

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

*per la previsione e realizzazione di opere pubbliche
finalizzata alla riqualificazione dell'area ex Mercato
Ortofrutticolo di Pulia e alla realizzazione di una piazza a
Ponte a Moriano (Programma regionale FESR 2021-2027)*

APPROVAZIONE



Relazione tecnica illustrativa

Elaborato

1

Sindaco e Assessore all'urbanistica
Mario Pardini

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Marioni

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**“ai sensi dell’art. 238 della LR 65/2014 PER LA PREVISIONE E
REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE FINALIZZATA ALLA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO
DI PULIA E PIAZZA A PONTE A MORIANO
(Programma regionale FESR 2021-2027) ”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

0. Premessa.....	2
1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico.....	4
.....	4
1.1 Inquadramento delle due aree oggetto di variante.....	4
2. Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale di altre amministrazioni.....	8
2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico.....	8
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	26
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.....	30
3.1 Il Piano Strutturale.....	30
3.2 Il Piano Operativo adottato.....	38
3.3 La pianificazione urbanistica e il Regolamento Urbanistico vigente.....	46
3.4 Piani e programmi di settore.....	53
3.4.1 Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).....	53
3.4.2 Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).....	55
4. La Variante urbanistica.....	57

0. Premessa

La presente Variante al Regolamento Urbanistico comunale (RU), redatta ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014, interessa due distinti ambiti urbani per i quali promuove la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili attraverso un processo di rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico.

Entrambe le aree erano state, a suo tempo, ricomprese all'interno del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" approvato con Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020. In seguito la Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n.4142 del 10.3.2022 ha approvato specifico *"Avviso per la richiesta di Manifestazione di interesse per l'individuazione delle aree urbane e delle strategie territoriali del Programma regionale FESR 2021-2027"* al quale l'A.C. ha partecipato presentando alcuni dei progetti già facenti parte dei suddetti programmi PINQuA.

L'insieme di tali progetti, denominato Quartieri Social S.Concordio e Ponte a Moriano, è stato selezionato da Regione Toscana tra le 13 strategie urbane territoriali finanziabili a valere sull'avviso di cui sopra. Tale strategia, tra i diversi interventi previsti e all'esito della rimodulazione avvenuta a gennaio 2024 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 9/2024 e, successivamente, accolta dalla Regione, prevede anche quelli relativi a:

- Riqualficazione dell'area ex Mercato di Pulia a San Concordio (progetto Ex PINQUA)
- Riqualficazione di Piazza Cesare Battisti a Ponte a Moriano e realizzazione di un parco urbano nell'area retrostante attigua al parcheggio Mennucci (progetto Ex PINQUA).

L'Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 68 del 19.09.2023 e successivamente confermato con delibera G.C. n. 9/2024, ha individuando Erp Lucca srl come soggetto attuatore della maggior parte degli interventi contenuti nel progetto denominato "Quartieri Social San Concordio e Ponte a Moriano" ricomprendendovi anche i due sopra citati.

In sede di preliminari valutazioni procedurali e progettuali con Erp Lucca srl, è emersa la necessità, relativamente a detti interventi, di dover attivare, ai sensi della Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" art. 238 "Disposizioni particolari per opere pubbliche", gli idonei procedimenti amministrativi di variante al vigente Regolamento Urbanistico comunale, al fine di rendere tali progetti conformi allo strumento urbanistico.

In particolare:

1) Riqualficazione dell'area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, finalizzata alla sua riconversione con nuove destinazioni, di cui all'Art.130 comma 130.1 – "Aree per attrezzature d'interesse locale" delle NTA, che comprende aree per attrezzature ricreative, sociali e sportive. L'area si configura come naturale polo attrattore nel processo di riconversione dei grandi contenitori dismessi o in via di dismissione, con spazi facilmente accessibili per la popolazione residente e per i fruitori e con dotazioni di servizi a livello di quartiere, per uso quotidiano, e a livello sovralocale anche per grandi eventi, fermo restando, comunque, la possibilità di mantenere l'attuale modello organizzativo commerciale del mercato ortofrutticolo in aggiunta alle destinazioni di cui al suddetto Art.130 c. 130.1.

Allo stato attuale l'intervento non risulta conforme al Regolamento Urbanistico vigente in quanto l'area interessata è classificata come "Ex progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia" (Art.140 delle NTA) e "Aree per attività ricettive" (Art.126 delle NTA).

2) Realizzazione di una piazza in frazione Ponte a Moriano, nell'area retrostante il Teatro adiacente al Parcheggio M. Mennucci, intervento che, allo stato attuale, non risulta conforme al Regolamento Urbanistico vigente in quanto l'area è classificata, in parte, come "aree per lo sport" (art.128) in parte "aree per attrezzature di interesse locale" (art.130) ed in ultimo come "Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico" (art.129).

1. Contenuti e obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico

La presente Variante al Regolamento Urbanistico interessa due aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale poste, l'una in prossimità delle Mura Urbane attualmente sede del Mercato Ortofrutticolo di Pulia, l'altra nella frazione di Ponte a Moriano retrostante il Teatro adiacente al parcheggio pubblico M.Mennucci.

Lo strumento urbanistico vigente che la presente Variante intende modificare è il Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 2 maggio 2012 e -per le parti non sostituite e ancora in vigore- il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n. 15 del 14 aprile 2004.

Le aree oggetto della Variante ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 pertanto non comportando nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non è richiesto il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della citata Legge Regionale.

1.1 Inquadramento delle due aree oggetto di variante

1.1.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

Ortofoto _ fonte Geoscopio Regione Toscana



Il complesso in questione, realizzato a cavallo degli anni '70 del secolo scorso, ha pienamente svolto le sue funzioni mercatali fino ai primi anni duemila quando, a seguito dei mutati processi produttivi e distributivi, ha, progressivamente, visto diminuire gli operatori commerciali fino a giungere alla situazione odierna che vede la presenza di 7/8 operatori che, peraltro, esercitano in un fabbricato obsoleto e ormai bisognoso di interventi strutturali pesanti.

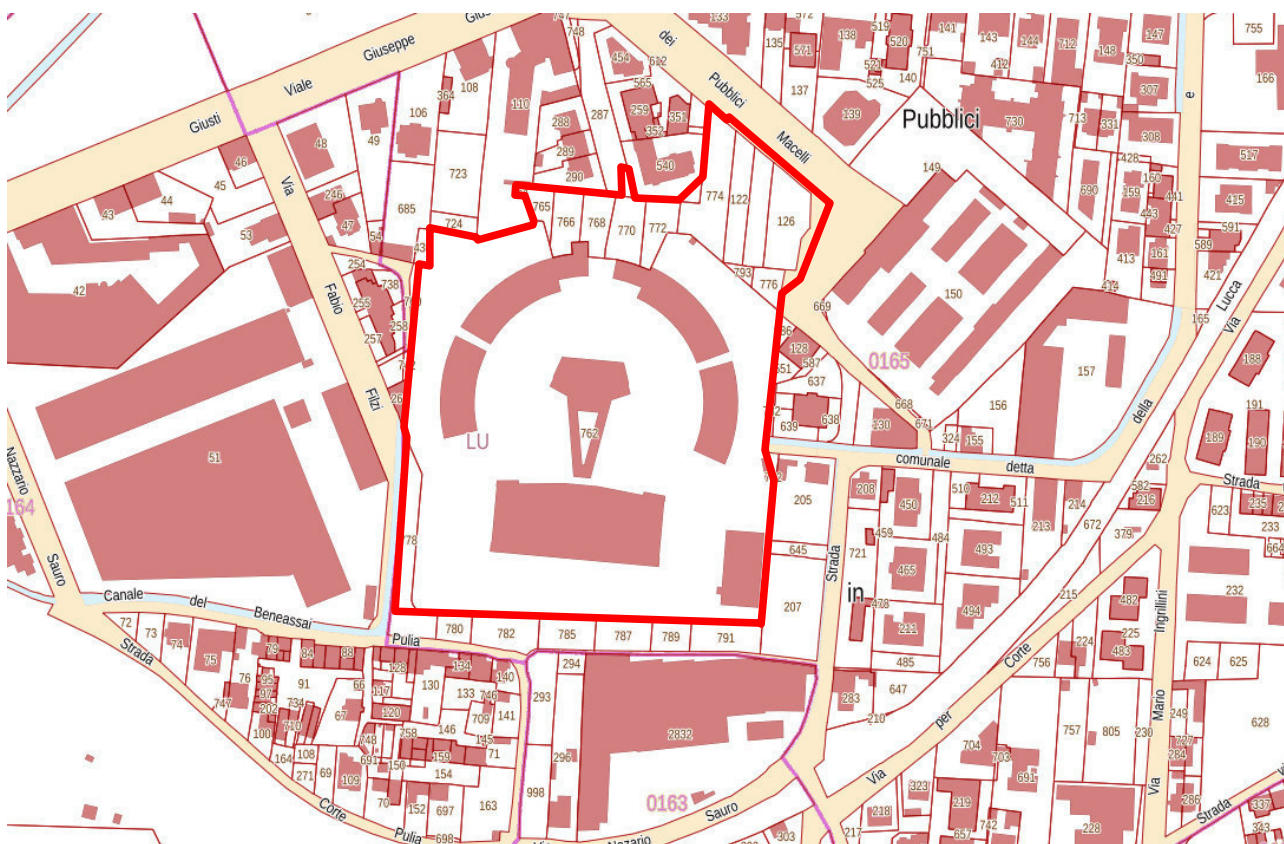
Finalità della presente variante è di procedere alla complessiva rifunzionalizzazione dell'area, in coerenza con gli obiettivi del PS, al fine di dotare il quartiere e la città di un grande luogo aperto, una piazza/parco, sede di incontro, sport e tempo libero oltreché di uno spazio polivalente anch'esso a servizio della collettività.

Tale spazio è pensato alle esigenze del quartiere per essere vissuto durante tutto l'anno, con zone dedicate al fitness, alla mobilità dolce, al ristoro, alla riabilitazione e svago ma, anche, alla commercializzazione di prodotti in filiera corta, alla formazione ed alla cultura, in collegamento con il sistema residenziale della prima periferia di Lucca.

Gli obiettivi della presente Variante, pertanto, si possono riassumere in:

- miglioramento della qualità del sistema insediativo, attraverso l'incremento della dotazione degli spazi e attrezzature pubbliche;
- miglioramento ambientale e paesaggistico dell'area e del sistema insediativo;
- incremento del gradiente verde;
- realizzazione di spazi capaci di accogliere anche i grandi eventi che la città di Lucca ospita;
- realizzazione di spazi accessibili collegati ai percorsi di fruizione lenta e alle aree residenziali.

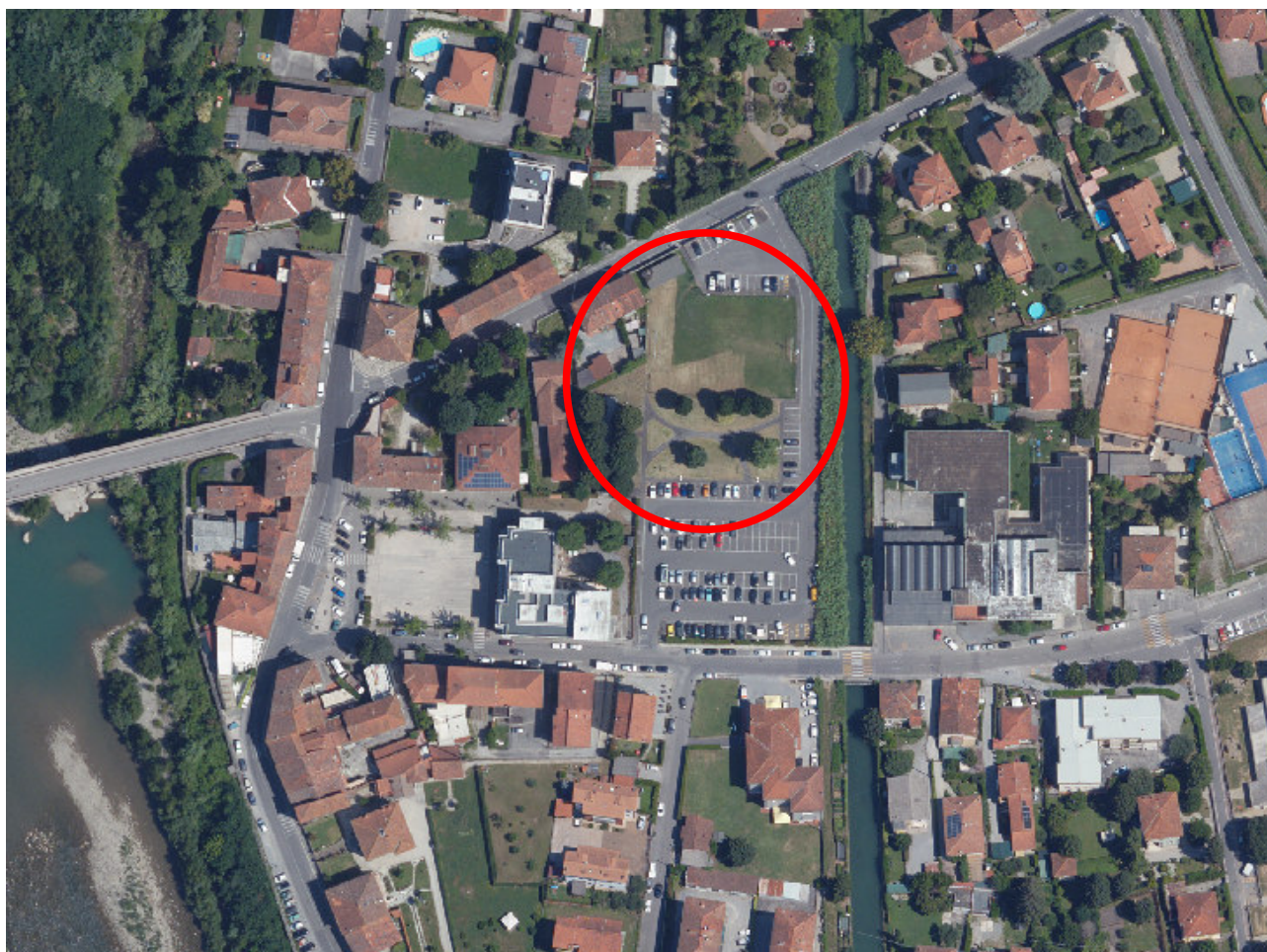
Estratto mappa catastale foglio 165_ fonte Geoscopio Regione Toscana



L'obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico volto alla rifunzionalizzazione dell'area in questione è conforme al Piano Strutturale (PS) del Comune di Lucca, approvato con delibera C.C. n° 39 del 24/4/2017, e conforme al Piano Operativo del Comune di Lucca adottato con delibera C.C. n° 103 del 26/10/2021.

