23 del P.A.I.;
- quelle classificate a pericolosità di frana molto elevata "P4", nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonché nelle carte di cui alla specifica "Variante di stabilità dei versanti" allo stesso P.A.I.

Ancora in via cautelativa le norme tecniche di attuazione del R.U. vengono integrate con una serie di ulteriori disposizioni finalizzate ad escludere rischi per le persone e minimizzare i danni in occasione di potenziali eventi alluvionali. Nelle aree classificate a moderata probabilità di inondazione "MP" nella carta di riferimento delle norme di piano, di cui all'articolo 25 del P.A.I., sono infatti vietati gli interventi di nuova edificazione di cui all'articolo 78 comma 1 lettera a) della L.R. 1/2005, qualora le stesse aree siano caratterizzate da un battente idrico duecentennale superiore a m. 1,00 così come risultante dagli studi eseguiti dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio.

Le suddette disposizioni non si applicano alle aree interessate dalla "Variante denominata Ozzeri" (approvata con deliberazione di C.C. n° 147 del 30/12/2008), in quanto già adeguata al P.A.I. che viene recepita dal R.U. attraverso la variante in oggetto in modo da rendere adeguate le disposizioni di quella parte del territorio.

Infine per ottemperare al meglio all'ottenimento dei requisiti di coerenza con il P.A.I. anche tutte le previsioni di trasformazione confermate sono sottoposte a verifica della conformità con le disposizioni del Pai tutte le volte che viene inoltrato il progetto esecutivo.

6.4. Esclusione di incidenza delle previsioni di R.U. sui S.I.R.

Al fine di escludere possibili impatti sulle finalità di conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna selvatica e nello specifico delle specie di importanza ed interesse comunitario, nazionale e regionale ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle aree individuate e designate come "Zone di protezione speciale (Z.P.S.)" e in quelle classificate come "Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)", di cui alla L.R. 56/2000.

Poiché tutti gli atti di Governo del territorio confermati dalla variante non hanno interferenze con i S.I.R. e le previsioni di R.U. confermate sono quelle di tipo cautelativo e non riguardante le trasformazioni urbanistico edilizie di tipo complesso e strategico, come sopra richiamato, si ritiene inesistente l'incidenza delle previsioni del R.U. in questione e assenti considerazioni

critiche su eventuali effetti cumulativi. Per poter valutare la reale assenza di incidenza che le previsioni confermate possono esercitare sulle aree oggetto di tutela e conservazione è stata appositamente redatta una cartografia di inquadramento delle previsioni rispetto ai perimetri dei S.I.R..

7. SPECIFICHE MISURE DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E MONITORAGGIO

A conclusione del processo valutativo si esprimono le misure di mitigazione e compensazione così sintetizzate:

1. Misure generali di mitigazione e compensazione
2. Misure prescrizioni per i Piani attuativi confermati
3. Misure e criteri per il monitoraggio degli effetti
4. Indicazioni per l'attività di valutazione integrata dei Piani attuativi

Per quanto riguarda i contenuti di cui al punto 1) si intende la messa a punto di un dispositivo normativo, proprio della variante al R.U., consistente in un sistema organico di prescrizioni, direttive e disposizioni finalizzate e orientate, in funzione di quanto viene segnalato come critico o problematico dalle attività di valutazione degli effetti ambientali e/o da quelle di coerenza (interna ed esterna), ad assicurare che l'insieme delle previsioni si mantenga entro i limiti di sostenibilità e compatibilità, sanciti dal P.S., nonché di conformità in relazione alle disposizioni statutarie definite dallo stesso P.S.. In particolare, le misure sono finalizzate al miglioramento delle dotazioni territoriali e dei servizi di base delle singole U.T.O.E. e del livello di infrastrutturazione e qualificazione degli spazi pubblici, così da mitigare il quadro rilevato come critico in relazione allo standard qualitativo di alcuni contesti urbani del sistema insediativo, con specifica considerazione per quegli ambiti che sono stati oggetto di significative e consistenti trasformazioni urbanistico edilizie. In linea generale le misure introdotte con la variante pongono una o più delle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.); il costo delle opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree costituenti la superficie fondiaria, da destinare al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico diversi dalle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti, da realizzarsi sia su immobili da cedere gratuitamente al Comune, sia su immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni;
- eventuali oneri monetari aggiuntivi a quelli indicati alle precedenti alinee destinati, secondo il principio della perequazione urbanistica, alla realizzazione di specifiche infrastrutture, attrezzature, impianti e/o interventi ritenuti dalla variante al R.U., di interesse generale in relazione alla specifiche caratterizzazioni territoriali.

