



Settore Dipartimentale 6 *“Pianificazione e Gestione del Territorio”*

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE STRAORDINARIA DI SALVAGUARDIA DEL PIANO STRUTTURALE

“Documento Preliminare”
ai sensi dell' art. 12 del D. Lgs. 152/2006

Gennaio 2012

Coordinamento generale e responsabile del procedimento

Mauro Di Bugno

Dirigente Settore Dipartimentale

Ufficio di Piano

Costantino Di Piero

Responsabile U.O. 6.1 Strumenti urbanistici

Ilaria Nardi

Responsabile U.O. 4.2 Difesa del suolo

Giuseppe Andracchio

Serena Angeli

Guido Barsotti

Sauro Donati

Claudia Fanucci

Andrea Menichetti

Antonio Niccolai

Carla Villa

Consulenze esterne

Studio legale associato Morbidelli, Bruni, Righi e Traina

Società ERGO s.r.l.

Dott. Sani Paolo Studio di Geologia Barsanti Sani & Associati

Garante della Comunicazione

Silvia Giusti

Assessore

Marco Modena

Sindaco

Mauro Favilla

INDICE:

1. Inquadramento e descrizione della Variante:

- 1.1 Quadro normativo di riferimento
- 1.2 Iter procedurale seguito dalla Variante straordinaria al RU
- 1.3 Quadro strategico ed obiettivi della Variante al RU
- 1.4 Contenuti della Variante al RU

2. Valutazione dei potenziali impatti

- 2.1 Note introduttive
- 2.2 Valutazione delle caratteristiche della Variante al RU
- 2.3 Valutazione delle caratteristiche dei potenziali impatti

3. Sintesi della valutazione

1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1.1 Quadro normativo di riferimento

La normativa di riferimento relativa alla valutazione ambientale dei piani e programmi ha subito notevoli modifiche negli ultimi anni delineando un quadro normativo in continua trasformazione. A livello nazionale infatti, attraverso il D. Lgs. n°4/2008, è stato modificato il Testo Unico sull'Ambiente (D. Lgs. 152/2006 “*Norme in materia di Ambiente*”) per adeguarlo agli indirizzi comunitari contenuti nella “*Direttiva 2001/42/CE concernente la Valutazione degli effetti di determinati piani e progetti sull'ambiente*” e della “*Direttiva 85/337/CEE concernente la Valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati*” e sue successive modificazioni.

Il D. Lgs. 4/2008 ha introdotto l'obbligo, ai fini della valutazione degli effetti dei Piani sull'ambiente, di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica o VAS, andando a definire nel dettaglio sia i contenuti che le procedure da seguire per la sua redazione.

Successivamente è entrato in vigore il D. Lgs. 128/2010, ossia il III correttivo del D. Lgs 152/2006, che è intervenuto sulla Parte I (disposizioni generali) modificando le finalità del TUA, sulla Parte II (VIA, VAS, IPPC) introducendo l'Autorizzazione Integrata Ambientale ed alcune norme per il coordinamento tra VIA, VAS e AIA al fine di evitare sovrapposizioni di valutazioni, ed infine sono state apportate sostanziali modifiche alla parte V (Aria) dettando nuove disposizioni in materia di inquinamento atmosferico con novità anche sanzionatorie. Le Regioni avevano tempo 12 mesi per adeguare il proprio ordinamento ai principi introdotti dal legislatore. Secondo il III correttivo al D. Lgs 152/2006 le procedure di VIA, VAS ed AIA avviate prima del 26 agosto 2010 si dovranno concludere in base alle norme vigenti al momento dell'avvio del procedimento.

Riguardo alla legislazione della Regione Toscana questa aveva provveduto all'aggiornamento della propria normativa in materia di valutazione della pianificazione urbanistica al D. Lgs 4/2008 attraverso l'emanazione della LRT 10/2010 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*”. L'uscita del III correttivo al D. Lgs. 152/2006 ha reso inadeguata la normativa regionale che è stata nuovamente aggiornata attraverso la LRT n° 69 del 30 dicembre 2010.

L'avvio del procedimento della Variante straordinaria al RU è stato integrato a dicembre 2009, in tema di VAS deve pertanto essere preso come riferimento il D. Lgs. 152/2006 visto che la normativa regionale è subentrata solo successivamente.

1.2 Iter procedurale seguito dalla Variante straordinaria al RU

Prima di descrivere l'iter seguito dalla Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico in oggetto si vuole delineare sinteticamente l'ambito della programmazione urbanistica della città di Lucca in cui questa è andata ad inserirsi.

Il Comune di Lucca si è dotato del proprio Piano Strutturale con la delibera di approvazione del C.C. n° 129 del 9 agosto 2001. Negli anni successivi il Comune ha predisposto il Regolamento Urbanistico che è stato approvato con la delibera del C.C. n° 25 del 16 marzo 2004. In base alle indicazioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha definito sia le superfici fondiarie disponibili per nuovi insediamenti che la loro ripartizione all'interno delle singole UTOE.

Il 15 giugno 2004 la Regione Toscana ha presentato un ricorso per l'annullamento della delibera di C.C. n° 25/2004 di approvazione del RU, riscontrando vizi procedurali e

difformità in molte parti del testo approvato, sia per quanto riguarda la parte normativa che gli elaborati grafici. Nel ricorso si rilevava inoltre una mancata coerenza con specifiche disposizioni della LRT 5/1995 nonché con le norme del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle capacità edificatorie previste dal PS e dal RU nelle varie UTOE. In contemporanea il 15 giugno 2004, anche la Provincia di Lucca presentava ricorso per l'annullamento della delibera di approvazione del RU, riportando le stesse motivazioni addotte dalla Regione Toscana. Ad ottobre 2004 fu acquisita la perizia di verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico in cui si valutava il dimensionamento rispetto ai limiti fissati dal Piano Strutturale. In seguito il TAR si è pronunciato accogliendo le controdeduzioni del Comune di Lucca, dando a tutti gli effetti validità al Regolamento Urbanistico approvato.

Nel primo semestre 2008 è stata verificata la capacità edificatoria sul territorio comunale. Lo scopo della verifica era quello di quantificare la capacità edificatoria residua con particolare riferimento alla destinazione residenziale per ogni singola UTOE rispetto alle potenzialità fissate dal Piano Strutturale e recepite dal Regolamento Urbanistico. La verifica ha evidenziato lo sfioramento delle quantità edificatorie con particolare riferimento alle UTOE 3a, 3b, 4, 6b, 7b e 8d. Sulla base dei risultati di questa verifica è stato ritenuto opportuno procedere in via cautelativa al diniego delle domande di Permesso di Costruire presentate in aree residenziali che comportavano nuova occupazione di suolo entro gli ambiti territoriali delle sopraccitate UTOE.

Nel tentativo di porre rimedio ai fenomeni in atto con la delibera di G.M. n° 323 del 16 settembre 2008 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 15 della LRT 1/2005, di una variante al Piano Strutturale finalizzata ad una redistribuzione delle quantità edificatorie ai fini residenziali tra le varie UTOE. Quasi contestualmente veniva approvata la delibera di C.C. n° 107 del 18 settembre 2008 e successivamente la delibera del C.C. n° 138 del 4 dicembre 2008 (relativa a chiarimenti in merito alla precedente n° 107/2008) con le quali veniva disposto – in via di autotutela ai sensi dell'art. 21 quater della L. 7 agosto 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 luglio 2008 nelle UTOE non sature e comunque fino alla concorrenza delle quantità ammesse per ogni UTOE, 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 febbraio 2009...*”, prorogato poi al 18 luglio 2009 con la delibera n° 19 del 20 febbraio 2009. Decorso tale termine fu dato corso al rilascio degli atti concessori giacenti e richiesti. Questo perché il Regolamento Urbanistico continuava ad essere efficace vincolando anche l'Amministrazione, non potendo disapplicare un atto che essa stessa aveva posto in essere.

La Regione Toscana, con nota del 15 dicembre 2008, ha chiesto chiarimenti in merito al quadro conoscitivo della Variante al Piano Strutturale, avvertendo nel contempo della entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della LRT 1/2005.

Con delibera di C.C. n° 65 del 7 luglio 2009 è stata approvata la Variante stralcio alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Con delibera C.C. n° 121 del 15 dicembre 2009 è stata approvata la relazione di monitoraggio sugli effetti, denominata “*Direttive e linee guida*”, redatta ai sensi dell'art. 55, comma 7, della LRT 1/2005. Trascorsi cinque anni dall'adozione del Regolamento Urbanistico e quindi del quadro conoscitivo di riferimento per la predisposizione della

Variante al Piano Strutturale, si è reso necessario integrare l'avvio di procedimento a suo tempo approvato con delibera di G.M. n° 323/2008. L'integrazione di avvio di procedimento di Variante al Piano Strutturale è stata approvata con delibera di G.M. n° 593 del 22 dicembre 2009 e poi trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Lucca. Con delibera di C.C. n° 2 del 17 gennaio 2011 è stata adottata la “Variante di Minima entità al Piano Strutturale conseguente al monitoraggio e contestuale Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico di salvaguardia del Piano Strutturale”.

A seguito della pubblicazione della Variante sul BURT sono pervenute 351 osservazioni.

I contributi forniti da Regione Toscana e Provincia di Lucca hanno fatto emergere una serie di elementi di non conformità sia normativa che sostanziale tali da rendere indispensabile modificare in modo incisivo i contenuti delle due Varianti al PS ed al RU. In primo luogo la Regione Toscana nelle sue osservazioni alla Variante di minima entità al PS conseguente al monitoraggio e contestuale Variante straordinaria al RU di manutenzione e riallineamento al PS ha rilevato che “...emergono profili di incoerenza e di incompatibilità con il quadro degli atti della pianificazione e programmazione regionale, che evidenziano la necessità di effettuare specifici approfondimenti, adeguamenti e ridimensionamenti...”. In particolare sulla Variante al PS “...si rende comunque necessario che, nelle Schede delle Unità Organiche Elementari, così come richiamate dagli artt. 55 e 61 delle NTA del PS, vengano specificate le dimensioni massime per gli insediamenti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 53 della LRT 1/2005 e nel già citato regolamento n° 3/R del 9 febbraio 2007”. Nei riguardi della Variante al RU “...si rileva, in via generale, la necessità di rendere coerenti i contenuti della Variante con gli obiettivi di “salvaguardia straordinaria” che la stessa Amministrazione Comunale vuole perseguire, evitando in ogni caso l'inserimento delle previsioni di nuova edificazione ricadenti nelle UTOE che hanno già consumato il dimensionamento ad esse assegnato dal PS vigente”. Infine “...vengono evidenziate carenze ed errori procedurali nell'applicazione della normativa statale e regionale in materia di VAS”, tali da rendere nullo l'atto qualora questo venisse approvato.

Oltre a quanto rilevato sopra, la Variante straordinaria al RU adottata considera decaduti i Progetti Norma di cui all'art. 146, comma b, delle NTA del RU, tra i quali è compreso anche il Progetto Norma PN 1 “Le attrezzature di Campo di Marte”, che comprende al suo interno il complesso edilizio dell'attuale presidio ospedaliero di Campo di Marte. Questa dell'ospedale è una problematica di particolare rilievo, poiché il 18 Novembre 2005 è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Lucca e gli altri organi coinvolti finalizzato alla individuazione dei percorsi ottimali e condivisi per un corretto inserimento della nuova struttura sanitaria sul territorio lucchese e per la valorizzazione del patrimonio immobiliare AUSL 2 dismesso o da dismettere a fini sanitari. La Regione Toscana ha osservato che “...nell'abrogare tale Progetto Norma vengono quindi a decadere le possibilità di intervento finalizzate alla riqualificazione del complesso ospedaliero di cui sopra...”. Tra i Piani Attuativi confermati dalla Variante straordinaria al RU non figurano i Piani di Recupero già adottati in precedenza dall'Amministrazione Comunale e relativi ai complessi edilizi siti nelle località di Arliano e Carignano, di proprietà AUSL 2, venendo “...così a decadere le possibilità di riqualificazione dei due complessi edilizi di cui sopra, destinati alla alienazione previa valorizzazione urbanistica...”.