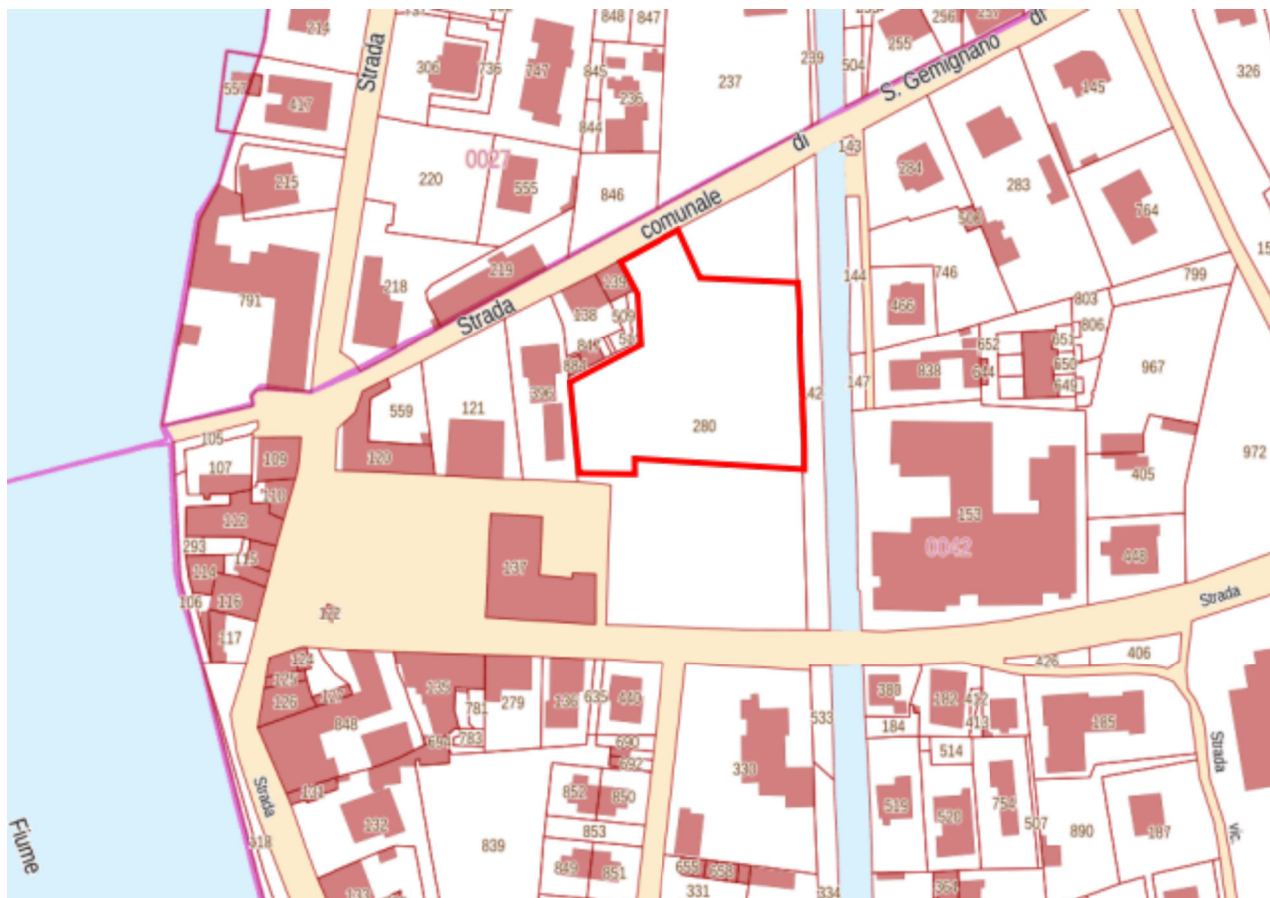
1.1.2 Area in frazione Ponte a Moriano retrostante il Teatro

Ortofoto _ fonte Geoscopio Regione Toscana



La variante interessa l'area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano adiacente al parcheggio pubblico M. Mennucci e si pone l'obiettivo primario, come declinato anche dal vigente Piano Strutturale così come riconfermato dal PO adottato, di tendere alla valorizzazione ed al miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e dei servizi pubblici che rappresenta, insieme alla Piazza Cesare Battisti, il principale spazio di relazione e connessione sociale del paese. Obiettivo strategico è incrementare la dotazione di standard realizzando, nell'area retrostante il teatro, una piazza con spazi pavimentati e aree verdi attrezzate che, unitamente alla riqualificazione della limitrofa piazza C. Battisti, riaffermi, per questo spazio, la sua centralità come luogo di incontro e come spazio identitario per gli abitanti del paese.

Estratto mappa catastale foglio 42 _ fonte Geoscopio Regione Toscana



L'obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico volto alla riqualificazione e riorganizzazione funzionale dell'area in questione con la realizzazione di una piazza risulta conforme al Piano Strutturale (PS) del Comune di Lucca, approvato con delibera C.C. n° 39 del 24/4/2017, ed è in linea con gli obiettivi del Piano Operativo del Comune di Lucca adottato con delibera C.C. n° 103 del 26/10/2021.

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

2.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

2.1.1 Le Invarianti Strutturali

Il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico regionale ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con Deliberazione C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, individua sul territorio regionale quattro Invarianti Strutturali. La presente variante semplificata interessa una soltanto di queste Invarianti e in specifico la III **"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"** il cui obiettivo generale, descritto al Titolo II – Capo II della Disciplina di Piano viene di seguito riportato:

Disciplina delle Invarianti Strutturali Disciplina di Piano – Titolo II – Capo II	
Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"	
Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.	
Tale obiettivo viene perseguito mediante: a) la valorizzazione della città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato; b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani; d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali; e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativi; f) riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici; g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi; h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativi policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la	La presente variante persegue l'obiettivo generale dell'Invariante III poiché per entrambe le aree, l'una a ridosso del centro storico di Lucca, l'altra all'interno dell'abitato della frazione di Ponte a Moriano, è prevista la loro valorizzazione senza stravolgere la natura architettonica o la valenza paesaggistica in cui sono inserite.

valorizzazione dei paesaggi rurali	
------------------------------------	--

2.1.2 Gli Ambiti di paesaggio

Il PIT/PPR inserisce il territorio comunale - e quindi anche le aree oggetto della presente variante - all'interno dell'Ambito "04 Lucchesia". Al fine di esaminare nel dettaglio i contenuti della scheda si riportano qui di seguito, per le parti che interessano la presente variante, i punti 5 "Indirizzi per le Politiche" e 6 "Disciplina d'uso", con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate:

5 – Indirizzi per le politiche – sistemi di pianura e fondovalle	
Sistemi della Montagna – punti da 1. A 7. <i>omissis</i>	La presente variante non interessa le aree della montagna
8. al fine di tutelare le risorse idriche, promuovere la ricarica della falda e preservare l'equilibrio idraulico del territorio dell'ambito, è opportuno, nella conduzione di ogni attività produttiva privilegiare soluzioni che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel suolo e modalità di produzione che contengano i prelievi idrici e prevengano il rilascio di inquinanti pericolosi per le falde acquifere.	La presente variante non interessa aspetti inerenti le attività produttive.
9. al fine di preservare gli elevati valori naturalistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della piana lucchese, garantire azioni volte a: -conservare integralmente, ed eventualmente riqualificare, gli ecosistemi palustri, i boschi planiziali, ciò anche mediante il miglioramento della qualità e quantità degli apporti idrici e il controllo delle specie aliene (in particolare per il Lago di Sibolla); -limitare i processi di impermeabilizzazione delle aree circostanti le numerose aree umide relittuali; -mantenere buoni livelli di qualità delle acque del Canale Rogio e del Fosso di Sibolla e Pescia di Collodi, questi ultimi quali collegamenti ecologici esistenti tra l'area del Lago di Sibolla e il Padule di Fucecchio; ...	La presente variante non interessa il sistema idrografico né le aree umide.
10. al fine di riqualificare il territorio della piana è necessario perseguire politiche volte a limitare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. Tale indirizzo risulta prioritario per l'area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, la zona settentrionale dell'ex Lago del Bientina, la pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero, la pianura agricola ad est di Lucca e le aree di pertinenza fluviale. In particolare è opportuno: -avviare azioni volte a contrastare i processi di saldatura delle conurbazioni lineari, mantenendo i varchi ineditati e promuovendone la riqualificazione, con particolare riferimento alla viabilità radiale in uscita da Lucca (via Pesciatina - SS 435, via Romana, via Pisana, via Sarzanese), e alla viabilità pedecollinare che costeggia i Monti Pisani (via Sottomonte), le Pizzorne e le colline di Montecarlo (Fratina-Porcari-Altopascio); -garantire azioni volte a limitare l'ulteriore dispersione residenziale e produttiva in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli; - incentivare il riuso e la riorganizzazione delle numerose aree produttive dismesse collocate a corona di Lucca, come occasione per la riqualificazione dei tessuti della città contemporanea e dei margini urbani.	La presente variante interessa aree già edificate, l'una in prossimità del centro storico di Lucca, l'altra all'interno dell'abitato della frazione di Ponte a Moriano e, pertanto, non incide sul consumo di suolo e non comporta la saldatura delle conurbazioni lineari. La presente variante non interessa aree del territorio rurale. La presente variante, per quanto riguarda l'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, ha l'obiettivo di valorizzare e rifunzionalizzare un'area degradata collocata a ridosso del centro storico di Lucca, quindi in linea con l'indirizzo della scheda d'ambito.
11. nella programmazione di nuovi interventi è necessario: - evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come l'autostrada A11), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico; - indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti ed evitare la dispersione incrementale di ulteriori lotti.	La presente variante, per quanto riguarda l'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia non modifica quanto già previsto nell'articolo, per l'area retrostante il teatro di Ponte a Moriano esclude la previsione di nuova edificazione La presente variante non prevede la pianificazione di grandi piattaforme produttive.

12. Al fine di tutelare i caratteri identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale della piana è necessario: - favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, spesso ricchi di elementi vegetali lineari e puntuali (boschetti, filari alberati, alberi camporili); - garantire una sistemazione dei coltivi che consenta un efficace smaltimento delle acque conservando, ove possibile, la continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità minore e vegetazione di corredo).	La presente variante non interessa politiche di sviluppo agricolo.
13. Al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale, favorire iniziative volte a salvaguardare: - l'integrità del profilo urbano di Lucca, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria e dalle sistemazioni degli spalti esterni a verde, e rafforzato ed esaltato dal vuoto dell'anello dei viali e dalla maglia urbana compatta di metà novecento; - gli elementi del sistema insediativo rurale a maglia delle corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura e le loro relazioni con il paesaggio agrario circostante, contrastando l'ulteriore erosione del territorio rurale, riqualificando in chiave multifunzionale gli spazi agricoli e naturali interclusi e collocando, ove possibile, nei nodi insediativi storici, funzioni di interesse collettivo e di interscambio tra città e campagna.	La presente variante è in linea con questo indirizzo. La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale.