La variante indica pertanto puntualmente nelle norme tecniche di attuazione variate, zona per zona, le misure che il processo valutativo ritiene commisurate in rapporto all'entità delle trasformazioni previste, tenendo conto che le prescrizioni introdotte vanno comunque a migliorare e compensare (in termini complessivi e generali) la capacità di carico dei sistemi insediativi già valutata positivamente nel primo R.U. (si ricorda infatti che il dimensionamento complessivo non risulta mutato). Infine per tutte le previsioni confermate dalla variante è

prescritto che gli interventi debbano garantire elevati livelli di eco-sostenibilità ambientale e energetica secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

In relazione ai contenuti di cui al punto 2) si indicano caso per caso le misure cui sono sottoposti. In questo quadro i piani attuativi di cui al precedente elenco ai fini dell'espletamento del procedimento di approvazione sono soggetti comunque allo svolgimento delle attività di valutazione integrata volte tra l'altro ad assicurare il controllo dell'efficace declinazione operativa delle prescrizioni indicate dalla variante.

Per quanto riguarda i contenuti di cui al punto 3), si profila un sistema coordinato di misure e criteri finalizzati al controllo dell'attuazione delle previsioni, con particolare riferimento alla verifica del rispetto delle soglie del dimensionamento. In questo caso inoltre l'attività di monitoraggio si concentra inoltre sul controllo sistematico, nell'ambito dell'attività edilizia ordinaria, delle previsioni di nuova edificazione decadute in forza di legge e non confermate dalla variante, ovvero quelle che si configurano, per specifiche caratteristiche urbanistiche e territoriali, come previsioni di particolare complessità e rilevanza secondo criteri (da considerarsi soglie dimensionali massime non superabili) specificatamente indicati dalla variante.

E' altresì vero che, in maniera analoga, i controlli e le verifiche, ovvero il monitoraggio degli effetti, non sono circoscrivibili al solo dimensionamento, infatti devono tenere conto del complesso dispositivo normativo profilatosi con la variante con particolare riferimento alle previsioni di nuova edificazione che non rientrano nei casi "di particolare complessità e rilevanza". Pertanto in questo caso il monitoraggio viene ad individuare gli interventi che corrispondono a quelli di particolare complessità e rilevanza, quindi non attuabili in quanto decaduti, e quelli che, invece, rappresentano casi ordinari e sono quindi soggetti all'attuazione con le prescrizioni generali introdotte dalla variante.

Analogamente a quanto già indicato per gli interventi di nuova edificazione la variante deve anche assicurare il controllo sistematico, nell'ambito dell'attività edilizia ordinaria, delle previsioni che pur non configurandosi come previsioni di particolare complessità e rilevanza, sono considerati in linea generale, di piccola entità, comunque non comportanti significativi effetti-impatti di natura territoriale, ambientale e socio economica e per questo sono fatti salvi. In questo quadro sono in particolare non ammessi, secondo specifici principi cautelativi, gli interventi di recupero e/o ristrutturazione con contestuale cambio di destinazione d'uso e/o comportanti frazionamento in più unità immobiliari per le funzioni residenziali e commerciali, per i quali la variante fissa limiti dimensionali e parametri massimi oltre i quali essi risultano non attuabili in quanto non compatibili. In particolare la variante indica specifici criteri quantitativi (da considerarsi soglie dimensionali massime non superabili).

I parametri quantitativi costituiscono un riferimento dimensionale e sono variati e articolati a seconda delle specifiche connotazioni territoriali e dei contesti insediativi caratterizzanti le diverse zone anche tenendo conto delle indicazioni e delle disposizioni contenute nel P.S. vigente ed ad essi sono comunque associati ulteriori indirizzi qualitativi.

I diversi parametri indicati dalla variante vengono eventualmente aumentati, di una congrua percentuale, qualora le previsioni e i relativi interventi assicurino la esclusiva realizzazione di edilizia residenziale convenzionata in coerenza con i parametri regionali ovvero qualora venga individuata e garantita la cessione gratuita al comune di spazi pubblici, ed in particolare parcheggi, oltre la dotazione minima di standard. Nel dettaglio la variante introduce come condizione che gli interventi garantiscano la realizzazione di una delle seguenti prescrizioni, da considerarsi misure di compensazione:

- le destinazioni d'uso di progetto garantiscano che almeno il 20% della superficie utile oggetto di intervento sia riservata ad edilizia residenziale di tipo convenzionato (articoli 122