1.3 Quadro strategico ed obiettivi della Variante al RU

In base a quanto riassunto nel paragrafo precedente uno degli obiettivi primari dell'Amministrazione Comunale è quello di limitare l'attività edificatoria con destinazione residenziale almeno nelle UTOE già sature in cui sono già state raggiunte ed oltrepassate le capacità insediative fissate dal PS. In parallelo l'altro obiettivo è quello di dare attuazione al Regolamento Urbanistico vigente per tutte le altre destinazioni che non hanno oltrepassato le previsioni pianificatorie fissate dal PS, in modo da non penalizzare l'attività edilizia e l'economia del territorio lucchese.

La Variante di minima entità al PS conseguente al monitoraggio e contestuale Variante straordinaria al RU di manutenzione e riallineamento al PS, alla luce delle osservazioni della Regione e della Provincia, così come strutturate al momento della loro adozione, non hanno più ragione d'essere. L'ipotesi zero, ossia di ritirare entrambe le varianti al PS ed al RU, non sembra una strada percorribile poiché andrebbe a ricreare la stessa situazione che si verificò con la decadenza della sospensione in materia di nuove edificazioni del luglio 2009, consentendo di fatto il rilascio degli atti concessori giacenti e richiesti con conseguente nuovo impegno di suolo: il Regolamento Urbanistico tornerebbe ad essere efficace, impedendo all'Amministrazione la sua disapplicazione.

Si deve tenere presente che in questo arco di tempo le capacità insediative residue disponibili si sono ulteriormente ridotte a seguito dell'attività edilizia, e che la programmazione territoriale del Comune di Lucca ha subito ulteriori modifiche. A valle di un processo di partecipazione iniziato a giugno 2010 infatti è stato dato avvio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, al procedimento di formazione della Variante Generale al Piano Strutturale (attraverso la delibera di G.M. n° 420 del 7 settembre 2010). L'Amministrazione Comunale intende procedere ad una revisione complessiva del Piano Strutturale vigente, resasi necessaria anche a seguito dell'intervenuta nuova legislazione regionale (L.R. 1/2005 Norme per il Governo del Territorio), dei suoi regolamenti di attuazione, del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana adottato con delibera C.R. n. 45 del 4 aprile 2007 e la successiva Variante di Implementazione della disciplina paesaggistica. In questo ambito si è vista la necessità di procedere all'aggiornamento del quadro conoscitivo che in dieci anni è mutato in modo significativo, si pensi all'incremento demografico, all'aumento del numero e alla variazione della composizione dei nuclei familiari, alle mutazioni nella domanda di abitazioni, alla struttura e la consistenza del sistema insediativo, oltre alle maggiori conoscenze dello stato di "salute" del territorio dal punto di vista ambientale, nonché l'introduzione di strumenti di programmazione e pianificazione settoriale (vedi ad esempio il PAI del Bacino pilota del Fiume Serchio). Con la Variante Generale al Piano Strutturale verrà ridisegnato ed aggiornato il quadro strategico di sviluppo territoriale, ma la tempistica del procedimento che porterà all'approvazione dello strumento di pianificazione è momentaneamente sospeso per decisione del Consiglio Comunale con Delibera n. 72 del 3 ottobre 2011.

Nel susseguirsi degli eventi si è venuta a creare una situazione assai complessa ed articolata che rischia di paralizzare il tessuto economico della Città. In base agli elementi sopra esposti, accertato che in alcune UTOE sono stati rilasciati (comunque in conformità all'atto di governo del territorio) permessi di costruzione che hanno portato a superare (per alcune specifiche destinazioni) il tetto massimo per ciascuna di esse indicato e prescritto dal PS, valutata la necessità di intervenire comunque in tempi brevi, riscontrata la non conformità della Variante di minima entità al PS agli strumenti di pianificazione sovraordinati, l'Amministrazione Comunale intende revocare la Variante

al PS e concentrare il proprio operato sulla Variante straordinaria al RU. Si è vista cioè la necessità di ridare efficacia al Piano Strutturale vigente che rimane ad oggi il principale riferimento statutario e strategico per la formazione delle decisioni, e procedere ad adeguare il RU vigente attraverso l'approvazione della sola Variante straordinaria al RU, modificandone peraltro i contenuti a fronte delle osservazioni presentate e in particolare di quelle della Regione Toscana e della Provincia di Lucca, in modo da renderla conforme agli strumenti della pianificazione sovraordinata

L'Amministrazione Comunale intende quindi approvare solo uno stralcio dell'atto adottato con la delibera di C.C. n° 2 del 17 gennaio 2011 relativo alla sola Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico, introducendo norme che limitino, dove è necessario, la possibilità edificatoria perseguendo l'obiettivo prioritario di minimizzare e contenere gli effetti negativi potenzialmente determinabili dalla completa attuazione delle restanti previsioni urbanistiche presenti nel RU non ancora attuate. La Variante introduce specifiche disposizioni volte ad assicurare la compatibilità e l'efficacia delle previsioni (di trasformazione del territorio) dello stesso RU nel rispetto delle disposizioni e disciplina del PS.

Riguardo alle modifiche sostanziali relative ai contenuti della Variante straordinaria al RU diremo più nel dettaglio nel paragrafo successivo. Si vuole invece evidenziare il fatto che la Variante al RU di fatto è lo strumento urbanistico che determina la conformazione del regime dei suoli, che deve assumere:

- valore di misura di salvaguardia della disciplina e dei contenuti del PS comunale (con particolare riferimento alle capacità insediative) con lo scopo di assicurare il rispetto del quadro di sostenibilità e compatibilità ad esso formulato;
- assicurare la coerenza e la compatibilità con le disposizioni normative e gli strumenti di pianificazione della Regione Toscana ed in particolare con il PIT, approvato con DCR n° 72 del 24 luglio 2007 e con l'Implementazione paesaggistica del PIT, adottata con DCR n° 32 del 16 giugno 2009 (con particolare riferimento all'art. 36, comma 1 - Lo statuto del territorio toscano - Misure generali di salvaguardia);
- assicurare il perseguimento e la declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell'Agenda Statutaria del PIT, nonché il rispetto delle “prescrizioni”, delle “prescrizioni correlate” e delle “direttive” riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle degli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 e delle misure generali di salvaguardia di cui all'art. 36 della disciplina dello stesso PIT.

Oltre alle modifiche dei contenuti della Variante straordinaria al RU necessarie all'accoglimento delle osservazioni della Regione Toscana e della Provincia, occorre ripristinare la sua conformità normativa in materia di VAS. Dato che la Variante al RU è stata oggetto di pesanti modifiche (Conseguenti al citato atto d'indirizzo) che ne hanno per così dire alleggerito i contenuti, riducendo di fatto il dimensionamento del RU vigente, si è ritenuto necessario sottoporla nuovamente a Verifica di Assoggettabilità a VAS, secondo i disposti dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006, nonostante l'iter di adozione sia già stato espletato.

La presente relazione viene redatta appunto per valutare quelli che potranno essere gli effetti sull'ambiente derivanti dall'approvazione della Variante, nel contenuto che la stessa va ad assumere a fronte della citata delibera C.C. n° 72 del 3.10.2011 e procedere al processo di partecipazione degli enti competenti in materia ambientale previsto dallo stesso articolo.

1.4 Contenuti della Variante al RU

L'obiettivo principale della Amministrazione Comunale, come da atto di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, da raggiungere attraverso l'approvazione della Variante straordinaria al RU, è quello di introdurre misure straordinarie di controllo delle capacità insediative del PS.

La Variante straordinaria al RU tiene a riferimento le quantità insediative complessive previste dal PS vigente, definite in metri quadrati, cioè in riferimento al consumo di superficie fondiaria e quindi al consumo di suolo, al fine di garantire il rispetto dei principi di sostenibilità sanciti dalla normativa vigente.

A seguito delle verifiche effettuate dall'ufficio urbanistica è stato quantificato il dimensionamento residuo del RU da attuarsi per intervento diretto, vista la decadenza dei piani attuativi prevista dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della LRT 1/2005.

Nella tabella riportata nella pagina successiva vengono evidenziate dunque, per ciascuna destinazione d'uso e ripartite per UTOE, le capacità insediative residue delle previsioni del RU vigente, espresse in superficie fondiaria.

Il dimensionamento residuo del RU vigente è stato ridotto della quota parte relativa ai piani attuativi decaduti ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della LRT 1/2005, con percentuali che vanno dal 60% all'80%. I criteri seguiti nello scorporo delle superfici fondiarie da attuarsi tramite piani attuativi si sono basati sulla diversa vocazione delle varie UTOE ed il diverso ruolo funzionale che le aree possono svolgere nel contesto in cui sono inserite.

Questo criterio era già stato seguito in fase di ripartizione delle quantità edificatorie nell'allegato TN1 del vigente RU. Per le UTOE ubicate in prossimità del Centro Storico (UTOE 1, 3a, 3b, 7a, 7b, 2 e 4) a carattere più propriamente misto sono state destinate percentuali di superficie fondiaria maggiori (40%) da destinarsi ad interventi diretti per funzioni diverse dalla residenza. Per le aree invece a maggiore vocazione residenziale (UTOE 3c, 5a, 5b, 6a, 6b, 8a, 8b, 8c, 8d e 9) si è scelto di destinare percentuali di superficie fondiaria minori (20%) da destinarsi ad interventi diretti per funzioni diverse dalla residenza.

La destinazione d'uso residenziale non viene riportata in tabella poiché è stato superato il limite della capacità edificatoria prevista dal PS, per cui di fatto la Variante al RU vuole vietare interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale da attuarsi sia per intervento diretto che per piani attuativi.

Gli unici interventi ammessi dalla Variante al RU con destinazione residenziale sono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia mantenendo la possibilità di ampliamento fino ad un massimo di 180 mc (cosiddetto "bonus") dove previsto dal RU vigente.