6 – Disciplina d'uso		
Obiettivo 1	Direttive correlate	
Riqualificare i rapporti fra territorio urbanizzato e territorio rurale nella pianura di Lucca, tutelando le residue aree naturali e agricole e favorendo la loro integrazione con le aree urbanizzate	1.1 Evitare i processi di consumo di suolo delle pianure alluvionali con particolare riferimento all'area circostante la Riserva Naturale del Lago di Sibolla, alla zona settentrionale dell'ex Lago del Bientina, alla pianura di Verciano e della Valle del Rio Guappero e conservare le aree agricole in particolare nell'Alta Pianura e nelle zone ad alto rischio idraulico dell'Oltre Serchio lucchese salvaguardando e riqualificando gli spazi aperti ineditati;	La presente variante riguarda aree già urbanizzate, l'una a ridosso del centro storico di Lucca, l'altra posta al centro dell'abitato della frazione di Ponte a Moriano e, pertanto, non incide sul consumo di suolo.
	1.2 Salvaguardare il sistema insediativo rurale a maglia delle Corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura, conservando le tipologie tradizionali e dei rapporti tra le pertinenze e gli spazi aperti; Orientamenti: <i>omissis</i>	La presente variante non interessa il sistema insediativo rurale delle corti lucchesi.
	1.3 Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l'ulteriore riduzione delle aree rurali;	La presente variante non interessa aree di connessione ecologica e non riduce aree rurali.
	1.4 Conservare le relittuali aree umide di pianura, quali elementi di elevato valore naturalistico fortemente caratterizzanti il paesaggio planiziale dell'ambito e conservare i boschi planiziali e gli ecosistemi palustri mantenendo altresì i buoni livelli di qualità eco sistemica del reticolo idrografico minore;	La presente variante non interessa aree umide.
	1.5 Favorire la riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale, con particolare riferimento alle aree industriali di Capannori e Lucca, e favorire la riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico delle aree produttive e gli impianti collocati in aree sensibili ("aree produttive ecologicamente attrezzate");	La presente variante non interessa insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale.

	1.6 Salvaguardare l'impianto territoriale consolidato della radiale di Lucca, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, riqualificare e riorganizzare gli assi storici di accesso alla città anche attraverso il riuso della vasta corona di aree industriali dismesse come nodi ordinatori per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea; Orientamenti: <i>omissis</i>	La presente variante ha l'obiettivo di valorizzare e rifunionalizzare due aree ubicate l'una a ridosso del centro storico di Lucca, l'altra all'interno dell'abitato della frazione di ponte a Moriano
	1.7 Salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca caratterizzato dalla supremazia delle torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi, dalla cinta muraria con la sistemazione degli spalti esterni a verde e dall'edilizia liberty presente lungo l'anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono;	La presente variante è in linea con questa direttiva.
	1.8 Valorizzare e recuperare il rapporto storicamente consolidato tra il fiume Serchio e la città di Lucca anche attraverso la riqualificazione delle cartiere dismesse e dei complessi di archeologia industriali presenti lungo il fiume	La presente variante non interferisce con il fiume Serchio.
	1.9 Valorizzare il patrimonio costituito dagli antichi tracciati delle ferrovie dismesse e dalle connesse stazioni quale sistema di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio lucchese;	La presente variante non interferisce con i vecchi tracciati ferroviari dismessi.
Obiettivo 2	Direttive correlate	
Salvaguardare la discontinuità degli insediamenti pedecollinari e valorizzare le relazioni fisiche e visive fra ville, intorno rurale e sistema insediativo	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa il territorio pedecollinare e le relazioni fisiche e visive del relativo sistema insediativo caratterizzato da ville storiche e corti rurali
Obiettivo 3	Direttive correlate	
Tutelare la montagna attraverso la conservazione del bosco e degli ambienti agropastorali, valorizzare il fiume Serchio e contrastare i processi di abbandono delle zone montane	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la montagna, il bosco e gli ambienti agropastorali

La Variante al Regolamento Urbanistico è quindi coerente con il PIT, facendo riferimento agli indirizzi per le politiche indicate, perseguendo gli obiettivi di qualità e dando corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 04 Lucchesia e, in particolare, ricadendo nel territorio urbanizzato, mantiene le caratteristiche e le relazioni con il costruito salvaguardando l'impianto territoriale consolidato.

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

L'area oggetto di variante al RU inerente l'ambito urbano retrostante il Teatro di Ponte a Moriano non è interessata da vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, mentre quella relativa all'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, immediatamente a sud del centro storico di Lucca, ricade nelle aree dichiarate dal D.M. 20/05/1957 (G.U. n. 141 del 1957) e dal D.M. 17/07/1985 (G.U. n. 190 del 1985) di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).

In base al sopra citato D.M. 20/05/1957 denominato "Città di Lucca e zone ad essa circostanti", la zona "ha notevole interesse pubblico perché, oltre a costituire dei punti di vista accessibili al

pubblico, forma anche nell'insieme dei suoi complessi, dei quadri naturali di particolare bellezza paesistica."

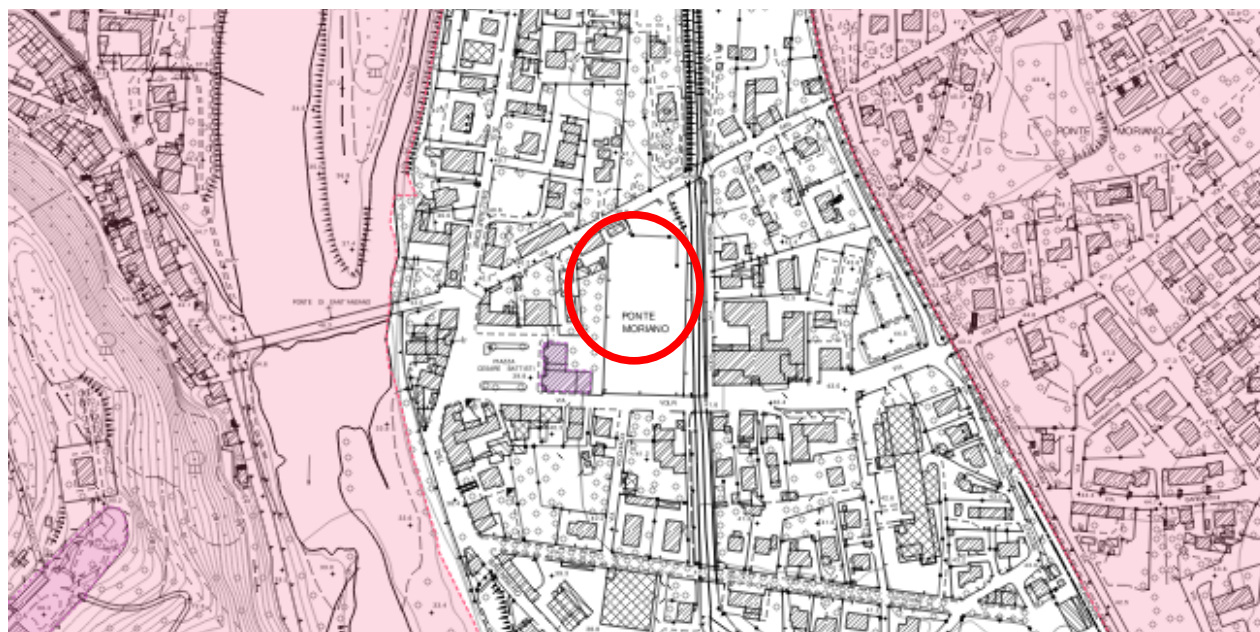
In base al sopra citato D.M. 17/07/1985 denominato *"Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari"*, la zona ha notevole interesse pubblico perché, *"costituisce un'ampia zona omogenea che comprende Lucca, le sue ben note ville cinquecentesche, la organizzazione territoriale ad esse riferibile formando un insieme monumentale naturalistico di estremo e singolare interesse, per buona parte largamente conservato"*.

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

Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia



Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano



Per quanto sopra, la Variante in oggetto, per l'Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, deve essere pertanto conforme alla disciplina del PIT contenuta nelle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 che sono così strutturate:

Sezione 1 - Identificazione del vincolo

Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo

Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000

Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

In riferimento alla sezione 4 e alle schede dei vincoli per quanto riguarda l'identificazione dei valori e la valutazione della loro permanenza/trasformazione, la presente variante interessa in particolare la sezione delle Strutture del paesaggio e relative Componenti riguardante la Struttura antropica, dove sono riconosciute come elementi di valore le importanti emergenze storiche presenti nel tessuto urbano. Trovandosi infatti le aree interessate dalla variante all'interno del tessuto storico urbano le altre componenti (Struttura idrogeomorfologica, Struttura ecosistemica/ambientale, Elementi della percezione) risultano non rilevanti. Al fine di esaminare nel dettaglio i contenuti della scheda si riporta qui di seguito la parte della scheda riguardante la Struttura antropica dove sono individuati gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione e la disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1), con particolare riguardo alle parti specificamente attinenti alla variante, che sono state individuate come indirizzi, direttive e prescrizioni cogenti nella redazione della variante articolati in:

a- obiettivi con valore di indirizzo;

b – direttive;

c- prescrizioni.

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - Vincolo D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957 “Città di Lucca e zona ad essa circostante”

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D’USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
1-Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non incide sulla struttura idrogeomorfologica.
2-Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	2.a.1- Mantenere la vegetazione igrofila ripariale, l’integrità dell’ecosistema fluviale e l’assetto agricolo della pianura interclusa tra la Città e le zone collinari. 2.a.2. Salvaguardare, recuperare e valorizzare il sistema del verde urbano costituito in particolare da: - gli elementi vegetazionali in filare che costeggiano l’anello stradale intorno alle mura e quelli presenti sopra le mura stesse; - gli elementi vegetazionali dei viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono; - il parco delle Mura e dai suoi percorsi al fine anche di assicurare la continuità ambientale con il territorio extraurbano.	<i>omissis</i> 2.b.2 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.2. Riconoscere gli elementi che compongono il sistema del verde urbano. 2.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - assicurare l’accessibilità ai percorsi ed ai camminamenti sopra le mura per garantirne la fruizione pubblica; - realizzare interventi di restauro e di messa in sicurezza; - riqualificare le aree urbane e periurbane, anche marginali, connotate da fenomeni di criticità da recuperare per il rafforzamento complessivo del sistema del verde urbano; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana.	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non incide su questa componente. L’intervento di rigenerazione urbana e di rifunzionalizzazione dell’ex Mercato ortofrutticolo, è finalizzato a migliorare la qualità paesaggistica dell’area attraverso interventi di decementificazione, con lo scopo di aumentarele superfici permeabili a verde e di inserire nuove alberature. La contabilità ecologica frutto di questo intervento è significativa: l’operazione consentirà oltre alla piantumazione di alberature, che favoriscano il raffrescamento e l’assorbimento di CO2, di restituire suolo permeabile, capace di contribuire alla regolarizzazione del flusso delle acque piovane. La Variante relativa all’area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia si inquadra pienamente negli obiettivi di cui al punto 2.a.2..
3- Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Mantenere la forma urbana storica, all’interno e all’esterno della cinta muraria con le caratteristiche di impianto e le caratteristiche estetiche formali, tutelando e valorizzando il sistema delle mura urbane, l’ingente patrimonio storico architettonico- artistico presente nel centro storico e gli esempi di edilizia liberty presenti lungo l’anello dei viali di circonvallazione e lungo i viali radiali che dalla circonvallazione si dipartono.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel centro storico di Lucca attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado rispetto ai caratteri tradizionali dell’edilizia storica; - tutelare i caratteri storici ed architettonici propri dello stile liberty che contraddistinguono il patrimonio edilizio presente lungo i principali viali esterni alle mura di Lucca.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica ad essi adiacente, a condizione che: - sia garantita la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali tradizionali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall’edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo.	L’area oggetto di Variante inerente la rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell’ex Mercato ortofrutticolo di Pulia si trova localizzata in un tessuto periferico, fuori dal centro storico della città, dove non è presente patrimonio storico-architettonico-artistico. In particolare l’intervento, oltre che a definire uno spazio pubblico per rispondere alle esigenze del quartiere e della città su due piani temporali distinti, l’uso per grandi eventi e l’uso quotidiano, è finalizzato al riequilibrio del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto e all’incremento del gradiente verde della città. L’intervento oggetto di Variante è in linea con gli obiettivi e le relative prescrizioni di cui al punto 3.c.1..

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. 3.a.3. Limitare la diffusione insediativa e controllare i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.2. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali; 3.b.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'area oggetto di Variante inerente la rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia , si trova localizzato all'interno tessuto urbano della città, a corona del centro storico, in un'area già completamente urbanizzata e caratterizzata da ampi spazi e edifici dismessi di scarsa qualità architettonica che necessitano di interventi di un sistema di azioni organiche . Obiettivo è il riequilibrio del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto e l'incremento del gradiente verde della città. L'intervento oggetto di Variante si inquadra negli obiettivi e nelle prescrizioni al punto 3.c.2.
	3.a.4. Conservare e recuperare le ville presenti sul Monte San Quirico e gli aggregati edilizi nei quali è ancora riconoscibile la tipologia della corte lucchese.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.
	3.a.5. Recuperare le abitazioni rurali e gli spazi comuni che compongono il sistema delle "corti".	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non è rilevante rispetto all'obiettivo indicato.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	3.a.6. Riconfigurare i margini tra le aree rurali e il tessuto insediato in particolare la dove si presentano fenomeni di dispersione insediativa.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.7. Mantenere ai fini agricoli, le porzioni di campagna coltivata attorno al nucleo abitato di Lucca e tra il fiume e il Monte San Quirico.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo urbano e non è rilevante rispetto all’obiettivo indicato.
	3.a.8. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all’accrescimento della fruizione.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le visuali panoramiche che si aprono dalle colline di San Quirico verso il Serchio e la città di Lucca e quelle che si aprono da sopra le mura della città verso il territorio circostante. 4.a.2. Assicurare la percepibilità del paesaggio fluviale del Serchio e di quello delle aree umide dai principali tratti della viabilità stradale nonché dai percorsi pedonali e ciclabili dai quali si aprono numerosi punti di vista.	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Gli interventi previsti dalla Variante per l’area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia prevedono la riorganizzazione di volumetrie esistenti che non si trovano localizzate in un’area di rilevanza paesaggistica ben visibile sul territorio perché inserita nel sistema insediativo esistente della città costruita. Obiettivo è il riequilibrio del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto e all’incremento del gradiente verde della città. L’intervento oggetto di Variante non incide nelle prescrizioni al punto 4.c.1, 4.c.2, 4.c.3.