- e 123 della L.R.1/2005), con canoni di affitto e/o prezzi di vendita da concordare con il Comune sulla base delle normative e dei regolamenti definiti della Regione Toscana;
- siano contestualmente realizzati nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione dei leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

Esclusivamente per le aree residenziali della città intorno alle mura (UI) e della città recente compatta (UR) il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 700 mq, ma comunque aventi limiti dimensionali stabiliti al fine di scongiurare la realizzazione di previsioni di particolare complessità e rilevanza, è ammesso con Permesso a Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni non derogabili, da considerarsi misure di compensazione:

- gli interventi garantiscano la realizzazione di una delle due prescrizioni sopra indicate;
- il piano terra degli edifici sia interamente destinato ad usi diversi dalle funzioni residenziali A1, A2 e A3 fatte salve le autorimesse pertinenziali,
- le nuove unità immobiliari residenziali, con esclusione di quelle convenzionate, ovvero commerciali e direzionali non potranno avere superficie utile inferiore a mq 80;
- gli interventi edilizi garantiscano il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'articolo 16 Capo III della D.G.R. N° 2/2007, nonché di quelle di cui al comma 1 dell'articolo 25 del P.T.C. vigente;
- gli spazi pubblici e di uso pubblico e gli altri spazi aperti pertinenziali siano realizzati mediante l'impiego di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione e riciclo delle acque, alla manutenzione degli spazi a verde e a parcheggio, al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;
- la realizzazione dei nuovi edifici e/o il recupero-ristrutturazione di quelli esistenti garantisca il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

In questo ultimo caso il Permesso di costruire convenzionato deve essere corredato di allegati grafici e cartografici, volti a verificare che l'insieme delle attività e delle opere previste garantiscano la sostenibilità degli interventi in rapporto alle risorse essenziali interessate. L'attività di monitoraggio si concentra in questo ultimo caso, nell'ambito dell'attività edilizia ordinaria, sul controllo che gli interventi edilizi non si configurino di "particolare complessità e rilevanza" sulla base dei parametri indicati dalla variante.

Per quanto riguarda i contenuti di cui al punto 4), la compatibilità delle previsioni deve essere garantita mediante:

- a) la "valutazione strategica di coerenza" alle disposizioni del P.S., con particolare attenzione per quelle a contenuto "Statutario";
- b) la "valutazione degli effetti ambientali" che le azioni di trasformazioni possono determinare sull'insieme delle componenti ed elementi costituenti risorse essenziali del territorio.

Nel caso specifico il processo di valutazione dimostra e dettaglia le modalità di realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione, cui sono soggetti gli atti di governo del territorio confermati. L'insieme delle attività richiamate, espresse attraverso una relazione argomentativa, corredata di allegati grafici e cartografici, costituisce la verifica di conformità dei Piani attuativi al P.S. e al R.U.. In questo quadro le attività di valutazione sono corredate da idonei elaborati grafici e cartografici, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, volti a verificare e garantire la sostenibilità degli interventi in ordine alle seguenti tematiche:

compatibilità con il piano della classificazione acustica; verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche; approvvigionamenti idrici; scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura; scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura; risparmio energetico; rifiuti; campi elettromagnetici.

In attuazione di quanto disciplinato dall'articolo 35 comma 1 del P.I.T., gli interventi di trasformazione urbanistica, e pertanto i Piani attuativi, sono sempre subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

I contenuti e le modalità di redazione della valutazione integrata deve infine prendere in considerazione ed in particolare quanto stabilito all'articolo 6 del P.S. vigente.

8. CONCLUSIONI

Il rapporto di valutazione, la cui struttura è strettamente connessa con il profilo della variante, come chiarito ai paragrafi 0.3 e 0.4 del presente documento, analizza i contenuti della variante al P.S. e poi le azioni della variante al R.U. sotto il profilo delle coerenze e conformità verso il P.I.T. (salvaguardie, obiettivi di qualità per la disciplina paesaggistica, prescrizioni correlate alle invarianti strutturali), verso il P.S. vigente (statuto dei luoghi e prescrizioni per la tutela delle invarianti contenute nei sistemi territoriali, obiettivi strategici dei sistemi territoriali) e verso tutti quegli indicatori (ambientali, urbanistici, di qualità) che consentono, in coerenza e continuità con le attività valutative precedentemente sviluppate, di misurare gli effetti delle azioni intraprese in modo da controllare gli esiti delle varianti e di indirizzarne positivamente il risultato attraverso le misure (di compensazione e/o di mitigazione) che vengono espresse nella fase valutativa e recepite nel corpo normativo del R.U..