UTOE		Percentuale di Sf da attuarsi mediante intervento diretto	Residuo Commerciale/ Direzionale	Residuo Commercial e/Direzional e da attuarsi con intervento diretto	Residuo Ricettivo	Residuo Ricettivo da attuarsi con intervento diretto	Residuo Produttivo	Residuo Produttivo da attuarsi con intervento diretto	Residuo Servizi locali e sovrac.	Residuo Servizi locali e sovrac.da attuarsi con intervento diretto
			Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)
1	Centro Storico	0%	0	0	0	0	0	0	-27.534	0
2	Arancio - S. Filippo - S. Marco- S. Vito	40%	4.018	1.607	24.931	9.972	4.235	1.694	249.457	99.783
3a	Porzione di: S. Anna - S. Donato	40%	1.569	628	2.557	1.023	514	206	-15.777	-6.311
3b	Nave- S. Angelo - Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-S. Anna - San Donato	40%	5.591	2.236	10.470	4.188	119.046	47.618	168.534	67.414
3c	Meati- Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-San Donato	20%	40	8	61	12	33	7	50.217	10.043
4	Antraccoli-Picciorana-S.Cassiano a Vico-S.Pietro a Vico-SS. Annunziata-Tempagnano	40%	17.962	7.185	4.436	1.774	13.823	5.529	314.964	125.986
5a	Chiatri-Formantale-Piazzano-San Macario in Monte-Stabbiano-Vecoli	20%	0	0	0	0	0	0	1.232	246
5b	Arliano-Balbano-Carignano Ovest-Castiglioncello-Farneta-Maggiano-Nozzano Castello-Nozzano S.Pietro-S. Macario in P.-S. Maria a Colle	20%	1.240	248	0	0	-14.282	-2.856	149.573	29.915
6a	Arsina-Cappella-Castagnori-Mutigliano-Pieve S.Stefano-S. Concordio di Mor.- Torre	20%	271	54	407	81	226	45	74.333	14.867
6b	Carignano Est-Monte S. Quirico- S. Alessio-S. Martino in Vignale	20%	337	67	506	101	1.406	281	48.714	9.743
7a	Porzione di : S. Concordio in C.- Sorbano del G.	40%	20.564	8.226	21.263	8.505	2.595	1.038	131.844	52.738
7b	Mugnano-Pontetetto-Sorbano del Vesc.-Porzione di : S. Concordio in C. e Sorbano del G.	40%	890	356	1.335	534	39.465	15.786	99.134	39.654

UTOE		Percentuale di Sf da attuarsi mediante intervento diretto	Residuo Commerciale/ Direzionale	Residuo Commerciale e/Direzionale e da attuarsi con intervento diretto	Residuo Ricettivo	Residuo Ricettivo da attuarsi con intervento diretto	Residuo Produttivo	Residuo Produttivo da attuarsi con intervento diretto	Residuo Servizi locali e sovrac.	Residuo Servizi locali e sovrac.da attuarsi con intervento diretto
			Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Sup. Fond. (mq)
8a	Deccio di Bran.- Gignano - Piazza di Branc. - Pieve di Branc.-Ombreglio-S. Ilario di Branc.	20%	0	0	0	0	0	0	0	0
8b	Piaggione -Saltocchio-Sesto di Mor.- S. Cassiano di Mor.- S. Gemignano di Mor.-S. Giusto di Branc.-S. Lorenzo di Branc.-S. Quirico di Mor. e porzione di S. Stefano di Mor.	20%	1.961	392	1.429	286	9.045	1.809	62.595	12.519
8c	Ciciana-Palmata-S. Pancrazio-Tramonte	20%	0	0	0	0	0	0	0	0
8d	Aquilea-Gugliano-Mammoli-S. Lorenzo di Mor. - S. Michele di Mor. - Porzione S. Stefano di Mor.	20%	0	0	0	0	0	0	1.000	200
9	Massa Pisana-S.Lorenzo a Vac.- S.Maria del Giudice-S. Michele in Escheto-Pozzuolo-Vicopelago	20%	1.199	240	2.510	502	999	200	45.352	9.070
			55.642	21.247	69.905	26.979	177.105	71.357	1.353.638	465.866

Come norma di salvaguardia la Variante stabilisce che “...i relativi e conseguenti titoli abilitativi possono essere rilasciati solo ed esclusivamente nel rispetto del dimensionamento massimo del PS e delle conseguenti capacità insediative previste...”.

Al fine di permettere l'applicazione delle linee di indirizzo indicate dal Consiglio Comunale nella propria deliberazione del 3 ottobre u.s., appare necessario e opportuno riportare le seguenti tabelle attinenti alla capacità edificatoria.

TABELLA A : TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE DI PIANO STRUTTURALE (dati estratti dalla relazione S9 parte I e integrati con quanto previsto nell'Allegato A delle Norme S7 del Piano Strutturale).

TABELLA B : TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE DEL PIANO STRUTTURALE MODIFICATA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 61 DELLE NORME S7 DEL P.S. (dati estratti dal "Documento di Conformità al P.S. in relazione agli ulteriori approfondimenti richiesti al R.U. per l'adeguamento agli strumenti urbanistici di ordine superiore" nel Capitolo 1.4 della Relazione Illustrativa TN.1 allegata Regolamento Urbanistico vigente).

TABELLA C : TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE STIMATE IN VIA PREVISIONALE NEL DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (dati estratti dal “Documento di Conformità al P.S. in relazione agli ulteriori approfondimenti richiesti al R.U. per l'adeguamento agli strumenti urbanistici di ordine superiore" nella Tabella 1.3. del Capitolo 1 della Relazione Illustrativa TN1 allegata al Regolamento Urbanistico vigente).

TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE DI PIANO STRUTTURALE
 (dati estratti dalla relazione S9 parte I e integrati con quanto previsto nell'Allegato A delle Norme S7 del Piano Strutturale)

UTOE	RESIDENZA (mq)	COMMERCIALE (mq)		RICETTIVO (mq)	PRODUTTIVO (mq)		SERVIZI (mq)	
		COMMERCIALE (mq) dati relazione S9 parte I	incremento derivante dalle aree produttive dismissibili come indicato nell'allegato A alle Norme S7		PRODUTTIVO (mq) dati relazione S9 parte I	incremento derivante dalle aree produttive dismissibili come indicato nell'allegato A alle Norme S7	Servizi locali (mq)	Servizi Sovraurbani (mq)
1 Centro Storico	0	0		0	0		10.000	0
2 Arancio - S. Filippo - S. Marco - S. Vito	38.969	4.989		14.101	37.635		207.830	982.762
3a Porzione di: S. Anna - S. Donato	12.148	3.247		6.710	0		112.266	1.019.663
3b Nave- S. Angelo - Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-S. Anna - San Donato	24.697	0	15.649	0	10.820	26.820	105.258	1.348.961
3c Meati- Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-San Donato	2.832	0		0	0		15.734	194.371
4 Antracoli-Picciorana-S.Cassiano a Vico-S.Pietro a Vico-SS. Annunziata-Tempagnano	204.466	14.227		14.227	183.928		230.265	2.291.567
5a Chiatri-Formantale-Piazzano-San Macario in Monte-Stabbiano-Vecoli	998	0		0	0		5.000	0
5b Arliano-Balbano-Carignano Ovest-Castiglioncello-Farneta-Maggiano-Nozzano Castello-Nozzano S.Pietro-S. Macario in P.-S. Maria a Colle	13.889	2.091		2.091	0		31.295	567.148
6a Arsina-Cappella-Castagnori-Mutigliano-Pieve S.Stefano-S. Concordio di Mor.- Torre	2.809	451		451	0		9.600	443
6b Carignano Est-Monte S. Quirico- S. Alessio-S. Martino in Vignale	10.746	1.570		1.570	0		25.636	1.368.595
7a Porzione di : S. Concordio in C.-Sorbanò del G.	25.643	6.101		15.965	0		96.859	73.118
7b Mugnano-Pontetetto-Sorbanò del Vesc.-Porzione di : S. Concordio in C. e Sorbanò del G.	18.202	24.136		5.912	60.765		70.491	1.128.315
8a Deccio di Bran.- Gignano - Piazza di Branc. - Pieve di Branc.-Ombreglio- S. Ilario di Branc.	874	0		0	0		5.300	0
8b Piaggione -Saltocchio-Sesto di Mor.-S. Cassiano di Mor.- S. Gemignano di Mor.-S. Giusto di Branc.-S. Lorenzo di Branc.-S. Quirico di Mor. e porzione di S. Stefano di Mor.	35.889	6.397		6.397	19.901		106.050	535.638
8c Ciciana-Palmata-S. Pancrazio-Tramonte	737	0		0	0		7.600	0
8d Aquilea-Gugliano-Mammoli-S. Lorenzo di Mor. - S. Michele di Mor. - Porzione S. Stefano di Mor.	1.159	175		175	0		4.700	8.999
9 Massa Pisana-S.Lorenzo a Vac.-S.Maria del Giudice-S. Michele in Escheto-Pozzuolo-Vicopelago	6.724	1.115		1.115	0		12.055	1.606.263
Somme parziali		64.499	15.649		313.049	26.820		
Totale mq		400.782	80.148	68.714	339.869		1.055.939	11.125.843

TABELLA B

TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE DEL PIANO STRUTTURALE MODIFICATA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 61 DELLE NORME S7 DEL P.S. (dati estratti dal "Documento di Conformità al P.S. in relazione agli ulteriori approfondimenti richiesti al R.U. per l'adeguamento agli strumenti urbanistici di ordine superiore" nel Capitolo 1.4 della Relazione Illustrativa TN.1 del Regolamento Urbanistico)

UTOE	RESIDENZA (mq)	COMMERCIALE (mq)	RICETTIVO (mq)	PRODUTTIVO (mq)	SERVIZI (mq)	
					Servizi locali (mq)	Servizi Sovraurbani (mq)
1 Centro Storico	0	0	0	0	10.000	0
2 Arancio - S. Filippo - S. Marco - S. Vito	71.600	20.100	24.925	51.488	192.921	982.762
3a Porzione di: S. Anna - S. Donato	7.650	2.300	2.555	514	112.266	1.019.663
3b Nave- S. Angelo - Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-S. Anna - San Donato	32.150	8.650	10.470	119.046	105.258	1.348.961
3c Meati- Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-San Donato	2.150	40	60	33	15.734	194.371
4 Antraccoli-Picciorana-S.Cassiano a Vico-S.Pietro a Vico-SS. Annunziata-Tempagnano	190.025	17.970	4.435	106.019	230.265	2.291.567
5a Chiatri-Formantale-Piazzano-San Macario in Monte-Stabbiano-Vecoli	0	0	0	0	5.000	0
5b Arliano-Balbano-Carignano Ovest-Castiglioncello-Farneta-Maggiano-Nozzano Castello-Nozzano S.Pietro-S. Macario in P.-S. Maria a Colle	12.350	1.250	0	0	31.295	567.148
6a Arsina-Cappella-Castagnori-Mutigliano-Pieve S.Stefano-S. Concordio di Mor.-Torre	5.200	280	407	226	9.600	75.000
6b Carignano Est-Monte S. Quirico- S. Alessio-S. Martino in Vignale	3.250	350	505	1.406	25.636	1.294.038
7a Porzione di : S. Concordio in C.-Sorbano del G.	27.320	25.000	21.363	2.595	87.259	120.000
7b Mugnano-Pontetetto-Sorbano del Vesc.-Porzione di : S. Concordio in C. e Sorbano del G.	7.755	890	1.335	48.628	95.000	1.081.433
8a Deccio di Bran.- Gignano - Piazza di Branc. - Pieve di Branc.-Ombreglio- S. Ilario di Branc.	0	0	0	0	5.300	0
8b Piaggione -Saltocchio-Sesto di Mor.-S. Cassiano di Mor.- S. Gemignano di Mor.-S. Giusto di Branc.-S. Lorenzo di Branc.-S. Quirico di Mor. e porzione di S. Stefano di Mor.	9.600	1.970	1.430	9.045	106.050	535.638
8c Ciciana-Palmata-S. Pancrazio-Tramonte	0	0	0	0	7.600	0
8d Aquilea-Gugliano-Mammoli-S. Lorenzo di Mor. - S. Michele di Mor. - Porzione S. Stefano di Mor.	0	0	0	0	4.700	8.999
9 Massa Pisana-S.Lorenzo a Vac.-S.Maria del Giudice-S. Michele in Escheto-Pozzuolo-Vicopelago	30.950	1.200	2.515	1.000	12.055	1.606.263
Totale mq	400.000	80.000	70.000	340.000	1.055.939	11.125.843

TABELLA C

TABELLA DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE STIMATE IN VIA PREVISIONALE NEL DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. (dati estratti dal "Documento di Conformità al P.S. in relazione agli ulteriori approfondimenti richiesti al R.U. per l'adeguamento agli strumenti urbanistici di ordine superiore" nella Tabella 1.3. del Capitolo 1 della Relazione Illustrativa TN1 allegata al Regolamento Urbanistico vigente)