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - Vincolo D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985 “Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari”

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D’USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato e pertanto non incide su questa componente.
2 – Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	La presente variante interessa aree interne al tessuto edificato e pertanto non incide su questa componente.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville ed i relativi giardini/ parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica. 3.a.2. Conservare le relazioni gerarchiche che determinano assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione,negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema gerarchico di relazioni storico-funzionale dell’assetto fondiario e produttivo delle ville, conformato dagli edifici di pertinenza, case coloniche, annessi agricoli e l’ impianto di vigneti, oliveti e frutteti. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle) e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri originari; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d’uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e del rapporto di gerarchia storico-funzionale.	3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell’impianto tipologico, l’utilizzo di soluzioni formali,finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell’unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee “stradoni”, e degli assi visivi; 3.c.2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell’assetto fondiario e produttivo delle ville, quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema tipologico relazionale che comportano la destrutturazione dell’impianto storico. Gli interventi dovranno garantire : - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento percettivo dell’unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell’impianto storico; - i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle “regole” insediative storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l’assetto figurativo di tale contesto; - gli elementi di chiusura e di recinzione non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema. 3.c.3. Sia evitata l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche degli elementi costitutivi il sistema della villa.	L’area oggetto di Variante relativa alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell’ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, si trova localizzata nel tessuto della prima periferia urbana, quale insediamento contemporaneo, fuori dal centro storico della città, dove non è presente patrimonio storico-architettonico-artistico. In particolare l’obiettivo della Variante, oltre che a definire uno spazio pubblico per rispondere alle esigenze del quartiere e della città, è volto al riequilibrio del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto, e all’incremento del gradiente verde della città, con il ripristino percettivo dell’unitarietà delle aree libere. La presente variante non incide nelle prescrizioni al punto 3.c.1, 3.c.2, 3.c.3.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	3.a.3. Tutelare i centri e i nuclei storici mantenendo la leggibilità dell’impianto morfologico e dei caratteri storici dell’architettura e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardare la loro integrità storico culturale e la loro percezione visiva.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.3. Riconoscere: - i centri e i nuclei storici e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - i caratteri morfologici e architettonici dei centri e nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico (ambientale e rurale) nonché degli spazi urbani di fruizione collettiva. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici, stilistici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con il tipo edilizio degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell’intorno territoriale del centro/nucleo storico verso la conservazione dei caratteri morfologici e percettivi di matrice storica e la riqualificazione; - individuare zone di compromissione e/o elementi di disturbo nella percepibilità del nucleo storico e orientare gli interventi verso il recupero dell’immagine storica; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell’edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo; - sia evitata l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l’integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L’area oggetto di Variante relativa alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell’ex Mercato ortofrutticolo di Pulia, si trova localizzata nel tessuto della prima periferia urbana, quale insediamento contemporaneo, fuori dal centro storico della città, dove non è presente patrimonio storico-architettonico-artistico. In particolare l’obiettivo della Variante, oltre che a definire uno spazio pubblico per rispondere alle esigenze del quartiere e della città, è volto al riequilibrio del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto, e all’incremento del gradiente verde della città, con il ripristino percettivo dell’unitarietà delle aree libere. La presente variante non incide nelle prescrizioni al punto 3.c.4

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
	3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”. 3.a.5. Tutelare gli elementi del sistema “corte”.	3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di “corte”, riconosciuta nei suoi elementi caratteristici delle abitazioni a schiera, rustici (stalla, fienile, ripostigli) e aia (spazio interno alla corte). - 3.b.6. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi incrementando il livello di qualità del patrimonio edilizio la dove sussistono situazioni di degrado; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, mantenere la caratteristica unità tipologica, evitando le frammentazioni che alterino la percezione dell’unitarietà, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l’impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - riqualificare l’edilizia rurale aggregata in forma di “corte” al fine di recuperare i caratteri tipologici ed identitari. 3.b.7. Riconoscere ed identificare il sistema di tutti i manufatti religiosi, quali le marginette, le edicole sacre, le croci votive testimonianza di devozione popolare e definire strategie volte alla conservazione e alla valorizzazione dei manufatti di tale sistema a forte valenza simbolica.	3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell’impianto tipologico/architettonico e l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi. 3.c.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a “corte” sono prescritti: - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento percettivo dell’unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell’impianto storico; - gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediative storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l’aia); - gli elementi di chiusura e di recinzioni all’interno dell’aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema; - sia evitata l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.	L’area oggetto di variante inerente “la rigenerazione urbana” e “la riqualificazione delle aree e degli immobili e degli spazi degradati” dell’ex Mercato ortofrutticolo si trova localizzata nel tessuto della prima periferia urbana, quale insediamento contemporaneo, fuori dal centro storico della città. La Variante non interviene su complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale. Non incide pertanto nelle prescrizioni ai punti 3.c.5, 3.c.6.
	3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.8. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell’identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. 3.b.9. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;	3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L’area oggetto di variante inerente “la rigenerazione urbana” e “la riqualificazione delle aree e degli immobili e degli spazi degradati” dell’ex Mercato ortofrutticolo si trova localizzata nel tessuto della prima periferia urbana, quale insediamento contemporaneo, fuori dal centro storico della città. Obiettivo della Variante è una trasformazione urbanistica e edilizia che garantisca gli elementi strutturanti il paesaggio urbano, finalizzata alla qualificazione del sistema insediativo. L’obiettivo di riqualificazione paesaggistica degli spazi urbani è in linea con gli obiettivi e le direttive del presente punto, quali “garantire qualità insediativa anche attraverso un’articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva”.

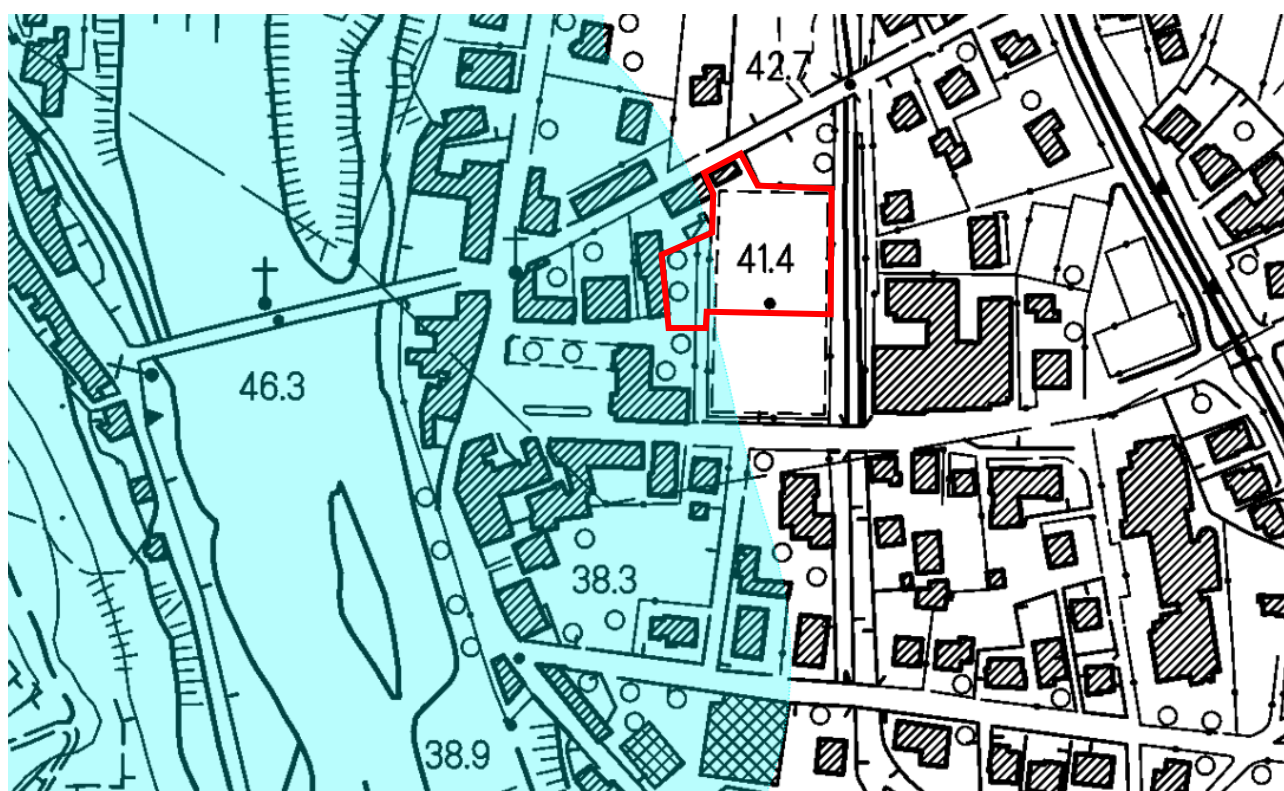
Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
		- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; -evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l’aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un’articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto. -- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.		
	3.a.7. Conservare i percorsi della viabilità storica con particolare riferimento a quelli di collegamento e di accesso alle antiche proprietà delle ville. 3.a.8. Riqualificare le linee direttrici della viabilità storica.	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo e non incide sulla viabilità storica.
	3.a.9. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all’accrescimento della fruizione.	omissis	omissis	La presente variante non interessa la Via Francigena e le relative opere e manufatti storici.
	3.a.10. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalla relazione tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica, impianto di vigneti, oliveti e frutteti nonché di giardini, fontane e muri che segnano i perimetri di pertinenza. 3.a.11. Tutelare gli agrosistemi delle pianure alluvionali e delle fasce pedecollinari.	omissis	omissis	La presente variante interessa aree interne al tessuto insediativo e non incide sul paesaggio agrario.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	Valutazioni in merito alla conformità della variante
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’ (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere le numerose visuali panoramiche che si aprono dai Monti Pisani verso le colline, i rilievi montuosi, il litorale pisano e la città di Pisa, Massaciuccoli e la Versilia e quelle che dalle colline lucchesi si aprono verso la Piana di Lucca, il sistema dei Monti Pisani, l’area delle Apuane e delle Pizzorne. 4.a.2. Conservare i complessi architettonici e l’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente per salvaguardare la loro integrità storico-culturale e le visuali panoramiche da essi offerte. 4.a.3. Conservare gli assi viari che costituiscono allineamenti e/o visuali privilegiate rispetto alle ville Lucchesi. 4.a.4. Tutelare la Torre Sandonnini che sorge isolata nella piana agricola, testimonianza del paesaggio storico, nonché segno paesistico di eccezionale valore iconografico.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Riconoscere: - i tracciati e i punti panoramici connotati da un elevato livello di panoramicità per la eccezionalità o l’ampiezza delle visuali che si aprono “da” e “verso” le colline ed i Monti Pisani e gli ambiti di valore paesaggistico da essi percepiti; - i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario principale di pianura e di collina, e all’interno degli insediamenti collinari; - la Torre Sandonnini e il suo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, costituito dagli evidenti segni della maglia agraria ad essa strettamente connesso. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - mantenere e recuperare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e dei punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo; - prevedere opere volte all'attenuazione/mitigazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - incrementare il livello di qualità del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale attraverso regole che favoriscono il recupero di situazioni di degrado dovuto ad interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell’edilizia storica; - definire regole e criteri per la localizzazione e dislocazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, in conformità con il valore estetico percettivo dell’area di vincolo. - conservare il valore identitario dello skyline dei centri e nuclei storici così come percepibili dalle visuali panoramiche. - recuperare la Torre Sandonnini e salvaguardare l’integrità figurativa del suo intorno territoriale.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura. 4.c.3. E’ da evitare l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche.	La Variante inerente “la rigenerazione urbana” e “la riqualificazione delle aree e degli immobili e degli spazi degradati” dell’ex Mercato ortofrutticolo non interessa il paesaggio agrario. L’intervento oggetto di Variante non incide nelle prescrizioni di cui ai punti 3.c.12., 3.c.13, 3.c.14.

2.1.4 Vincoli relativi alle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

L'area oggetto di variante al RU interessata dalla realizzazione di una piazza retrostante al Teatro di Ponte a Moriano è parzialmente soggetta alle disposizioni del Codice in quanto interessata dal vincolo di cui alla lett. c) *i fiumi, i torrenti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*

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



Estratto PIT Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici

Articolo 8_ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed esteticoperceptivi

delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

- b** - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c** - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d** - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e** - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f** - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a** - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b** - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c** - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d** - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- e** - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f** - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g** - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h** - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i** - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l** - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m** - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

La variante in oggetto, relativa all'area retrostante al Teatro di Ponte a Moriano, che interessa marginalmente il vincolo di cui alla lett. c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua dell'art. 142 del Codice, non contrasta con gli obiettivi delineati dal PIT ed è in linea con le direttive e rispetta le prescrizioni dettate dallo stesso nell'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui sopra.