Sia il quadro della coerenza e della conformità che quello degli effetti dimostrano che la variante al P.S. per la sua particolarità, pur trovando alcuni elementi potenzialmente critici (vedi tabella "Matrice di conformità e coerenza alle prescrizioni del P.I.T." e "Matrice di conformità e coerenza alla disciplina generale del Piano Strutturale, coerenza urbanistica"), vede nel dispositivo normativo del R.U. variato le relative misure di mitigazione, infatti non modificandosi il quadro strutturale di riferimento e non variando il dimensionamento massimo complessivo del P.S., le misure non possono che essere individuate nella parte operativa del piano che pone in essere, come esplicitamente richiamato nelle matrici valutative sopra citate, le misure cautelative e di salvaguardia necessarie. Infatti, andando a variare la sola distribuzione del dimensionamento del P.S. nelle diverse U.T.O.E., l'oggetto della valutazione è sinteticamente espresso dall'U.T.O.E. stessa e consiste nella verifica degli effetti che l'attuazione del dimensionamento potrebbe avere nella fase attuativa se non opportunamente controllato, non essendo altre azioni previste a livello di variante al P.S..

Nel caso della variante al P.S. è la matrice di valutazione degli effetti che attraverso il *set* degli indicatori fornisce al R.U. gli elementi sostanziali intorno ai quali modificare il dispositivo normativo per introdurre elementi cautelativi definibili come misure di mitigazione, mentre sotto l'aspetto delle coerenze, stante il profilo della variante, le indicazioni sono più di carattere generale e vedono nelle norme abrogative le proprie misure di riferimento.

Per quanto riguarda invece l'attività di valutazione riferita alla variante al R.U., sotto l'aspetto delle coerenze prevalgono le non interferenze e là dove si riscontrano si hanno effetti migliorativi e relazioni positive, infatti le norme variate contengono fortemente le trasformazioni urbanistiche ed in modo speciale sopprimono (nel senso che non prevedono la conferma delle previsioni decadute) quelle di maggiore entità, attraverso un dispositivo che da un lato limita gli effetti potenzialmente negativi e dall'altro abroga quelli a priori di maggior peso ed entità, definibili di sicuro impatto.

E' il caso di ribadire che nella specificità e i caratteri degli oggetti sottoposti a valutazione

(varianti conseguenti al monitoraggio), al di là degli aspetti meramente procedurali e di prassi, si sostanzia il profilo e il contenuto degli esiti del processo valutativo (consistenza e tipologia delle misure). Pertanto nel caso delle varianti in oggetto, il rapporto tra variante al R.U. e variante al P.S. (imprescindibili l'una dall'altra), il profilo cautelativo della variante al R.U., il sistema delle misure individuate nel dettaglio (soprattutto riferite ai piani attuativi confermati e alle norme di riferimento per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) cui corrispondono quelle di carattere generale e quelle abrogative, rappresentano non solo il ridisegno del quadro strategico di previsione, ma il risultato del processo valutativo. Infatti a partire dai dati emersi dal monitoraggio, considerando la gestione dei tempi transitori verso la nuova strumentazione urbanistica e la necessità di garantire un sistema regolativo efficace, nonché un quadro di riferimento certo, le varianti non potevano fare riferimento a misure compensative e di mitigazione puntuali e di tipo ordinario, ma necessitavano di un sistema di misure più articolato e trasversale rispetto agli oggetti che andava a variare.

Gli esiti, come possiamo vedere negli elaborati tecnico grafici allegati, sono positivi in quanto il dispositivo normativo del R.U. variato consente di correggere o emendare i principali elementi problematici emersi con le attività di monitoraggio (con particolare attenzione per il "contenimento" delle trasformazioni entro i limiti stabiliti da P.S.), di mitigare gli effetti della variante (soprattutto nei casi in cui si registrano dei risultati cumulativi) e di apportare un miglioramento complessivo del quadro delle risorse (andando ad introdurre un insieme sistematico di misure cautelari, di salvaguardia e compensative), anche se non possono essere risolti tutti i nodi messi in evidenza dalla relazione di monitoraggio (ed in particolare quelli connessi con l'adeguamento e l'aggiornamento dei piani alle nuove disposizioni legislative e regolamentari per le quali si dovranno avviare i procedimenti di variante generale), ma il bilancio complessivo consente di dichiarare conformi rispetto agli strumenti della pianificazione