UTOE	RESIDENZA (mq)	COMMERCIALE (mq)	RICETTIVO (mq)	PRODUTTIVO (mq)	SERVIZI (mq)	
					Servizi locali (mq)	Servizi Sovraurbani (mq)
1 Centro Storico	0	0	0	0	0	0
2 Arancio - S. Filippo - S. Marco - S. Vito	71.593	20.097	24.931	51.487	64.120	276.522
3a Porzione di: S. Anna - S. Donato	7.604	2.300	2.557	514	9.983	25.876
3b Nave- S. Angelo - Porzione di : Cerasomma-Fagnano-Gattaiola-Montuolo-S. Anna - San Donato	32.104	8.618	10.470	119.046	85.813	128.888
3c Meati- Porzione di : Cerasomma-Fagnano- Gattaiola-Montuolo-San Donato	2.133	40	61	33	201	50.016
4 Antraccoli-Picciorana-S.Cassiano a Vico-S.Pietro a Vico-SS. Annunziata- Tempagnano	190.016	17.962	4.436	106.019	107.757	216.316
5a Chiatri-Formantale-Piazzano-San Macario in Monte-Stabbiano-Vecoli	0	0	0	0	1.232	0
5b Arliano-Balbano-Carignano Ovest-Castiglioncello-Farneta-Maggiano-Nozzano Castello-Nozzano S.Pietro-S. Macario in P.-S. Maria a Colle	12.327	1.240	0	0	20.043	131.129
6a Arsina-Cappella-Castagnori-Mutigliano-Pieve S.Stefano-S. Concordio di Mor.- Torre	5.158	271	407	226	1.357	72.976
6b Carignano Est-Monte S. Quirico- S. Alessio-S. Martino in Vignale	3.233	337	506	1.406	3.868	46.266
7a Porzione di : S. Concordio in C.-Sorbano del G.	27.313	24.991	21.263	2.595	23.462	116.172
7b Mugnano-Pontetetto-Sorbano del Vesc.-Porzione di : S. Concordio in C. e Sorbano del G.	7.752	890	1.335	48.628	51.379	64.650
8a Deccio di Branc.- Gignano - Piazza di Branc. - Pieve di Branc.-Ombreglio- S. Ilario di Branc.	0	0	0	0	0	0
8b Piaggione -Saltocchio-Sesto di Mor.-S. Cassiano di Mor.-S. Gemignano di Mor.-S. Giusto di Branc.-S. Lorenzo di Branc.-S. Quirico di Mor. e porzione di S. Stefano di Mor.	9.582	1.961	1.429	9.045	10.789	56.691
8c Ciciano-Palmata-S. Pancrazio-Tramonte	0	0	0	0	0	0
8d Aquilea-Gugliano-Mammoli-S. Lorenzo di Mor. - S. Michele di Mor. - Porzione S. Stefano di Mor.	0	0	0	0	1.000	0
9 Massa Pisana-S.Lorenzo a Vac.-S.Maria del Giudice-S. Michele in Escheto-Pozzuolo-Vicopelago	30.939	1.199	2.510	999	9.523	39.935
Totale mq	399.754	79.906	69.905	339.998	390.527	1.225.437

La Variante come modificata dal documento di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, come ulteriore misura di salvaguardia ai sensi di quanto disposto dall'art. 55, comma 5, della LRT 1/2005, prende atto e convalida le decadenze delle previsioni di “trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi” di cui all'art. 55, comma 4 della stessa LRT 1/2005 previste dal RU e non attuate, annullandone l'efficacia.

Relativamente agli ex Progetti Norma **PN2, PN6 (Comparto A), PN7 (Comparto B), PN11, PN12, PN14 e PN15**, sono stati oggetto o di definitivamente approvazione e pubblicazione sul BURT o di intervento diretto convenzionato, comunque già eseguiti o in corso di esecuzione e pertanto non oggetto di decadenza.¹

Gli ex Progetti Norma sopra citati, sono stati computati nel calcolo del consumo di dimensionamento residuo del RU, come quantità già concessionate.

Per quanto attiene gli immobili storici o attrezzature pubbliche oggetto di specifici accordi o protocolli di intesa, oppure di immobili di particolare pregio, si ritiene opportuno superare le prescrizioni dei precedenti Progetti Norma e permettere gli interventi su questi ambiti attraverso specifiche modalità di attuazione, come di seguito elencati:

Area ospedaliera di “Campo di Marte”	Piano di recupero
Immobile a destinazione terziaria, viale Giusti “Palazzo Fortuna”	
Area ex Stabilimento Bertolli	Intervento diretto

La necessità di operare in intervento superiore al recupero edilizio per “*l'Area ospedaliera del Campo di Marte*” è dettata dalla necessità di dare attuazione all'Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Lucca e gli altri organi coinvolti finalizzato alla individuazione dei percorsi ottimali e condivisi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare AUSL 2 dismesso o da dismettere a fini sanitari.

La possibilità di attuarsi mediante piano di recupero, non comporterà l'impegno di nuove superfici fondiarie. Lo stesso discorso vale per l'“Immobile a destinazione terziaria di viale Giusti”, su cui insiste il “Palazzo Fortuna”, che potrà essere oggetto di intervento di recupero dell'immobile.

¹ Qui di seguito si riassume per ciascuno degli ex Progetti Norma, in modo sintetico, il percorso amministrativo – atti di modifica del territorio – ai quali sono stati assoggettati:

- **PN2 L'ex scalo merci ferroviario** - Piano definitivamente approvato con Delibera Commissario Straordinario n. 17 del 30.1.2007 – Pubblicato sul BURT in data 7.3.2007;
- **PN6 Il centro Servizi di San Concordio** – il Comparto A rilasciato con intervento diretto convenzionato P.C. 110/2008 e successive varianti;
- **PN7 Il centro Servizi di San Concordio** – il Comparto B rilasciato con intervento diretto convenzionato P.C. 200/07 e successive varianti;
- **PN11 Ex Officine SAFILL, via Nazario Sauro** - rilasciato con intervento diretto convenzionato C.E. 306/2004 e successive varianti;
- **PN12 Ex Officine Lenzi, San Concordio** - Piano attuativo approvato con Delib. Definit. approv. n° 52 del 17.4.2007. BURT n°23 del 6.6.2007;
- **PN14 Officine Lazzi, Sant'Anna** – Piano attuativo definitivamente approvato con delib. CC n°145 del 18/12/2008 - BURT 10.6.2009;
- **PN15 Immobile in viale Luporini, Sant'Anna** - intervento diretto convenzionato P.C. 146/2006.

Per l'area "ex stabilimento Bertolli", che in base al protocollo d'intesa tra il Comune di Lucca, Provincia di Lucca e Camera di Commercio di Lucca, dovrà caratterizzarsi quale "Parco urbano dell'innovazione ecosostenibile" e dovrà acquisire i requisiti delle aree APEA (Aree produttive ecologicamente attrezzate), di cui alla delibera della Regione Toscana n° 1245 del 28/12/2009, si ritiene non motivata l'attuale previsione del vigente R.U. di subordinare una parte dell'area a piano attuativo. Per quest'area, già completamente urbanizzata, si prevede il completamento per le sole volumetrie a destinazione servizi, in base alla Edificabilità Residua, da attuarsi per intervento diretto. La mancata conferma delle previsioni decadute e delle conseguenti disposizioni normative ha anche il valore di misura di salvaguardia e di tutela precauzionale delle potenzialità non ancora attuate del PS comunale, anche ai fini del perseguimento e della declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell'Agenda Statutaria del PIT, nonché di misure di salvaguardia ai fini del rispetto delle "prescrizioni", delle "prescrizioni correlate" e delle "direttive" riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle degli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 e delle misure generali di salvaguardia di cui all'art. 36 della disciplina dello stesso PIT.

In particolare sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla Variante straordinaria al RU, le seguenti previsioni:

- gli interventi, definiti dall'art. 55, comma 4, lettera a) della LRT 1/2005, quali "interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati", corrispondenti a quelli (definiti dal RU) di nuova edificazione nelle aree residenziali in territorio agricolo (classificate: VC, OC, CC, QC, PP, SP) di cui all'art. 115 comma 3 delle NTA del RU;
- gli interventi di nuova edificazione residenziale, nelle aree residenziali in tutto il territorio comunale di cui all'art. 109, 110, 111, 112, 113 e 114;
- gli interventi sulle 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;
- gli interventi relativi agli ambiti definiti dall'art. 55, comma 4, lettera b) della LRT 1/2005, quali "ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico" comunque soggetti a piano attuativo, corrispondenti a :
 1. Progetti Norma di cui agli artt. 140 e 141 delle NTA del RU e alle relative schede normative e specificatamente:
 - PN 1 Le attrezzature di Campo di Marte (eccetto la parte dell'area ospedaliera);
 - PN 3 I magazzini della Manifattura Tabacchi;
 - PN 4 L'ex Mercato Ortofrutticolo;
 - PN 5 Il Parco Sant'Anna;
 - PN 6 Il Centro Servizi di San Concordio (eccetto il Comparto A rilasciato con intervento diretto convenzionato P.C. 110/2008 e successive varianti);
 - PN 7 Complesso terziario in via Luporini Sant'Anna, (eccetto il Comparto B rilasciato con intervento diretto convenzionato P.C. 200/07 e successive varianti);
 - PN 9 L'ex tintoria Cecchini a San Marco;
 - PN 10 Complesso industriale SALIFF a San Marco;
 - PN 16 Complesso industriale Selene, Pontetetto;
 - PN 17 Complesso industriale Colged, Arancio;

- PN 18 Area di servizio per l'utenza automobilistica;
 PN 19 Complesso Ex Oleificio Borella;
2. Gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'art. 39, comma 39.4, delle NTA del RU e specificatamente:
 - Ambito A, O, P, Q, S Attrezzature pubbliche per lo sport;
 - Ambito D, L, N Attrezzature sportive e ricreative;
 - Ambito G Impianto Industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
 - Ambito H Nuova attrezzatura ricettiva;
 - Ambito T Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
 3. Le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'art. 116 e specificatamente quelle di cui al comma 116.3.2 delle NTA del RU;
 4. Le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'art. 117 e specificatamente quelle di cui al comma 117.3.2 delle NTA del RU;
 5. Le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'art. 118 e specificatamente quelle di cui al comma 118.3.2 delle NTA del RU;
- gli interventi definiti dall'art. 55, comma 4, lettera c) della LRT 1/2005, quali *“interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi”*, di seguito elencati:
1. Il Parco Est, di cui all'art. 38 delle NTA del RU ed in particolare le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 38.5;
 2. I Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 delle NTA del RU Complesso di Maggiano e 50 delle NTA del RU, limitatamente al complesso denominato Seminario;
 3. le aree edificabili della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 4. le aree edificabili della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 5. le aree edificabili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
 6. le aree edificabili della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 7. le aree edificabili dei Monti Pisani (PM) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 8. le aree edificabili delle aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
 9. 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;
 10. 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;
 11. le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- gli interventi di cui all'art. 55, comma 4, lettera c) della LRT 1/2005, ovvero le previsioni di interventi di nuova edificazione che in ragione della loro complessità e rilevanza, nonché per le specifiche caratteristiche (dimensioni dei lotti, caratteri delle opere, suddivisione in lotti, realizzazione di opere di urbanizzazione) non possono essere realizzati per intervento diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle NTA del RU.

Come ulteriori norme di salvaguardia la Variante straordinaria al RU vigente vieta interventi di nuova edificazione, nelle zone del RU ricadenti nelle aree individuate dal PAI e classificate: di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico “I” di cui all’articolo 20 del PAI; allagate e/o ad alta probabilità di inondazione “AP” di cui all’articolo 22 del PAI; di pertinenza fluviale “P2” di cui all’articolo 23 del PAI; a pericolosità di frana molto elevata “P4”, individuate nella carta della franosità del bacino del fiume Serchio, di cui all’articolo 12 del PAI, nonché nelle carte di cui alla specifica “variante di stabilità dei versanti” dello stesso PAI.