2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP vigente è stato approvato dalla Provincia di Lucca con delibera di C.P. n.189 del 13/01/2000 e pubblicato sul B.U.R.T. n.4 del 24/01/2000.

In attuazione dell'Accordo sottoscritto tra la Regione Toscana e le Province toscane, anche in ragione del sopraggiunto radicale riordino delle funzioni e competenze degli Enti locali ed in considerazione dell'evoluzione degli assetti sociali, economici e territoriali che si sono verificati, la Provincia di Lucca, con Delibera di Consiglio Provinciale n.45 del 30 dicembre 2020, ha avviato il procedimento per l'approvazione della Variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale al PIT/PPR della Regione Toscana, ai sensi della L.R.65/2014.

Il vigente PTCP articola il territorio provinciale in strutture territoriali, configurabili come unità territoriali complesse individuate per morfologia, forme d'uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio.

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

Queste strutture territoriali sono:

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

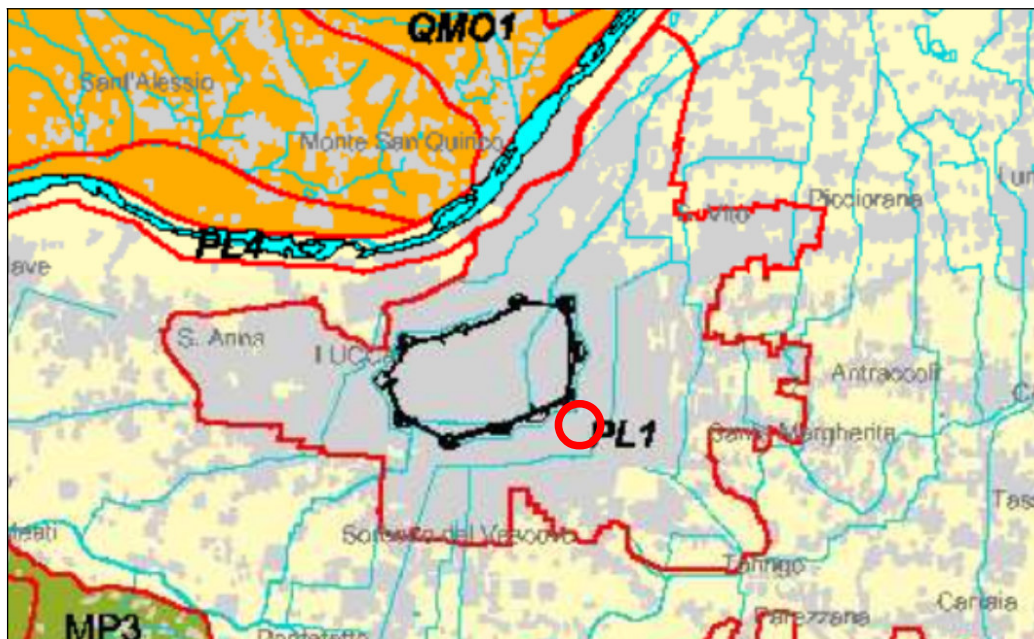
Le strutture territoriali sono a loro volta articolate in ambiti territoriali denominati "*ambienti e paesaggi locali*", caratterizzati da componenti territoriali specifiche e peculiari, che determinano conformazioni e assetti dotati di proprie identità.

Le due aree oggetto della presente Variante sono classificate nel PTCP come segue.

2.2.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

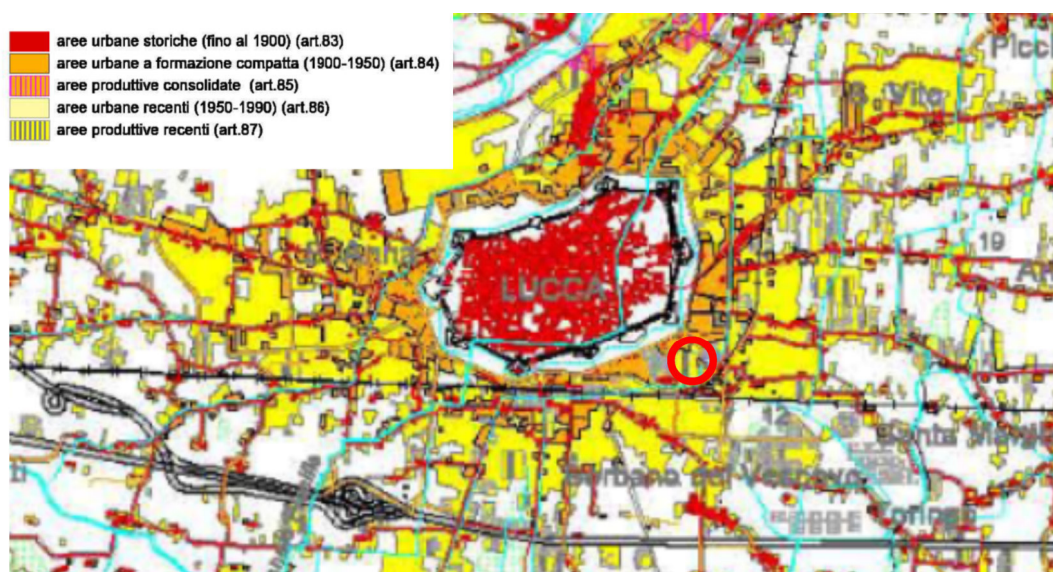
Il PTC della Provincia di Lucca inserisce l'intero centro storico di Lucca e le aree circostanti in zona **PL1 "Area urbana di Lucca"** classificazione all'interno della quale l'area dell'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia oggetto della presente variante urbanistica risulta inserita.

Estratto Tavola B.3 "Identità culturale del Territorio – strutture territoriali, ambientali e paesaggi locali"



Nell'ambito territoriale di intervento non sono presenti aree urbane storiche ma, per quanto riguarda il sistema insediativo, l'area appartiene alle **aree urbane recenti (1950 - 1990)** disciplinate dall'art. 86 delle norme e caratterizzate da quelle parti del territorio edificate con sostanziale continuità successivamente al periodo 1950/60.

Estratto Tavola C.1 "Evoluzione del sistema insediativo e produttivo"



2.2.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

Estratto Tavola B.3 "Identità culturale del Territorio"



Il PTC della Provincia di Lucca inserisce l'area in questione in zona **P27** "Il contrafforte collinare dal Fiume Serchio al torrente Pescia di Collodi".

Estratto Tavola C.1 "Evoluzione del sistema insediativo e produttivo"



Per quanto riguarda il sistema insediativo l'area appartiene alle "Aree urbane recenti" (1950-1990) disciplinate dall'art. 86 delle norme e caratterizzate dalle porzioni di territorio risultanti edificate con sostanziale continuità successivamente al periodo 1950/60, "costituitesi, in assenza di una precisa

progettazione unitaria dell'organizzazione morfologica e dei manufatti edilizi afferente l'interesse di ognuno degli ambiti considerati, con un impianto urbano riconoscibile e densità edilizie medie o elevate."

"[...]i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, indicano le trasformazioni necessarie od opportune al fine di realizzare più equilibrati rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, anche attraverso diradamenti di questi ultimi, e in particolare attraverso dotazioni di spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica o collettiva quantitativamente più consistenti e disposti in termini tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano."

La variante al Regolamento Urbanistico è quindi coerente e conforme alla disciplina delle componenti territoriali individuate dal PTCP.

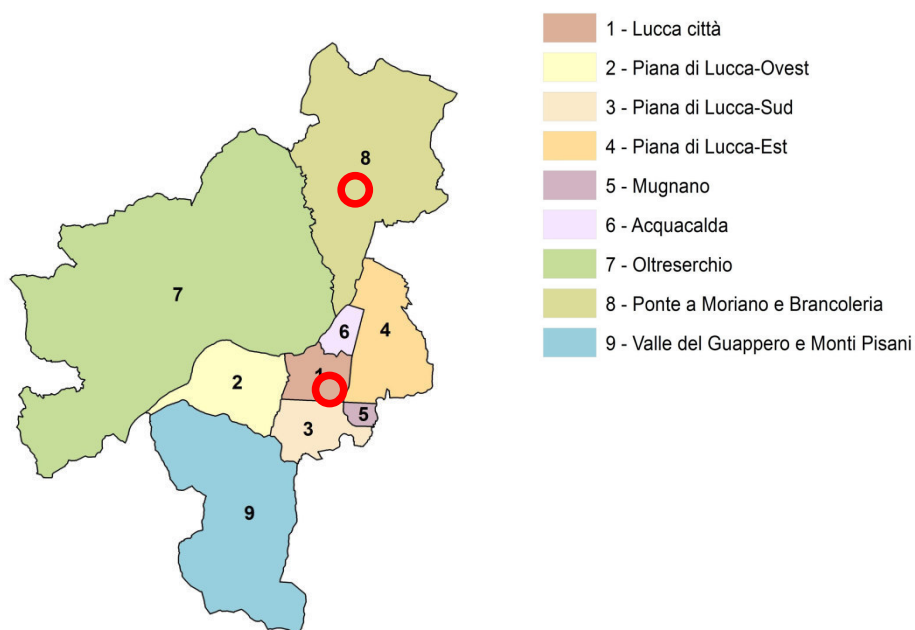
3. Profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio

3.1 Il Piano Strutturale

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

Il Piano Strutturale vigente dà un'interpretazione della struttura urbana e territoriale, suddividendo il territorio comunale in 9 UTOE, e inserendo le aree oggetto della presente variante nell' UTOE 1 "Lucca Città" e nell' UTOE 8 "Ponte a Moriano e Brancoleria".

UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI



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

Il Piano Strutturale è stato redatto in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 ed è coerente al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Lucca (PTC), approvato con D.C.P n.189 del 13.01.2000.

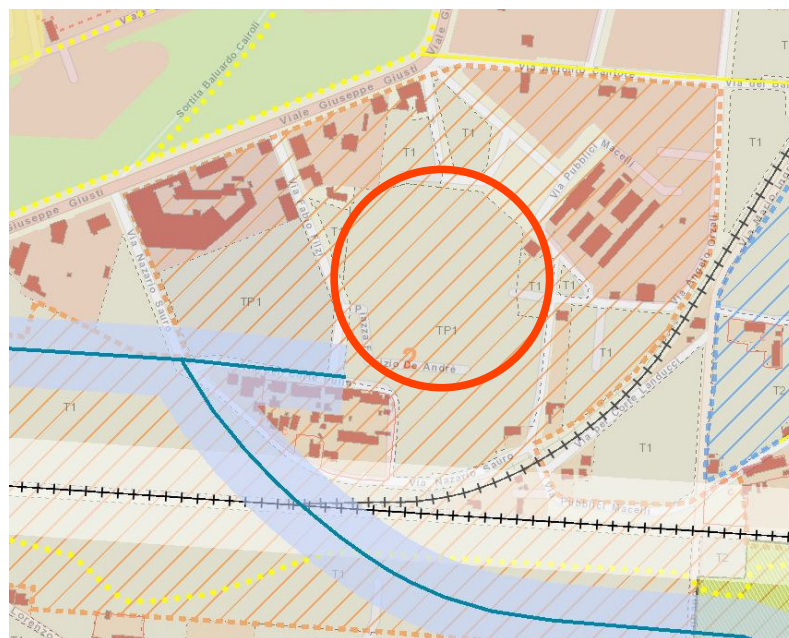
Dal Piano Strutturale si allega l'estratto della:

_TAV.QP_3_B Strategia allo sviluppo del Quadro propositivo, da cui si evince che l'area d'intervento (cerchio di colore rosso) della presente Variante relativa all'ex Mercato ortofrutticolo di Pulia ricade all'interno dell'ambito 3.1 "Ambiti degradati o defunzionizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana - Aree e spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi (2)" ed è collegata alla viabilità di previsione denominata "Nuova viabilità di raccordo tra l'asse ovest – est in loc. Mugnano e la città";

_TAV.QP_3_A Strategia allo sviluppo del Quadro propositivo, da cui si evince che l'area d'intervento della presente Variante relativa all'area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano ricade all'interno dell'ambito 3.2 "Ambiti dequalificati o non utilizzati destinati ad azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana" e in specifico all'interno delle "Aree e spazi del quartiere di Ponte a Moriano".

3.1.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

Estratto PS_TAV. QP_3B Strategia allo sviluppo



10.3 Viabilità locale e rete modale sovralocale di previsione

— Nuova viabilità di raccordo tra l'asse ovest-est in loc. Mugnano e la città - E1+



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

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

Dall'elaborato QP.5B "Allegato B alla Disciplina di Piano - Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale – Schede Norma" del PS, si riportano gli obiettivi, da perseguire nel PO, per "3.1 Ambiti degradati o defunzionali destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana" e le disposizioni applicati relative al sotto ambito "Aree e spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi (2)" che interessano l'area oggetto di Variante urbanistica.

Il PS in ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi propri degli Ambiti degradati o defunzionali, destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, individua i seguenti ambiti:

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

Per i suddetti ambiti costituiscono ulteriori Obiettivi specifici del PS da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, il ripristino o la riconfigurazione del disegno dei tessuti urbani, la ricucitura delle matrici e delle strutture

*fondative di impianto, l), con il contestuale incremento e qualificazione (anche attraverso l'applicazione dei principi di compensazione e/o perequazione urbanistica) delle dotazioni di spazi pubblici e attrezzature generali, di infrastrutture per l'accessibilità e la mobilità locale.
[...]*

Aree e spazi dell'ex scalo merci, mercato di Pulia e ex magazzini della Manifattura Tabacchi (2).

Il PO è tenuto a individuare puntualmente l'area, gli spazi e gli immobili degradati, abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli già utilizzati come mercato, scalo merci e magazzini della manifattura, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite le seguenti funzioni: spettacolo e promozione della cultura e attività collegate (quali foresteria, uffici, ristorazione, magazzini, logistica), commerciali con esclusione di grandi strutture di vendita, direzionali e di servizio, residenziale, spazi e attrezzature destinate a destinazioni d'uso di interesse generale. Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, la non densificazione dell'area con il mantenimento, ovvero il ripristino, di ampi spazi aperti a verde, il disegno dello spazio pubblico con prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni, la ricostruzione del reticolo stradale tenendo conto dell'originaria maglia di impianto storico; la realizzazione della viabilità di attraversamento della ferrovia con contestuali interventi di mitigazione dell'impatto dell'attestazione (accesso e uscita) sulla circonvallazione, il completamento degli spazi a integrazione e qualificazione del terminal intermodale della stazione; il recupero e l'integrazione degli insediamenti e della corte di originario impianto;

L'area oggetto di Variante, all'interno del territorio comunale di Lucca ricade all'interno dell'UTOE 1 "Lucca città", come riportata nell'allegato B della Disciplina di Piano (QP.5B) del PS.

Dall'Allegato B della Disciplina di Piano (QP.5B), in considerazione della tipologia d'intervento in oggetto si riportano, relativamente all'UTOE 1, gli obiettivi specifici relativi al territorio urbanizzato, di cui si sottolineano quelli che interessano la Variante in oggetto.

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento al Territorio urbanizzato dell'UTOE "Lucca città" che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico:

- il riconoscimento e l'affermazione della città antica (definita dalla cerchia muraria), quale elemento caratterizzante il territorio da conservare e valorizzare, anche attraverso il recupero e rifunzionalizzazione di parti non utilizzate o abbandonate, favorendo in via prioritaria la pluralità delle funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale e l'integrazione con quelle esistenti;

- la tutela attiva e il consolidamento dei valori riconosciuti (storici, culturali, urbanistici, documentali, ecc.) espressi dall'insieme delle strutture urbane della "città" storica esterna alle Mura antiche, quali Borgo Giannotti e gli isolati (ottocenteschi e novecenteschi) pianificati, mediante il prioritario recupero e il miglioramento qualitativo e prestazionale del patrimonio architettonico, degli spazi aperti pertinenziali e degli spazi pubblici di impianto;

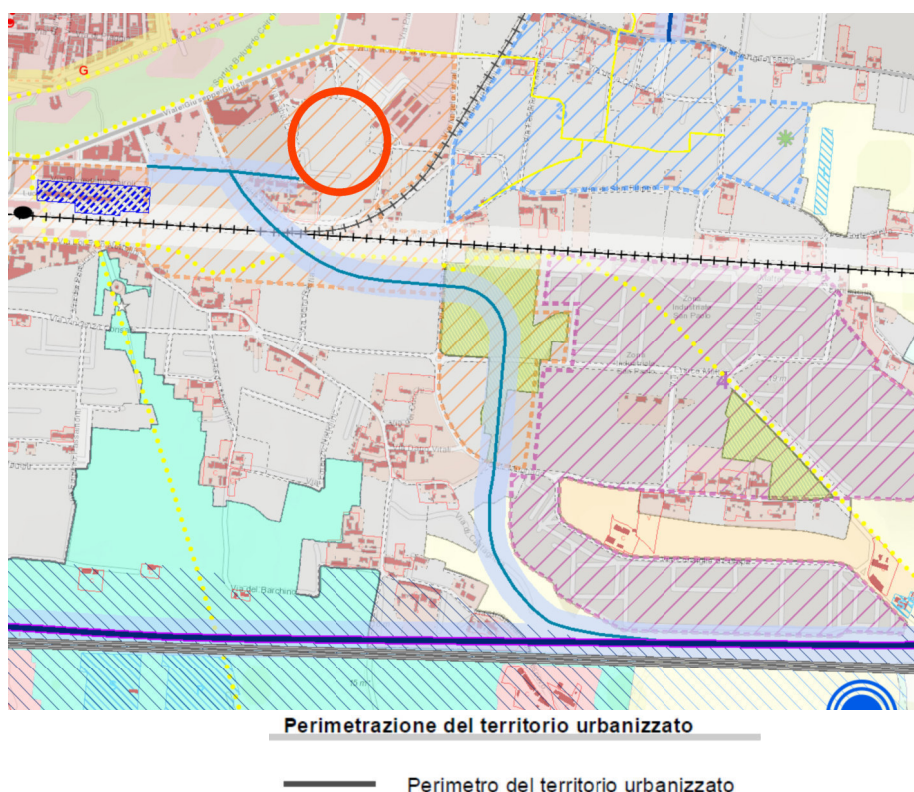
- la predisposizione di una puntuale disciplina delle funzioni, anche in relazione alle previsioni di recupero e rigenerazione urbana, finalizzata a confermare il ruolo di Lucca quale città d'arte e cultura, città capoluogo e distretto comprensoriale, nonché di quello di città - quartiere a servizio degli abitanti e dei cittadini;

- la rigenerazione urbana del sistema di aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati posti a corona nella trama dei tessuti della città storica pianificata, con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito in rapporto a quello aperto, per incrementare complessivamente il "gradiente verde", perseguendo la restituzione e/o il ripristino del disegno originario dello spazio pubblico;

- il recupero e la riqualificazione delle aree, degli immobili e degli spazi degradati diffusi nei tessuti densi della città antica e di quella pianificata per mantenere, migliorare e valorizzare il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attuali attrezzature di livello generale e di quartiere, in modo da assicurare il consolidamento dei poli funzionali esistenti (amministrativi, museali ed espositivi, culturali, sportivo-ricreativi, per l'istruzione e l'educazione, ecc.);
- la valorizzazione e l'incentivazione della qualificazione paesistico percettiva della città in rapporto al suo intorno ambientale ed urbano, con particolare riferimento al mantenimento dell'elevata qualità del verde urbano delle Mura (viali alberati, spalti, terrapieni, sistemazioni storiche), favorendo l'incremento dei livelli di accessibilità e garantendo la riqualificazione ambientale dei poli e delle attrezzature generali esistenti;
- il ripristino delle relazioni ecologiche e funzionali tra città e fiume Serchio attraverso la prioritaria ricostituzione delle relazioni funzionali e paesistico percettive date dai varchi, dai viali alberati e dalle attrezzature esistenti e la conferma e il potenziamento delle funzioni pubbliche e di uso pubblico lungo l'asta fluviale;
- la corretta ambientazione delle funzioni potenzialmente e paesisticamente impattanti assicurando complessivamente la formazione di varchi, connessioni funzionali e modali ad elevato contenuto ambientale.

Si riporta a seguire un estratto della Tav.QP1B Invarianti strutturali del PS, relativi al comune di Lucca, da cui risulta che l'area oggetto di Variante (cerchio rosso) ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Estratto Tav.QP1B

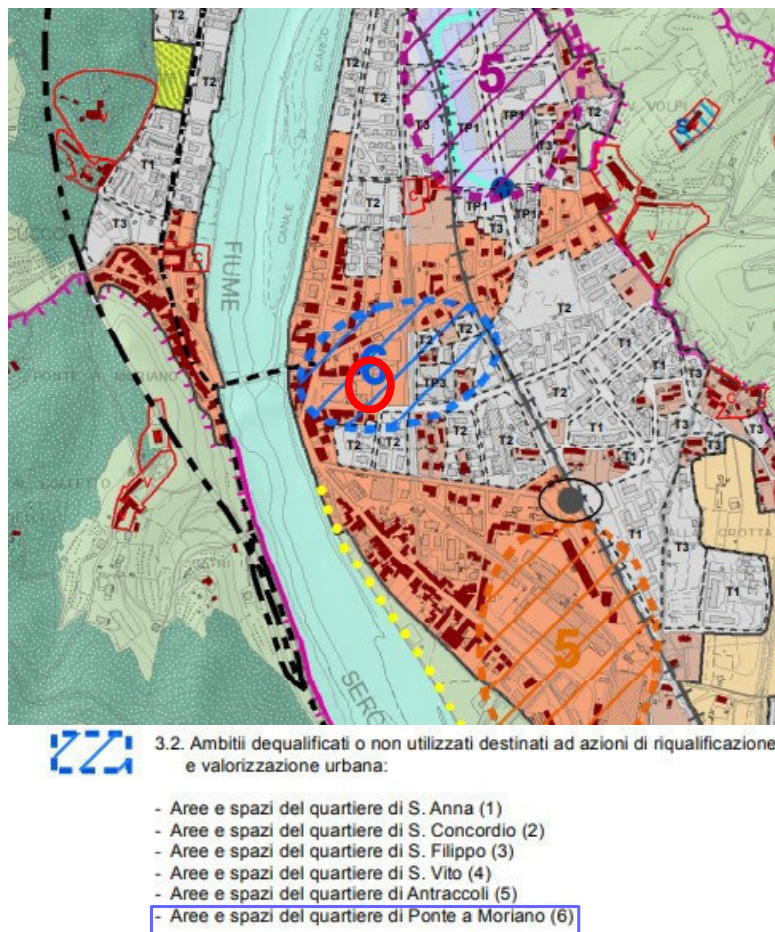


La presente Variante al Regolamento Urbanistico, ridefinisce la destinazione d'uso delle aree interessate dall'intervento di rigenerazione urbana, rifunzionalizzazione e riconfigurazione del disegno dei tessuti urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo.

La Variante si inquadra pienamente negli obiettivi, del PS da perseguire nel PO, per gli "Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana" e nelle disposizioni per il sotto ambito Aree e spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi" specifici in riferimento al Territorio urbanizzato e alla dell'UTOE 1 "Lucca città" del PS, garantendone la conformità al Piano.

3.1.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

Estratto PS_ TAV. QP_3A Strategia allo sviluppo



L'area oggetto di Variante, come detto, ricade all'interno dell'UTOE 8 "Ponte a Moriano e Brancoleria", per la quale si riportano, come dall'allegato B della Disciplina di Piano (QP.5B), gli obiettivi specifici di cui si sottolineano quelli che interessano la Variante in oggetto.

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento al Territorio urbanizzato dell'UTOE "Ponte a Moriano e Brancoleria" che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico:

- il consolidamento, la valorizzazione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico che complessivamente costituiscono il "centro" di Ponte a Moriano, comprensivi delle dotazioni per l'educazione e la formazione e di quelle sportive e ricreative, in via prioritaria attraverso il ridisegno e riconfigurazione degli spazi aperti di relazione e connessione, in modo da assicurare il consolidamento di attività e iniziative di supporto ai servizi locali del paese (mercato rionale, manifestazioni e attività sociali, ecc.);
- la riqualificazione e la rigenerazione urbana del sistema di aree, immobili e spazi abbandonati e defunzionalizzati, in via prioritaria attraverso la formulazione di un disegno organico ed integrato dello spazio pubblico e di quello privato in grado di assicurare la ricucitura

dell'insediamento in un equilibrato rapporto (architettonico, planivolumetrico e spaziale) tra strutture costruite e spazi aperti innalzando i livelli di qualità architettonica e di efficienza del centro urbano di Ponte a Moriano, con particolare riferimento alle prestazioni di natura ambientale e a quelle delle dotazioni e dei servizi territoriali;

- [...]]

Dall'allegato B della Disciplina di Piano (QP.5B) del PS, si riportano gli obiettivi, da perseguire nel PO, per i suddetti *"Ambiti dequalificati o non utilizzati destinati ad azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana"* e le disposizioni applicative relative al sotto ambito *"Aree e spazi del quartiere di Ponte a Moriano (6) "* che interessa l'area oggetto di Variante urbanistica.

Il PS, al fine di assicurare il fattivo soddisfacimento di specifiche esigenze e necessità formulate dalla comunità in seno al processo partecipativo, individua per i diversi quartieri della città di Lucca i seguenti "Ambiti dequalificati o non utilizzati (anche costituiti da attrezzature e spazi pubblici non adeguatamente utilizzati e mantenuti e da aree e spazi aperti non edificati), destinati ad azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana", che dovranno essere dettagliati, articolati e puntualmente disciplinati dal PO:

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

Per i suddetti ambiti costituiscono ulteriori Obiettivi specifici del PS da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, la riprogettazione urbana dello spazio inedificato, attraverso l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica, con il contestuale miglioramento e potenziamento delle attrezzature di quartiere esistenti, la ricucitura dello spazio pubblico, la manutenzione e la qualificazione delle aree a verde, la salvaguardia delle aree agricole intercluse e più in generale con il riordino della viabilità, dei parcheggi e della sosta locale, assicurando al contempo l'incremento della dotazione di infrastrutture per l'accessibilità e la mobilità lenta (ciclo-pedonale).