Le suddette disposizioni non si applicano alle aree interessate dalla “Variante denominata Ozzeri” (approvata con deliberazione di C.C. n° 147 del 30 dicembre 2008), in quanto già adeguata al PAI.

La Variante straordinaria al RU vigente introduce 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 (ZPS.)” e in quelle classificate come “siti di importanza comunitaria (SIC) e regionale (SIR)”, di cui alla LRT 56/2000.

All'interno delle NTA verranno introdotte inoltre disposizioni cautelari e di salvaguardia, nelle more della realizzazione 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.

Oltre alle modifiche da apportare alle NTA del RU la Variante straordinaria prevede alcune modifiche alla destinazione d'uso di 10 lotti di terreno, tre dei quali posti in aree pedecollinari, ed i restanti in pianura aperta. La Variante prevede le seguenti destinazioni urbanistiche, come da tabella sottostante:

AREA N°	LOCALITA'	DESTINAZIONE RICHIESTA	Note
1.07	S. Filippo	Ampliamento viabilità	
1.08	Pontetto	Ampliamento viabilità	
2.07	S. Maria del Giudice	Nuovo parcheggio pubblico	
3.02	S. Concordio	Attrezzature di interesse locale	
3.03	Tempagnano	Attrezzature di interesse locale	
3.04	S. Maria del Giudice	Attrezzature di interesse locale	
E.13	S. Cassiano a Vico	Area a parco e per il gioco ed area a parcheggio pubblico	Aree contigue con inversione di destinazione
E.14	S. Filippo	Area per la distribuzione di carburanti	Riconoscimento di area per la distribuzione di carburanti esistente
E.15	Mutigliano	Aree agricole di interesse paesaggistico	
E.16	Capoluogo	Attrezzature di interesse locale	Riconoscimento di edificio esistente (“Istituto Carlo del Prete”)

Per i lotti contrassegnati dalla lettera E si tratta di correzioni di errori ravvisati nella cartografia del RU vigente.

Per gli altri lotti di terreno si tratta di previsioni di ampliamento della viabilità esistente e di realizzazione di parcheggi pubblici, tranne che per i **lotti 3.02** dove si prevede di trasformare una parte di terreno destinata attualmente ad *area a parco e per il gioco* in *aree per attrezzature di interesse locale* per la realizzazione di un centro diurno per ragazzi diversamente abili, per il **lotto 3.03** dove si vuole trasformare una *area a prevalente uso agricolo* in *aree per attrezzature di interesse locale* consentendo così l'ampliamento dell'impianto scolastico di via Tempagnano e per il **lotto 3.04** dove si prevede di trasformare *area a prevalente uso agricolo* in *aree per attrezzature di interesse locale* per la realizzazione di una nuova sede per il gruppo donatori di sangue Fratres Onlus di S. Maria al Giudice. Si veda per il dettaglio della localizzazione delle aree gli estratti cartografici a corredo della Variante.

2 VALUTAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI

2.1 Note introduttive

Per quanto riguarda la VAS con la delibera di C.C. n° 121 del 15 dicembre 2009 è stato integrato l'avvio del procedimento per l'approvazione delle due varianti contestuali al PS ed al RU. La normativa di riferimento relativamente alla VAS era all'epoca il D. Lgs 152/2006, non essendo ancora stata emanata la LRT 10/2010. La Variante al RU, come modificata dal documento di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, da approvare deve essere sottoposta alla Verifica di assoggettabilità a VAS, poiché rientrante tra quelli specificati alla lettera b), comma 3, del D. Lgs. 152/2006 (in qualità di modifica minore al piano).

Lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, prevede l'invio all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I²

2 Allegato I al D. Lgs 152/2006 “Criteri per verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente”

- 1) Caratteristiche del piano, tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
- 2) Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 3. dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

dello stesso decreto. Successivamente l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere.

Questo è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del D. Lgs. 152/2006 e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

Nella prima parte del documento è stato descritto l'ambito della programmazione urbanistica in cui va ad inserirsi la Variante, oltre alle strategie ed ai contenuti previsionali.

Questa seconda parte del documento preliminare viene strutturato sulla base degli elementi di cui all'allegato I sopra richiamato, ossia andando a valutare le caratteristiche del piano, con particolare riferimento alla pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali ed al rapporto con i piani gerarchicamente ordinati o correlati. Verranno inoltre valutate le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

2.2 Valutazione delle caratteristiche della Variante al RU

Il Comune di Lucca, con 84.886 abitanti, è l'ottavo comune per dimensione tra i capoluoghi toscani, avanti solo a Massa Carrara e Siena, mentre è il quarto comune per estensione (185,53 Km²) tra i capoluoghi toscani dopo Pistoia, Arezzo e Grosseto. Lo sviluppo territoriale ed economico di questa area viene definito ed attuato attraverso il suo Regolamento Urbanistico. Se prendiamo in esame soltanto questi elementi la rilevanza del RU e le scelte di pianificazione in esso contenute hanno ricadute in termini economici, sociali ed ambientali di ampio raggio. In realtà la Variante straordinaria al RU vigente, così come strutturata dopo l'accoglimento delle osservazioni di Regione Toscana e Provincia di Lucca, non contiene al suo interno previsioni di aree di nuova edificazione, se escludiamo la modifica alla destinazione d'uso di 10 lotti di terreno, di cui 4 per correzione di errori grafici nella cartografia vigente, altri 3 destinati ad accogliere parcheggi ed ampliamenti stradali, e gli ultimi tre per la realizzazione di strutture a servizio della cittadinanza (centro diurno ragazzi disabili, ampliamento impianto scolastico, sede per associazione donatori sangue).

Le caratteristiche dimensionali delle aree sopra richiamate è di scarso rilievo rispetto alle dimensioni territoriali del Comune e gli effetti ambientali previsti per la realizzazione degli interventi connessi possono essere considerati del tutto trascurabili. Un elemento positivo può essere anzi riscontrato se si considera l'utilità sociale di questi interventi.

Lo scopo della Variante urbanistica adottata, nei contenuti che va ad assumere a fronte di quanto stabilito con la delibera n° 72 del 3.10.2011 del Consiglio Comunale è quello:

- 1 di evitare il superamento dei limiti imposti da PS introducendo misure per il controllo dell'attività edificatoria;
- 2 recepire le decadenze dei piani attuativi, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 55 della LRT 1/2005, ad esclusione di quelli già approvati e per tre Progetti Norma che vengono rinnovati;
- 3 limitare l'attività edificatoria con l'impegno di nuovo suolo per la funzione residenziale e ridurre le superfici fondiarie disponibili per l'insediamento delle altre funzioni in ragione della decadenza dei piani attuativi.

I Progetti Norma non oggetto di decadenza a fronte dell'approvazione della Variante al RU sono quelli relativi a piani attuativi già approvati o ad interventi per i quali sono già stati rilasciati i titoli abilitativi come descritti nel capitolo 1 .

Gli atti di approvazione dei piani attuativi risalgono quasi tutti al 2007. Prima dell'entrata in vigore della LRT 10/2010, la normativa regionale imponeva di sottoporre a Valutazione Integrata anche i piani attuativi; questo elemento può fornire indicazioni positive sulla sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

Solo per tre specifiche zone: "*l'area ospedaliera del Campo di Marte*" (relativamente alla sola area ospedale), "*Immobilabile a destinazione terziaria, viale Giusti*" ed infine "*L'area dell'Ex Stabilimento Bertolli*", sono previste modalità di attuazione a mezzo di Piano di Recupero o intervento diretto.

La modifica alle NTA relativa ai sopra citati casi è tale da non prevedere, in coerenza con l'obiettivo strategico della Variante al RU, l'impegno di nuove superfici fondiarie poiché si prevede di realizzare gli interventi ammessi utilizzando il piano di recupero. Questo, per sua natura, prevede il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, con interventi diretti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. L'introduzione di questo strumento per l'attuazione di queste aree è stata dettata dalla scelta di non impegnare nuovo suolo.

In particolare "*l'area ospedaliera del Campo di Marte*" è stata rinnovata al fine di ottemperare all'Accordo di Programma sottoscritto a novembre 2005 tra Regione Toscana, Comune di Lucca e gli altri organi coinvolti finalizzato alla individuazione dei percorsi ottimali e condivisi per un corretto inserimento della nuova struttura sanitaria sul territorio lucchese e per la valorizzazione del patrimonio immobiliare AUSL 2 dismesso o da dismettere a fini sanitari.

Come evidenziato nel paragrafo 1.2, l'intervento per "*l'area ospedaliera del Campo di Marte*" è stato espressamente richiesto nelle osservazioni del Settore Investimenti e Sviluppo Tecnologico della Regione Toscana a cui la Variante si è adeguata, a testimonianza di tutela di interessi generali superiori della collettività.

Per quanto attiene all'immobile ubicato in viale Giusti, il "*Palazzo Fortuna*", è previsto il recupero a funzione turistico/ricettiva; per questo immobile di pregio si ritiene opportuna una particolare tutela, subordinando gli interventi di modifiche superiori al restauro, alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

Per quanto attiene "*all'area dell'ex stabilimento Bertolli*", questa è localizzata in un'area di circa 13,4 ha che si estende a sud del centro cittadino. Si tratta di uno spazio urbanizzato, circondato dal Canale della Formica, delimitato a nord dal tracciato autostradale, a sua volta circondato da aree agricole e a ovest da un'area boschiva incolta (*vedi foto 1*).

Foto n. 1 – “Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile”



Questa porzione esterna al perimetro cittadino non presenta rischi ambientali rilevanti, fatta eccezione per l’esonabilità della porzione non urbanizzata e la generale vulnerabilità degli acquiferi. Non sussistono particolari pressioni ambientali se non quelle generate dal traffico veicolare del tratto autostradale (inquinamento atmosferico ed acustico). Il 76% di quest’area è ad uso industriale (10.215 mq) ed ospita stabilimenti in parte dismessi, tra i quali per valore storico e imponenza architettonica spicca proprio lo stabilimento Bertolli che dà nome all’area. Lungo il Canale della Formica, che porta fino al centro cittadino, si trova una fascia insediativa sparsa caratterizzata da abitazioni rurali, vecchi casali di fine ‘800 e costruzioni risalenti ad inizio novecento o secondo dopoguerra. Nel complesso si tratta di un’area sottoutilizzata dal punto di vista funzionale, un elemento che ne ha determinato nel tempo lo stato di parziale abbandono. Questa criticità è strettamente correlata alla infrastrutturazione delle reti: alcuni importanti sottoservizi, particolarmente quello idrico e fognario, richiederebbero infatti interventi di completamento – nel caso dell’allacciamento all’acquedotto, che serve attualmente solo le abitazioni – e riqualificazione.

Il Piano Strutturale prevede ai fini della riqualificazione di quest’area la maggiore diversificazione delle sue funzioni, introducendo una nuova ripartizione delle destinazioni d’uso: servizi urbani, destinazioni secondarie, parcheggi (9869 mq).

In attuazione di queste previsioni il Regolamento Urbanistico prevede la razionalizzazione dell’accessibilità, ma soprattutto il rilancio dell’area cui verranno destinate nuove funzioni a valenza sovra urbana, attraverso interventi strategici come il riuso dell’area dell’ex oleificio Bertolli, per la realizzazione del “Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile”, finalizzato alla valorizzazione dell’intera città di Lucca come centro di ricerca e sviluppo. La Variante straordinaria al RU prevede di introdurre per questa area alcune modifiche necessarie all’adeguamento dei requisiti di cui alla delibera della Regione Toscana n° 1245 del 28 dicembre 2009, per farla divenire “Area APEA” (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

L'introduzione di questo disposto normativo risulta essere particolarmente rilevante. Poiché, se da una parte gli effetti socio economici derivanti dalla realizzazione del “*Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile*” possono essere considerati più che positivamente in termini di maggiore attrattività della città di Lucca, di creazione di nuovi posti di lavoro nelle società di servizio al “*Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile*”, ma anche nel settore turistico/ricettivo, di contro gli effetti potenzialmente negativi sulle matrici ambientali, potrebbero essere considerevoli. Possiamo elencare in primo luogo gli effetti sul suolo, in termini di superfici coperte ed impermeabilizzate, l'incremento di traffico veicolare con le conseguenze sul clima acustico, sulle emissioni in atmosfera e sul livello di incidentalità, consumi energetici elevati, maggiore carico urbanistico legato alla depurazione delle acque, consumi idrici elevati e non ultimi produzione di rifiuti urbani e speciali.