Ai fini del perseguimento dei predetti ulteriori obiettivi specifici sono definite le seguenti ulteriori Disposizioni applicative da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con particolare riferimento alle dotazioni infrastrutturali e alla qualità dell'assetto urbano:

- *qualificare e incrementare gli spazi a verde, il riuso delle aree agricole intercluse e delle eventuali aree relitte di interesse naturale ai fini dell'autoconsumo (orti urbani) e per attività sociali e la complessiva formazione di un parco urbano attrezzato;*
- *formalizzare in termini progettuali, in rapporto alle polarità esistenti, spazi aperti di identificazione collettiva del quartiere (quali ad esempio la piazza e gli spazi per il mercato).*

Sempre dall'Allegato B della Disciplina di Piano (QP.5B), relativamente all'UTOE 1, si riportano i dimensionamenti degli standard esistenti e quelli che costituiscono obiettivo per il PS:

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Valore tendenziale minimo	Valore tendenziale massimo
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
21.039	30.628	63.605	19.259	134.531	=	=	+	+	135.000	145.000

Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

(=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti

- promozione delle azioni di consolidamento e rifunionalizzazione ed adeguamento patrimonio scolastico esistente anche al fine di attualizzare il patrimonio edilizio esistente soprattutto nel centro di riferimento per i servizi di Ponte a Moriano;
- adeguamento del patrimonio pubblico disponibile, con riferimento al centro di Ponte a Moriano ma anche ai presidi diffusi sul territorio di attrezzature collettive, considerando le potenzialità degli spazi attuali in rapporto alle esigenze dei singoli impianti e delle comunità locali, anche attraverso il ripensamento delle attuali configurazioni.

(+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti

- Potenziamento del patrimonio disponibile, incremento degli spazi a verde pubblico in rapporto alle esigenze della comunità locale anche a seguito delle potenziali azioni di completamento e rifunionalizzazione degli edifici ed impianti produttivi dismessi;
- potenziamento e nuova realizzazione di parcheggi pubblici soprattutto nelle frazioni minori, intesi come infrastrutture complementari ai presidi pubblici esistenti quali scuole e centri parrocchiali, ma anche in prossimità delle attrezzature pubbliche diffuse sul territorio.

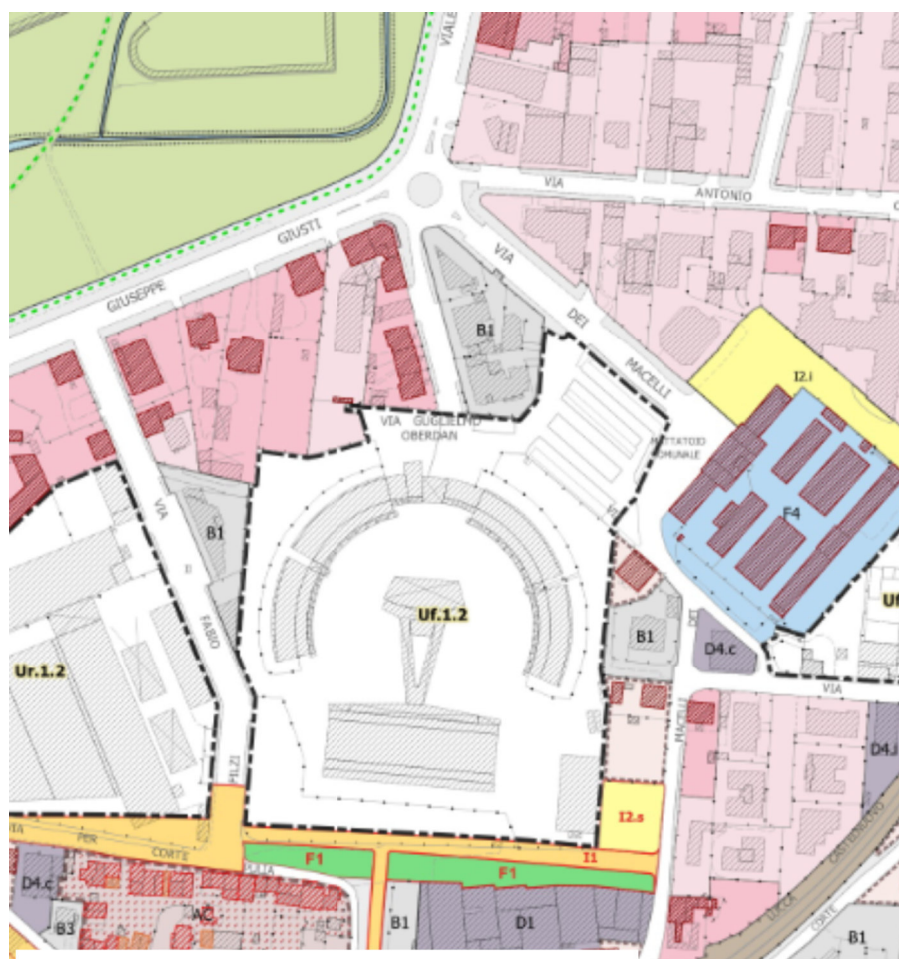
3.2 Il Piano Operativo adottato

L'Amministrazione comunale con deliberazione n.103 del 26.10.2021 ha adottato il Piano Operativo ai sensi dell'art.19 della LR n.65/2014.

Le due aree sono classificate nel Piano Operativo adottato come segue:

3.2.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

Estratto Tavola QP.I.55 – Quadro generale delle previsioni



Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti. Territorio urbanizzato (U)



Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf)

art.89

Estratto Elaborato QP.IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione

Art. 89. Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf)

1. Definizione. Comprendono attrezzature, servizi e dotazioni territoriali a prevalente destinazione pubblica dequalificati, per lo più inutilizzati, caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti" ed in particolare degli "Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana", del PS. In particolare il PO individua con apposita simbologia e codice unicoalfanumerico le seguenti "Zone":

- Uf.1.1 Area ex scalo merci ferroviario (terminal bus)
- Uf.1.2 Mercato ortofrutticolo di Pulia
- Uf.1.3 Area ospedale Campo di Marte
- Uf.1.4 Area mensa ospedale Campo di Marte
- Uf.1.5 Area parcheggio ad est dell'obitorio e aree a verde limitrofe
- Uf.1.6 Area ex Oleificio Borrella
- Uf.3.1 Area da riqualificare dell'Ex Gesam a San Concordio

2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali. Per queste zone il PO prevede l'intervento diretto di iniziativa pubblica o il PUC di iniziativa privata, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del quadro conoscitivo del PO, al fine di fornire adeguate informazioni urbanistiche, infrastrutturali ed ambientali propedeutiche alla definizione di interventi ed opere finalizzati alla riqualificazione architettonica, tipologica e paesaggistica dello spazio pubblico e ad accogliere funzioni e attrezzature di pubblica utilità, di interesse collettivo e generale, anche di livello territoriale o di riferimento comprensoriale, secondo obiettivi specifici e disposizioni applicative definite in termini generali dal PS e puntualizzate nelle seguenti prescrizioni del PO. In particolare, fermo restando le funzioni e le attività esistenti:

2.1 [...]

2.2 la "Zona" Uf.1.2 Mercato ortofrutticolo di Pulia, è destinata alla realizzazione di un ampio spazio aperto attrezzato, ovvero di una piazza per lo spettacolo e promozione di eventi, fiere, mercati, manifestazioni culturali ed attività ad esse collegate, corredata di strutture, edifici e manufatti di servizio e complementari spazi di sosta e parcheggio. Deve essere garantita la non densificazione dell'area con il mantenimento, ovvero il ripristino, di ampi spazi aperti a verde, assicurando un disegno dello spazio pubblico con prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni e l'integrazione con percorsi a mobilità lenta ciclo – pedonale. Le categorie di intervento ammesse sono: "ristrutturazione urbanistica", "nuova costruzione". Nelle more della formazione dei progetti di rigenerazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui al presente comma, per gli edifici e i manufatti esistenti sono ammessi interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo"

[...]

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione delle categorie di intervento e delle opere pubbliche nelle singole "Zone" sono stabiliti, caso per caso, in sede di formazione degli interventi diretti di iniziativa pubblica o dei PUC se di iniziativa privata, sulla base delle esigenze funzionali, prestazionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, privilegiando comunque il

prioritario sviluppo delle funzioni pubbliche e/o di interesse collettivo o generale. Ai fini del corretto inserimento dei progetti di rigenerazione di cui ai commi precedenti, la realizzazione degli edifici e dei manufatti conseguenti gli interventi di "nuova edificazione" e di "ristrutturazione urbanistica" deve inserirsi coerentemente nel contesto urbano in cui ricadono le zone "Uf", facendo proprie le regole compositive degli spazi urbani esistenti e di impianto storico. In particolare dunque gli spazi urbani contermini, adiacenti e limitrofi alle zone "Uf" diventano elementi regolatori per la definizione degli allineamenti, delle altezze e dell'attacco a terra degli edifici di nuovo impianto.

3. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

e) direzionale e di servizio.

[...]

Limitatamente alla sola zona Uf.1.2 è ammessa anche la sub categoria funzionale c.14).

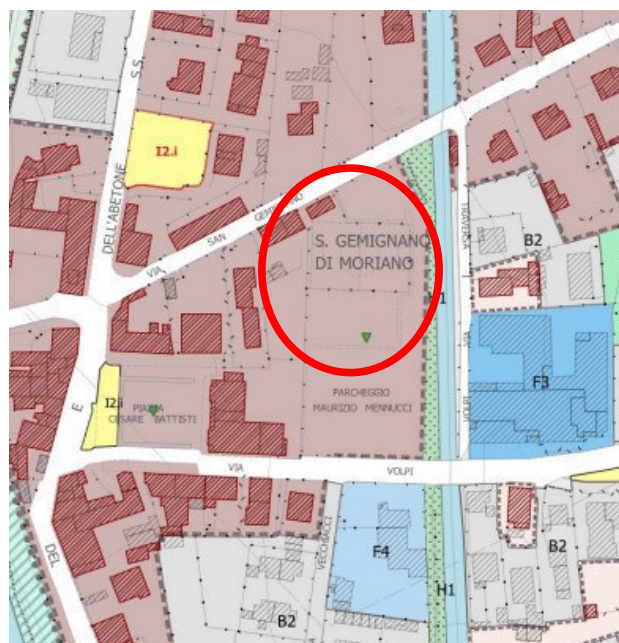
In forma non prevalente, ovvero nella misura massima del 10% della Superficie edificabile (o edificata) realizzata, per assicurare una pluralità di funzioni accessorie a quelle prevalenti, ovvero di prossimità e servizio alle contermini aree residenziali, sono ammesse categorie funzionali commerciali al dettaglio esclusivamente di vicinato e artigianali limitatamente ai servizi alla persona.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

4. Disposizioni transitorie. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione degli interventi diretti di iniziativa pubblica o dei PUC se di iniziativa privata e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Successivamente all'attuazione degli interventi si applicano le disposizioni normative concernenti le "Aree, spazi, attrezzature di interesse collettivo" (F4), di cui al precedente art. 69.

3.2.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

Estratto Tavola QP.I.20 – Quadro generale delle previsioni



**DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI
 ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO (QP.IV)**

A3 Centri di antica formazione (A3)
 Atlante di dettaglio

art.25

Estratto Elaborato QP.IV – Norme Tecniche di Gestione e Attuazione

Art. 25. Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti dei Centri di antica formazione” e “Ambiti dei Presidi territoriali delle frazioni” ed in particolare i seguenti centri interni al perimetro del territorio urbanizzato: Monte S. Quirico, Montuolo, Nozzano, Piaggione, Ponte a Moriano, Sesto di Moriano, S. Macario in Piano, S. Maria a Sesto, S. Maria del Giudice.

2. Previsioni di dettaglio. Rinvio alle cartografie di dettaglio. Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell’elaborato denominato QP.III. “Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici” (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000), composto dai seguenti elaborati cartografici (contraddistinti con codice unico alfanumerico)

- “Centri di antica formazione” (A3). Ponte a Moriano nord (QP.II.2.a.)
- “Centri di antica formazione” (A3). Ponte a Moriano sud (QP.II.2.b.)
- “Centri di antica formazione” (A3). Piaggione; Sesto di Moriano; Monte S. Quirico (QP.II.2.c.)
- “Centri di antica formazione” (A3). S. Macario in Piano; Montuolo; Nozzano; S. Maria del Giudice (QP.II.2.d.)

Attraverso i suddetti atlanti, il PO articola le previsioni di dettaglio di ogni centro di antica formazione mediante una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, degli spazi aperti pertinenziali e/o

accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi e caratterizzanti gli stessi centri.