L'adeguamento ai requisiti richiesti per le aree APEA da questo punto di vista garantisce la riduzione degli impatti sotto tutti i punti di vista. Oltre alla gestione unificata di tutti i servizi e di tutte le reti infrastrutturali che realizzano sinergie socialmente, economicamente ed ambientalmente vantaggiose, le aree APEA prevedono l'adozione di modelli di gestione ambientale d'area che garantiscono in primo luogo la riduzione del rischio di incidenti ed anomalie ambientali (grazie a sistemi di monitoraggio ambientale continui nel tempo), obbligano all'adozione di programmi di miglioramento ambientale di durata triennale e, non ultimo, prevedono l'adozione di un piano di gestione dei rifiuti d'area.

In particolare è bene evidenziare il fatto che il modello di gestione viene sviluppato sulla base delle risultanze emerse in fase di Analisi Ambientale Iniziale. Il Soggetto Gestore dell’APEA deve infatti effettuare prima della realizzazione dell’intervento una analisi ambientale volta a identificare, misurare e valutare tutti gli impatti diretti e indiretti connessi con l’opera e con le attività che questa viene ad ospitare.

I benefici derivanti dalla qualifica d'area APEA non riguardano solamente gli aspetti più propriamente ambientali, ma hanno effetti positivi anche sugli operatori e i residenti, attraverso la garanzia della salubrità e la sicurezza dei luoghi di lavoro (per esempio una buona illuminazione naturale, buone condizioni di aerazione, controllo dei livelli di rumore presenti negli ambienti, piano di emergenza, ecc.). Nelle APEA sono inoltre presenti servizi di qualità per le imprese e gli addetti (quali, ad esempio, banca, posta, esercizi commerciali, servizio ristorazione, asilo nido, mobility management di APEA, servizi per la formazione, ecc.).

Ad oggi tutti gli interventi già realizzati sono esempi di edilizia sostenibile, di scuola anche per la progettazione di nuovi interventi a basso impatto; sull’area sono operativi impianti fotovoltaici per la produzione di energia al più alto livello.

Questa area è stata oggetto di un accordo interistituzionale che ha prodotto un Master Plan relativo al “*Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile*” tra il Comune di Lucca, la Provincia di Lucca e la Camera di Commercio .

Per come è strutturata la Variante al RU, nei contenuti che va ad assumere a fronte di quanto statuto con la delibera n° 72 del 3.10.2011 del Consiglio Comunale, non sono state aggiunte nuove previsioni rispetto all'atto di governo del territorio vigente, configurandosi quindi come una variante di minima entità e pertanto soggetta a Verifica di Assoggettabilità a VAS, secondo l'art. 5, comma 3, lettera b) della LRT 10/2010.

In attesa che il quadro conoscitivo del PS vigente recepisca i piani sovraordinati approvati dal momento della sua entrata in vigore, la Variante al RU vuole introdurre norme di salvaguardia mirate alla difesa del suolo, del paesaggio e degli ecosistemi, in attuazione della normativa comunitaria e regionale.

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, con la Variante straordinaria al RU vengono 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.

Lo studio per la valutazione di incidenza tratta delle relazioni fra previsioni e potenziali ricettori di impatto generali (cioè riferiti all'integrità del sito) e caratteristici della valutazione d'incidenza (specie ed Habitat di interesse regionale e comunitario). Il territorio comunale è interessato dal SIR 137 Padule di Verciano - Prati alle Fontane – Padule delle Monache IT5120020 e dal SIR 27 Monte Pisano IT5120019, entrambi classificati anche SIC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE Habitat, ed è inoltre limitrofo alle due ANPIL del "Monte Castellare" e di "Valle delle Fonti" ubicati entrambi nel Comune di San Giuliano Terme, in provincia di Pisa.

Gli interventi sull'"*area ospedaliera del Campo di Marte*" (relativamente alla sola area ospedaliera) e sull'"*Immobile a destinazione terziaria, viale Giusti*", come descritti nella prima parte del presente paragrafo, non risultano in grado di incidere in modo significativo sulle aree protette, né in relazione agli effetti diretti che a quelli indiretti così come gli effetti cumulativi derivanti dalla loro attuazione. Queste aree oggetto di Piano di Recupero sono ubicate in zone esterne ai confini dei suddetti SIR, e porteranno al recupero di edifici con funzione turistico ricettiva e con funzione di servizi.

Il "*Parco urbano dell'innovazione ecosostenibile*" è ubicato esternamente alle aree protette presenti nel Comune di Lucca, per cui possono essere considerati nulli gli impatti diretti sui SIR. Come abbiamo visto nelle pagine precedenti la riconversione dell'area a "*Parco urbano dell'innovazione ecosostenibile*" potrà comportare effetti non trascurabili sulla qualità ambientale. In considerazione del fatto che il disposto normativo introduce per l'ex comparto produttivo l'adeguamento alla qualifica di area APEA, garantendo con questo strumento la riduzione degli impatti ambientali, e del fatto che la Variante al RU prevede la sua attuazione parziale limitatamente al dimensionamento residuo da attuare per intervento diretto, possiamo valutare gli effetti indiretti prodotti dalla sua attuazione marginali sugli ecosistemi della flora e della fauna. Un elemento rilevante da evidenziare è l'adeguamento della Variante al PIT approvato dalla Regione Toscana con DCR n° 72/2007 nonché alla variante di implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica adottata dalla Regione Toscana con DCR n° 32/2009. La Variante sarà adeguata anche ai regolamenti di attuazione della LRT 1/2005, ossia ai regolamenti di cui ai DPGR n° 2R/2007 (tutela e valorizzazione degli insediamenti), n° 3R/2007 (strumenti e atti di governo del territorio), n° 4R/2007 (valutazione integrata), n° 5R/2007 (tutela del territorio rurale) e 26R/2007 (indagini geologiche).

Queste misure di salvaguardia, oltre a recepire strumenti normativi sovraordinati e correlati, saranno strumenti utili e necessari per la tutela del paesaggio, della flora e della fauna, in attesa che venga adeguato il PS.

Nell'attesa del recepimento del Piano stralcio di assetto del Bacino del Fiume Serchio dal Piano Strutturale e dal RU , viene introdotto il divieto di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'art. 78 della LRT 1/2005, nelle zone del RU ricadenti nelle 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 PAI;
- 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 PAI;
- 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 PAI;
- a pericolosità di frana molto elevata “P4”, nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all’articolo 12 del PAI, nonché nelle carte di cui alla specifica “Variante di stabilità dei versanti” allo stesso PAI.

2.3 Valutazione delle caratteristiche dei potenziali impatti

L'attuazione del RU ha comportato l'instaurarsi di fenomeni di urbanizzazione con funzione residenziale superiori alle previsioni e non equamente distribuite sulle varie UTOE, con riflessi in termini di qualità ambientale (si pensi all'impegno di suolo), vivibilità degli insediamenti e dotazioni infrastrutturali non trascurabili. Poiché la Variante al RU incorso di approvazione ha come obiettivo principale quello di arrestare questo fenomeno, per valutare i potenziali effetti derivanti dalla sua attuazione occorre evidenziare le criticità ambientali derivanti dall'attuazione del RU vigente, sulle quali la Variante al RU vuole e deve intervenire.

L'ufficio urbanistica a dicembre 2011 ha provveduto ad effettuare una ulteriore verifica di aggiornamento dei dati in suo possesso tesa a quantificare le superfici fondiarie occupate da nuove costruzioni dalla vigenza del PS fino a dicembre 2011.

Si riporta nel seguito la tabella di sintesi con i dati riepilogativi; nelle prime colonne sono riportati i dimensionamenti desunti dal PS vigente e dalle previsioni programmatiche riportate nella relazione illustrativa del RU e in particolare nel documento di conformità dal RU al PS, mentre nella colonna intermedia vengono riportate le superfici fondiarie concessionate in forza e coerentemente alle previsioni contenute nel RU vigente. Nelle ultime due colonne i termini positivi stanno ad indicare le superfici fondiarie residue disponibili e non consumate mentre i termini negativi stanno ad indicare che il dimensionamento previsto è stato raggiunto e superato.

Tabella di confronto tra le quantità concessionate con le quantità previste dal PS e dal RU vigenti

FUNZIONE	Dimensionamenti di PS (mq)	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Differenza tra i dimensionamenti di PS e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)
RESIDENZIALE	400.782	399.754	576.215	-175.433	-176.461
COM/DIR	80.148	79.906	24.264	55.884	55.642
RICETTIVA	68.714	69.905	0	68.714	69.905
PRODUTTIVA	339.869	339.998	162.893	176.976	177.105
SERVIZI LOC. E SOVR.	12.181.782	1.615.964	262.326	11.919.456	1.353.638
Tot.	13.071.295	2.505.527	1.025.698	12.045.597	1.479.829

Dai dati in tabella si evidenzia un elemento di criticità rilevante per la destinazione residenziale dove il fenomeno evidenziato nel 2008 e che aveva portato a dare avvio al procedimento delle due varianti contestuali a PS e RU si è aggravato.

Se da una parte le tre delibere di C.C. n° 107/2008, 138/2008 e 19/2009 sono riuscite a frenare il rilascio dei titoli abilitativi fino a luglio 2009 almeno nelle UTOE ritenute sature, è pur vero che l'attività edificatoria non si è mai fermata del tutto. Volendo scendere di scala per andare a valutare quanto successo nelle singole UTOE dobbiamo fare riferimento alla tabella della pagina successiva.

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle quantità concessionate in conformità al RU vigente a dicembre 2011 messe a confronto con i dimensionamenti stimati in via previsionale nel già richiamato documento di conformità al PS del RU, per ciascuna funzione (residenziale, commerciale/direzionale, turistico/ricettivo, produttivo, servizi locali e sovraurbani) e ripartite per UTOE.

Anche in questo caso, nella colonna che riporta le differenze tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità effettivamente concessionate in conformità al RU vigente (i termini positivi stanno ad indicare le superfici fondiarie residue disponibili e non consumate mentre i termini negativi stanno ad indicare che il dimensionamento stimato in via previsionale è stato raggiunto e superato).

Il primo dato che emerge è che quasi tutte le UTOE hanno superato il dimensionamento stimato in via previsionale nel documento di conformità del PS al RU con riguardo alla funzione residenziale (UTOE 2, 3a, 3b, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 8b, 8d).

L'UTOE 3c è l'unica rimasta inattuata per la funzione residenziale, l'UTOE 9 è prossima alla saturazione, l'UTOE 4 ha ancora dei potenziali edificatori mentre le restanti sono diventate sature.

UTOE	RESIDENZA		COMMERCIALE		RICETTIVO		PRODUTTIVO		SERVIZI loc. e sovr.	
	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)	Dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU (mq)	Differenza tra i dimensionamenti stimati in via previsionale nel documento di conformità al PS del RU e quantità concessionate in conformità al RU vigente (mq)
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-27534
2	71.593	-37.001	20.097	4.018	24.931	24.931	51.487	4.235	340.642	249.457
3a	7.604	-24.397	2.300	1.569	2.557	2.557	514	514	35.859	15.777
3b	32.104	-37.461	8.618	5.591	10.470	10.470	119.046	119.046	214.701	168.534
3c	2.133	2.133	40	40	61	61	33	33	50.217	50.217
4	190.016	40.864	17.962	17.962	4.436	4.436	106.019	13.823	324.073	314.964
5a	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232	1.232
5b	12.327	-12.384	1.240	1.240	0	0	0	-14.282	151.172	149.573
6a	5.158	-8.085	271	271	407	407	226	226	74.333	74.333
6b	3.233	-58.771	337	337	506	506	1.406	1.406	50.134	48.714
7a	27.313	-10.185	24.991	20.564	21.263	21.263	2.595	2.595	139.634	131.844
7b	7.752	-24.047	890	890	1.335	1.335	48.628	39.465	116.029	99.134
8a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8b	9.582	-8.751	1.961	1.961	1.429	1.429	9.045	9.045	67.480	62.595
8c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8d	0	-1.046	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000
9	30.939	2.670	1.199	1.199	2.510	2.510	999	999	49.458	45.352
Tot. mq	<i>399.754</i>	<i>-176.461</i>	<i>79.906</i>	<i>55.642</i>	<i>69.905</i>	<i>69.905</i>	<i>339.998</i>	<i>177.105</i>	<i>1.615.964</i>	<i>1.353.638</i>

Questa forte attenzione del settore edilizio verso la residenza non è stata controbilanciata dallo sviluppo degli altri settori, che hanno visto invece la mancata attuazione delle previsioni sia per la funzione commerciale e soprattutto per la funzione turistico/ricettiva, dove non è stato registrato alcun intervento di nuova edificazione sull'intero territorio comunale. Per una città come Lucca che si propone come città turistica, dove le presenze turistiche sono cresciute negli ultimi sette anni del 34,2%, (dato APT Lucca relativo alla Piana Lucchese) e che si pone al terzo posto in Toscana per presenze turistiche, questo fenomeno risulta quantomeno anomalo. Ne deriva che l'offerta turistico ricettiva del Comune di Lucca non si è dotata di nuovi complessi ricettivi ma si basa su strutture esistenti che sono state, al massimo, rinnovate. Lo stesso discorso vale per la funzione commerciale dove è stato attuato solo il 30% circa delle previsioni in solo 3 delle 12 UTOE che la prevedevano. Ricordiamo che il settore commerciale "pesa" sull'economia del territorio per un 27 %, con un numero di imprese attive al 2009 pari a 2272 (dati Camera di Commercio di Lucca). Quanto i fenomeni sopra descritti siano stati lo specchio della congiuntura economica degli ultimi anni o quanto invece abbia inciso il mancato controllo degli strumenti urbanistici sullo sviluppo territoriale non è possibile dirlo. Quello che qui interessa evidenziare sono i riflessi che questi hanno avuto sul territorio e sulla qualità ambientale.

Il superamento del dimensionamento del PS va in primo luogo ad incidere sul livello di urbanizzazione e sulla densità abitativa.

Secondo i dati della Provincia di Lucca il territorio provinciale presenta un elevato grado di urbanizzazione, circa il 70% degli abitanti risiede nei sei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti. Rispetto alla densità abitativa il Comune di Lucca nel 2010 ha raggiunto i 457,8 abitanti per Km², con un trend costantemente in crescita dal 2001 (con 441,5 ab/Km²) ad oggi. Se rapportato ai dati regionali Lucca si colloca al sesto posto rispetto agli altri capoluoghi toscani. A livello comunale nel 2009 la popolazione risultava concentrata prevalentemente nelle zone corrispondenti all'UTOE 1 (28%), UTOE 2 (14%), UTOE 3/a (16%) e UOTE 7 (16%), dove si registrano le più alte densità abitative. Escludendo l'UTOE 1 del Centro Storico, non è un caso che quelle sopra richiamate siano quelle maggiormente coinvolte dall'occupazione di nuovo suolo a fini residenziali, divenute ormai sature.

I motivi che hanno causato il superamento dei limiti imposti da PS sono presumibilmente quelli che erano stati individuati a suo tempo nella relazione di monitoraggio "Direttive e linee guida" allegata alla delibera di C.C. n° 121/2009.

Per loro natura gli elementi di criticità riscontrati potranno essere definitivamente risolti solo attraverso l'avvio di una nuova fase di pianificazione volta a ridisegnare complessivamente il PS e il RU anche alla luce delle importanti novità regolamentari, legislative, di pianificazione paesaggistica e territoriale.

Al di là di quelle che possono essere state le reali motivazioni che hanno portato alla situazione attuale, resta il fatto che il dimensionamento previsto del PS per la funzione residenziale è stato superato.

Sebbene le altre funzioni siano rimaste molto al di sotto del dimensionamento previsto dal PS e RU vigente, questo dato risulta essere un elemento di criticità particolarmente rilevante per quanto attiene al consumo di suolo, di cui il nuovo PS dovrà prendere atto nel proprio quadro conoscitivo al fine di controvertere il fenomeno o quanto meno regolarlo.

Da questo dato emerge che lo sviluppo urbanistico edilizio che si è avuto negli ultimi anni nel territorio comunale si è esteso su un territorio non adeguatamente preparato e predisposto ad accoglierlo, in termini di carico urbanistico, di dotazione di infrastrutture e di servizi.

Dobbiamo inoltre evidenziare che dal computo effettuato dall'ufficio urbanistica non sono stati conteggiati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Secondo quanto riportato nel documento "Direttive e Linee Guida" gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente 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.

Sebbene questi non concorrano a determinare il consumo di dimensionamento insediativo del RU (che si esprime esclusivamente in riferimento alla nuova edificazione) devono però essere considerati nelle valutazioni di carattere ambientale, poiché comportano aumento dei carichi urbanistici e necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali di infrastrutture e servizi.

Proprio a questo proposito dobbiamo considerare il fatto che, se da una parte l'edilizia residenziale si è sviluppata più di quanto previsto nel PS, di pari passo non sono state attuate le previsioni del RU vigente relative ai servizi di interesse locale e sovraurbani. Questo fenomeno appare maggiormente evidente per l'UTOE 2, dove il dimensionamento per il residenziale è stato superato del 51% contro l'attuazione di appena il 26% delle previsioni per servizi di interesse locale e sovraurbano per quest'area.

A livello generale le previsioni rispetto alla realizzazione dei servizi locali e sovraurbani è rimasta per la gran parte inattuata, visto che solo il 16% è stata realizzata. Questo dato risulta particolarmente rilevante poiché se il superamento del dimensionamento del PS vigente ha comportato l'insediamento di un livello di popolazione superiore rispetto al preventivato, contestualmente non è stata effettuata una verifica puntuale sull'adeguamento dei servizi con effetti negativi sulla dotazione degli standards urbanistici.

La popolazione residente a Lucca nel 2009 ammontava a 84.886 abitanti, registrando un tasso di crescita dell'1,2%, in linea con l'andamento dell'ultimo triennio.

Il vigente RU è dimensionato per una stima della popolazione di 92.630 abitanti, abbondantemente sopra al livello attuale.

Questa sovrastima, come rilevato nelle NTA del RU vigente, è legata al fatto che il calcolo è stato fatto seguendo i criteri del DM n°1444, strumento da riferire ad una situazione socioeconomica in cui la dimensione media della famiglia era molto superiore a quella attuale (4 abitanti e oltre, rispetto ad una media attuale di 2,2 componenti per famiglia) e che conduce ad una dotazione di standard richiesti molto superiore a quella reale.

Se è vero dunque che l'RU vigente prevedeva una dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di 32 mq/abitante, molto superiore al minimo inderogabile di 18 mq/abitante insediato o da insediare richiesto dal D. M. 2 aprile 1968 n° 1444, la ridotta attuazione della funzione a servizi rapportata al maggior insediamento di popolazione, superiore al previsto, sarà andata ad incidere proprio sulla dotazione degli standards.

La concentrazione di edifici residenziali e di popolazione in determinate aree, oltre ai riflessi sul consumo di suolo, sulla densità abitativa e dotazione di servizi, va ad incidere anche su altre risorse del territorio, quali i sistemi infrastrutturali e tecnologici e non ultime sulle matrici di carattere più strettamente ambientale quali aria, acqua, rifiuti. In relazione alle emissioni in atmosfera a Lucca nel 2007 le misurazioni di emissioni diffuse di gas principali nel settore domestico mostrano densità al di sotto delle medie provinciali con l'eccezione degli NOx. In termini assoluti questo gas deriva principalmente da trasporti e traffico veicolare ma i dati IRSE degli ultimi 5 anni mostrano una produzione crescente anche da settore domestico: il 19% degli NOx immessi nell'aria ambiente della città di Lucca derivano da impianti di combustione delle abitazioni e particolarmente dalle caldaie, essendo ormai minimo l'utilizzo di caminetti e stufe tradizionali.

Riguardo al traffico veicolare questo rappresenta una delle pressioni principali esercitate sull'ambiente urbano: la concentrazione dello sviluppo residenziale in determinate aree senza un adeguato sviluppo delle infrastrutture ha come prima conseguenza l'appesantimento del traffico veicolare, con evidenti ricadute sia in termini di qualità dell'aria che sul clima acustico, oltre che in via indiretta sulla salute umana.

Riguardo al clima acustico la principale fonte inquinante individuata nel Piano di Classificazione Acustica del Comune di Lucca, dal punto di vista del rumore, è costituita dal traffico veicolare. Costituiscono sorgenti di rumore, sebbene secondarie rispetto al traffico veicolare, le attività produttive, di servizio e ricreative. Mentre le prime di queste ultime tipologie elencate interessano prevalentemente zone industriali isolate, localizzazione di impianti (es. cartiere) ed il rumore rilevato è in realtà causato più dal traffico indotto che dalle attività stesse, le altre interessano principalmente le aree a maggiore densità abitativa.

Riguardo alle emissioni in atmosfera dall'analisi delle rilevazioni delle sorgenti diffuse emerge che nel Comune di Lucca oltre l'82% delle tonnellate di CO ritrovate in aria ambiente derivano da traffico veicolare, mentre il 69% degli ossidi di azoto (NOx) immessi in atmosfera sono generati dal settore dei trasporti (Fonte: IRSE 2007).

Le automobili costituiscono in assoluto la principale fonte di emissione in particolare per quanto riguarda la CO₂, conservando questo primato negativo anche nel lungo periodo tra il 1995 ed il 2007. Tuttavia, mentre tra il 2005 ed il 2007 per questa particolare sorgente e per quella dei veicoli pesanti (>3 t), si registra un calo considerevole delle quantità immesse, resta sostanzialmente invariata quella dei veicoli leggeri. Oltre agli elevati impatti sulla qualità dell'aria ambiente il trasporto veicolare è una costante, e nel caso di Lucca, crescente causa di pericolo per la salute e la sicurezza dei cittadini. Sulla base dei dati dell'Automobil Club Italia gli incidenti sulle strade di Lucca sono aumentati del 50% tra il 2006 ed il 2008 e del 38% il numero di feriti da incidenti stradali.

In relazione alla risorsa acqua l'incremento di popolazione insediata non sembra aver avuto particolari riflessi sui consumi idrici. In termini di consumi idrici i cittadini lucchesi hanno consumato in media 59,7 mc di acqua a testa nel 2009, dato che rileva un andamento sostanzialmente costante negli ultimi 5 anni e lievemente al di sopra della media provinciale (data da 56,44 mc/ab nel 2009).

Lo stesso può dirsi per i consumi energetici: dal punto di vista del consumo elettrico aggregato, ovvero relativo a tutti i settori di utenza, i consumi del Comune di Lucca non hanno riportato incrementi sostanziali. Al netto di un aumento del 5% dell'utenza, la percentuale di crescita dei consumi elettrici è stata dell'1% dal 2005 al 2009, passando dai 342.463 Mwh nel 2005 ai 363.148 Mwh nel 2009.

In termini di rete di depurazione, gli effetti legati al superamento dei limiti imposti dal RU in termini di nuovi insediamenti residenziali accompagnati a quelli dovuti agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono andati ad aumentare il carico depurativo delle acque reflue. Il sistema fognario lucchese si è dimostrato in grado di farsi carico delle aumentate esigenze depurative di acque reflue. L'infrastruttura che serve la città di Lucca è cresciuta del 5% dal 2004 al 2008, passando da 184,8 km a 194 km. Questa rete è costituita da 5 impianti di depurazione, che trattano 5.561.000 mc di acque reflue (media annua) e servono 28.920 utenti. Il numero di utenti della rete acquedottistica è aumentato del 10% in cinque anni e nel 2009 gli abitanti serviti dalla rete sono stati 73.500, pari all'83% della popolazione, un dato in crescita (il 13% in più rispetto al 2004) e potenzialmente migliorabile, essendo la capacità di depurazione dell'impianto, nel suo complesso, pari a 97.000 abitanti. Nonostante questi miglioramenti incrementali della rete però parte della città resta ancora priva di copertura, esistono cioè scarichi non allacciati all'impianto di depurazione che si riversano nei fossi attorno alla città o in reticoli idraulici minori.

Le aree non allacciate alla fognatura non sono ubicate soltanto in aree periferiche del territorio comunale caratterizzate da minore densità abitativa ma anche in aree densamente abitate come l'immediata periferia nord della città e la zona dell'Oltreserchio dove si sono concentrati i nuovi insediamenti residenziali.

I riflessi dell'incremento di urbanizzazione residenziale rispetto alle previsioni possono essere avvertiti anche sul paesaggio.

In molte situazioni gli indici territoriali di edificabilità previsti dal RU vigente erano stati lasciati volutamente molto bassi al fine di contenere l'entità dell'edificazione in rapporto alle caratteristiche di pregio dei luoghi.

In alcune UTOE, in particolare in territorio collinare (UTOE 5b, 6a, 6b) l'indice di utilizzazione fondiaria assunto dal RU era molto basso proprio per garantire uno sviluppo insediativo che privilegiasse il mantenimento di una quota molto consistente di verde privato ed un'edificazione rada. Tutte e tre le UTOE poste in territorio collinare, con particolare attenzione alla 6b, hanno visto un notevole incremento di edilizia residenziale, con effetti sul paesaggio a cui la Variante al RU vuole dare un freno.

Non vogliamo qui dilungarci oltre rispetto a quelle che sono le conseguenze ambientali dei fenomeni in atto nel territorio comunale. Quello che può e deve essere fatto in questa fase, e da qui emerge l'obiettivo della presente Variante come modificata dal documento di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, è quello di fermare il consumo di nuovo suolo con la destinazione residenziale, lasciando tuttavia la possibilità di intervenire sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

Questo tipo di intervento infatti, se da un lato può comportare l'aumento del carico urbanistico sul territorio interessato, ha di contro molteplici effetti positivi in termini di adeguamento delle strutture alle più recenti norme sismiche, di adeguamento tecnologico ed impiantistico degli edifici che vanno ad incidere positivamente sulle matrici ambientali di riferimento (consumi idrici, consumi energetici, emissioni atmosferiche, etc...).

I Progetti Norma non oggetto di decadenza sono relativi a piani attuativi già approvati o ad interventi per i quali sono già stati rilasciati i titoli abilitativi. Come descritto nel paragrafo 2.2 gli atti di approvazione dei piani attuativi risalgono quasi tutti al 2007. Prima dell'entrata in vigore della LRT 10/2010, la normativa regionale imponeva di sottoporre a Valutazione Integrata anche i piani attuativi. Questo elemento può fornire indicazioni positive sulla sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

La modifica alle NTA relativa “*all’area ospedaliera del Campo di Marte*” e “*all’immobile a destinazione terziaria, viale Giusti*” è tale da non prevedere, in coerenza con l'obiettivo strategico della Variante al RU, l'impegno di nuove superfici fondiarie poiché si prevede di realizzare gli interventi ammessi utilizzando il piano di recupero.

Per “*l’area dell’Ex stabilimento Bertolli*”, come abbiamo visto nelle pagine precedenti a cui si rimanda la lettura, è prevista la riconversione dell'area a “*Parco urbano dell’innovazione ecosostenibile*”. Questa conversione potrà comportare effetti non trascurabili sulla qualità ambientale. In considerazione del fatto che il disposto normativo introduce per l'ex comparto produttivo l'adeguamento alla qualifica di area APEA, garantendo con questo strumento la riduzione degli impatti ambientali, e del fatto che la Variante al RU prevede la sua attuazione parziale limitatamente al dimensionamento residuo per intervento diretto, possiamo considerare già inglobate nelle NTA le misure di mitigazione degli impatti ambientali, considerato altresì che tale area è stata quasi completamente realizzata.

Un elemento rilevante da evidenziare è l'adeguamento della Variante al PIT approvato dalla Regione Toscana con DCR n° 72/2007 nonché alla variante di implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica adottata dalla Regione Toscana con DCR n° 32/2009. La Variante sarà adeguata anche ai regolamenti di attuazione della LRT 1/2005, ossia ai regolamenti di cui ai DPGR n° 2R/2007 (tutela e valorizzazione degli insediamenti), n° 3R/2007 (strumenti e atti di governo del territorio), n° 4R/2007 (valutazione integrata), n° 5R/2007 (tutela del territorio rurale) e 26R/2007 (indagini geologiche).

Riguardo alle altre funzioni vengono lasciati i dimensionamenti previsti dal RU vigente, da cui vengono scorporate le quantità destinate all'attuazione dei piani attuativi. L'operazione che viene fatta con l'approvazione della presente Variante è quella di riduzione degli interventi ammessi dal vigente RU. Gli effetti ambientali derivanti dalla sua approvazione non possono che essere positivi per quanto riguarda l'occupazione e l'uso del suolo, visto quanto detto precedentemente rispetto agli effetti ambientali dei fenomeni di sovrattuazione degli insediamenti residenziali.

All'interno della Variante vengono individuati inoltre 10 lotti di terreno a cui cambiare destinazione d'uso, quattro dei quali introdotti per correggere errori cartografici o di errata attribuzione delle funzioni, altri tre destinati ad accogliere parcheggi pubblici o per realizzare adeguamenti stradali, tre lotti infine saranno destinati ad accogliere un centro diurno per ragazzi diversamente abili, l'ampliamento di un polo scolastico ed una nuova sede per associazione donatori sangue.

La dimensione dei 10 lotti in trasformazione risultano del tutto marginali rispetto alla dimensione del piano e del territorio comunale, si tratta prevalentemente di aree di scarso rilievo. Il cambio di destinazione d'uso dei lotti anzi comporterà l'adeguamento di tratti stradali, la realizzazione di servizi a parcheggio, nonché di scuole e di strutture che avranno ricadute positive per la loro caratteristica funzione sociale. Andranno cioè ad incrementare positivamente il livello di vivibilità e di fruizione dei servizi, per cui l'utilità sociale degli interventi risulta prevalentemente positiva.

La Variante straordinaria al RU, come modificata dal documento di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, dopo l'accoglimento delle osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Lucca, limita in modo consistente l'attività edificatoria sul territorio. La Variante straordinaria al RU non prevede modifiche sostanziali o stravolgimenti dell'attività edificatoria rispetto agli indirizzi ed ai limiti fissati dal PS vigente. L'obiettivo primario da perseguire attraverso l'approvazione della presente Variante resta quello di fermare fenomeni in atto di consumo di suolo superiore ai limiti imposti dal PS.

3 SINTESI DELLA VALUTAZIONE

In fase di valutazione preliminare è emerso che nel periodo di attuazione del RU vigente si è avuta una urbanizzazione superiore alle previsioni di PS e di RU che ha riguardato, relativamente alla funzione residenziale, la quasi totalità delle UTOE, impegnando grandi quantità di superfici fondiarie, con la conseguenza di un livello di popolazione insediata superiore al preventivato. Di pari passo non sono state attuate le previsioni di RU relative alle funzioni commerciali/direzionali, turistico/ricettive, produttive e servizi locali e sovraurbani. Nel dettaglio la funzione turistico/ricettiva è rimasta completamente inattuata, della funzione commerciale è stato attuato solo il 30% del dimensionamento previsto, mentre i servizi locali e sovraurbani sono stati attuati solo per il 16%. A questa maggiore urbanizzazione con destinazione residenziale non si è accompagnato un eguale sviluppo della dotazione dei servizi locali e sovracomunali. Questo fenomeno ha comportato ricadute in termini di qualità ambientale, di vivibilità degli insediamenti, di dotazione infrastrutturale e di riduzione della dotazione di standards urbanistici (pur mantenendone il rispetto dei minimi inderogabili).

L'obiettivo della Variante è quello di arrestare l'impegno di nuovo suolo per la destinazione residenziale e, attraverso la decadenza dei piani attuativi, limitare la nuova edificazione per le altre funzioni. Resterà invece invariata la disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con effetti positivi in termini di adeguamento strutturale, di rinnovamento tecnologico impiantistico degli edifici e quindi sui consumi energetici, idrici ed emissioni in atmosfera.

Gli effetti attesi da questo rallentamento dell'attività edilizia per il settore residenziale se da una parte potrà pesare sul mercato immobiliare, di contro potrà avere solo effetti benefici sulle matrici ambientali. La maggior saturazione di determinate aree comporta infatti un maggior carico urbanistico ed inquinante sul territorio, maggiori livelli di traffico e quindi di emissioni in atmosfera, di rumore, aumento dei livelli di incidentalità oltre a ricadute sulla produzione di rifiuti.

Vista la velocità con cui il settore residenziale si è sviluppato negli ultimi anni occorre mettere in atto quanto prima mezzi idonei ad arginare il fenomeno di urbanizzazione di tipo residenziale, in modo da attenuare le criticità ambientali in attesa di un attento aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione di nuove linee di indirizzo strategico di cui il nuovo PS si dovrà far carico.

I Progetti Norma, oggi piano di recupero, non oggetto di decadenza sono legati a piani attuativi o interventi diretti per cui sono state già stipulate le relative convenzioni.

Solo *“l'ex area ospedaliera del Campo di Marte”*, *“l'immobile a destinazione terziaria, viale Giusti”* e *“l'area ex stabilimento Bertolli”*, vengono previste nuove modalità di modifica della situazione esistente (piani di recupero o interventi diretti).

Come abbiamo visto in fase di valutazione per queste aree sono stati considerati nulli o marginali gli effetti ambientali derivanti dalla loro attuazione. Nel caso specifico “*dell’area ex stabilimento Bertolli*”, per il quale sono previsti potenziali criticità sulle matrici ambientali, possiamo considerare già inglobate nelle NTA le misure di mitigazione degli impatti e già ampiamente assorbite dalla realizzazione pressoché totale di questa previsione.

Il complesso delle previsioni della Variante al RU in oggetto (anche considerate in termini cumulativi) non esercita effetti diretti o indiretti negativi e significativi sui siti Natura 2000 e non risultano individuabili impatti in grado di incidere significativamente sullo stato di conservazione delle risorse in essi presenti.

In base alle valutazioni sopra espresse, visto che la Variante straordinaria come modificata dal documento di indirizzo del Consiglio Comunale n. 72 del 3 ottobre 2011, si configura come una variante di minima entità al RU vigente, in considerazione del fatto che non prevede nuovo dimensionamento ma che anzi avrà una azione limitativa di fenomeni di urbanizzazione in atto a cui deve essere posto in tempi brevi un freno, si propone l'esclusione della presente Variante dalla VAS.