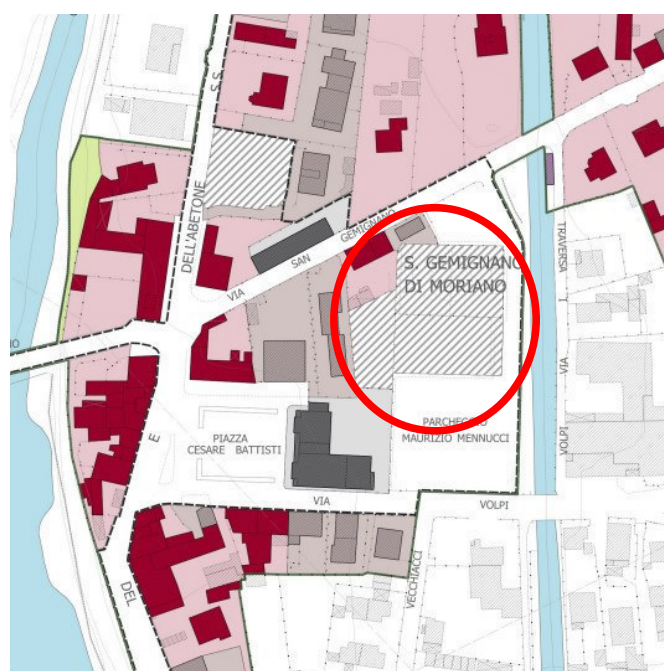
3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina. Sulla base della classificazione

morfotopologica precedentemente indicata, il PO definisce disposizioni normative di dettaglio – articolate in “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti” e “Disciplina delle trasformazioni”, in ragione delle specifiche determinazioni del PS vigente - appositamente contenute nell’elaborato QP.IV.a. “Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici” che integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti Norme.

4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l’attuazione di specifiche disposizioni applicative concernenti gli “Ambiti dei Presidi territoriali” delle frazioni individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni normative di dettaglio di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate e rese cedevoli, mediante la previa formazione di uno o più “Piani Attuativi” (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V, Capo II Sezione III della LR 65/2014, che contengano l’ulteriore dettaglio di indagine e l’approfondimento del rilievo urbanistico del PO, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato quadro progettuale

L’area oggetto di variante nell’elaborato “Quadro generale delle previsioni (QP.I.20) ricade all’interno dei “Centri di antica formazione (A3)” per la cui classificazione rimanda all’Atlante di Dettaglio di cui all’elaborato QP.II.2a.

Estratto Tavola QP.II.2a – Quadro di dettaglio delle previsioni – Centri di antica formazione (A3)



Spazi aperti pubblici o di uso pubblico



a prevalente dominanza delle strutture pavimentate impermeabili (strade, piazze, slarghi) esistenti e di progetto (art.30 QP.IV.a)



Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza (art.26 QP.IV.a)

Tale classificazione inserisce parte dell'area oggetto della presente Variante tra gli "*Spazi aperti pubblici o di uso pubblico a prevalente dominanza delle strutture pavimentate impermeabili (strade, piazze, slarghi) di progetto*" parte negli "*Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza*" disciplinati rispettivamente dall'art. 30 e dall'art. 26 delle "*Norme Tecniche di Gestione Attuazione – Norme per la città, i centri e nuclei storici*" elaborato QP.IVa, nel modo che segue:

Art. 30. Spazi aperti pubblici o di uso pubblico

1. Definizione. Sono costituiti dal sistema di spazi aperti pubblici e di uso pubblico strutturanti i centri storici e i nuclei rurali di impianto storico. Si tratta dei principali luoghi di aggregazione della comunità, per i quali si prevede un integrato, organico e coordinato sistema di interventi di manutenzione, restauro e se necessario di recupero, riqualificazione e valorizzazione, in continuità con gli interventi, le opere e i progetti già realizzati. In particolare si individuano i seguenti spazi aperti:

- ***A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili.*** Comprendenti la viabilità carrabile, i percorsi pedonali, le aree di sosta e parcheggio, le piazze, i belvedere, gli slarghi, i chiassi, i cortili e le corti, pubbliche e di uso pubblico che innervano centri storici e i nuclei rurali di impianto storico. -
- ***A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili.*** Comprendenti un numero circoscritto di aree a verde pubblico, spesso ricavate in ambiti di origine rurale in prossimità delle strutture religiose, talvolta realizzati ex novo a miglioramento della qualità degli insediamenti. Pertanto non si configurano come un sistema organico di spazi a verde, ma come singoli episodi variamente localizzati, anche in considerazione della morfologia e dell'acclività dei suoli.

In considerazione della diversa caratterizzazione degli spazi aperti pubblici si individuano nel dettaglio le relative disposizioni normative.

2. A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili (costruito)

- **2.1. Categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questi spazi deve essere perseguita la manutenzione e, se necessario, la riqualificazione funzionale e prestazionale, nonché l'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie (come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas) e delle infrastrutture per la corretta fruizione della viabilità da parte di utenze allargate, secondo una progettualità conforme al contesto storico di riferimento, al fine di meglio integrare nei contesti storici il sistema della viabilità carrabile è da garantire il recupero delle pavimentazioni storiche se persistenti ancorché in forme degradate. In particolare, si prevede che:

- a) nelle aree di sosta e parcheggio e negli altri spazi carrabili, possano trovare collocazione adeguate attrezzature e strutture di servizio alla mobilità anche ciclo - pedonale ed il necessario sistema di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e per il miglioramento dell'accessibilità ai diversi centri e nuclei. Non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente;
- b) nelle piazze e negli slarghi non carrabili possono trovare collocazione adeguati arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale, statue, sculture e opere d'arte, fontane, vasche ed altre strutture o infrastrutture di qualificazione dell'ambiente urbano e dei contesti edificati;
- c) nei percorsi pedonali dovranno essere mantenuti i caratteri (materiali e tecniche di pavimentazione) originali, ovvero recuperati con tecniche e materiali conformi ai contesti storici.

Nella predisposizione dei progetti concernenti interventi ed opere aventi per oggetto questa tipologia degli "spazi aperti pubblici" devono trovare applicazione linee di progetto tese a qualificare

gli spazi e le infrastrutture coerentemente e compatibilmente con i contesti storici, valorizzandone attraverso l'opera pubblica i caratteri paesaggistici ed insediativi.

- **2.2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati, ecc.) purché interrate, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia.

- **2.3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b.9, e.b.10, e.b.11.

Art. 26. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento dei tessuti storici.

Difformi per impianto planivolumetrico, caratteri dell'architettura e finiture, questi edifici restano in continuità ed aggregati agli edifici di impianto storico.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera ed escludendosi espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico della dimensione non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto (mq. 15 di Superficie edificabile o edificata);
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) residenziale.

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico – ricettivo,

e) direzionale e di servizio.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

a) residenziale.

d) turistico – ricettivo

e) direzionale e di servizio

3.3 La pianificazione urbanistica e il Regolamento Urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente che la presente Variante intende modificare è il Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 2 maggio 2012 e -per le parti non sostituite e ancora in vigore- il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n. 15 del 14 aprile 2004.

Le due aree sono classificate nel Regolamento Urbanistico come segue.

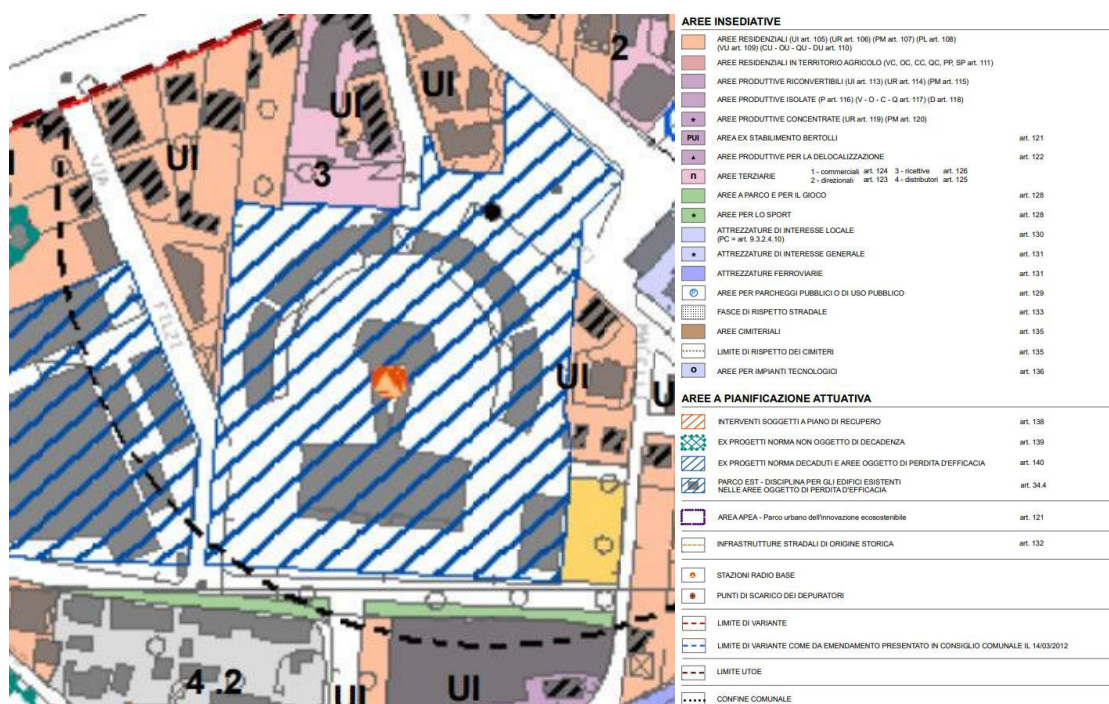
3.3.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

L'area oggetto della presente Variante insiste sulla Tavola grafica n°10 del Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta un estratto della Tavola grafica n° 10 URB del RU, che inquadra l'area di intervento con le relative destinazioni urbanistiche del RU: Ex progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (Art.140 delle NTA); Aree per attività ricettive (Art.126 delle NTA).

Estratto TAV.10 URB - Destinazioni urbanistiche

Regolamento urbanistico 2012 e successive Varianti con individuazione dell'area di Variante



Si riportano di seguito gli articoli delle NTA del RU relativi alla zona interessata dall'intervento per evidenziare gli elementi significativi per il territorio in esame e la Variante in oggetto - ex Mercato ortofrutticolo.

Art. 140- Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)

140.1 - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni:

- Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)
- I magazzini della Manifattura Tabacchi
- L'ex Mercato Ortofrutticolo
- Il parco di Sant'Anna
- Il centro servizi di San Concordio (eccetto il Comparto A)
- Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)
- L'ex stabilimento Bertolli (eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)
- Ex Tintoria Cecchini, San Marco
- Complesso industriale SALIF, San Marco
- Complesso industriale Selene, Pontetetto
- Complesso industriale Colged, Arancio
- Area di servizio per l'utenza automobilistica

140.2 - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 –6, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo

140.3 Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005.

140.4 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili.

140.5 Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.4.

140.6 Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico.

140.7 Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

Art. 126 - Aree per attività ricettive

126.1 - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura ricettiva, per strutture alberghiere e affini.

126.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua

relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

126.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alle categorie D; sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l'insediamento principale e siano complessivamente contenute entro il 20% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: *B1, B2.1, B3, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2 C4.*

126.3 – Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 126.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso

126.3.1 - Ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del 8/4/2002, debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

A) Nelle aree appartenenti ai sistemi territoriali di pianura:

o $H = 13$ m.

o If o $It = 3$ mc/mq.

o $Q = 50\%$

B) Nelle aree appartenenti ai sistemi territoriali di collina:

o $H = 8$ m.

o If o $It = 1,8$ mc/mq.

o $Q = 50\%$

La presente Variante al Regolamento Urbanistico, conforme al Piano Strutturale del Comune di Lucca, ridefinisce la destinazione delle aree interessate dall'intervento di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'ex Mercato ortofrutticolo.

3.3.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

L'area oggetto della presente Variante insiste sulla Tavola grafica n. 05 URB - Destinazioni Urbanistiche del Regolamento Urbanistico della quale, di seguito, si riporta un estratto.

Le aree oggetto di variante risultano classificate come:

- “Aree a parco, per il gioco e lo sport” - disciplinate dall'art.128 delle NTA;
- “Aree residenziali di Ponte a Moriano – PM,” - disciplinate dall'art.107 delle NTA;
- “Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico” - disciplinate dall'art. 129 delle NTA ;
- “Aree per attrezzature di interesse locale” - disciplinate dall'art. 130 delle NTA.

ESTRATTO TAV. 05 - URB - Destinazioni urbanistiche

Regolamento urbanistico 2012 e successive Varianti con individuazione dell'area di Variante



AREE INSEDIATIVE

	AREE RESIDENZIALI (UI art. 105) (UR art. 106) (PM art. 107) (PL art. 108) (VU art. 109) (CU - OU - QU - DU art. 110)	
	AREE PER LO SPORT	art. 128
	ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE (PC = art. 9.3.2.4.10)	art. 130
	AREE PER PARCHeggi PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	art. 129

Si riportano di seguito gli articoli delle NTA del RU relativi alla zona interessata dall'intervento per evidenziare gli elementi significativi per il territorio in esame e la Variante in oggetto.

Art. 128 - Aree a parco, per il gioco e lo sport

128.1 - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare a verde attrezzato, a percorso pedonale o di sosta, a parco di quartiere o per il gioco, alla pratica dello sport.

128.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria B4.6, anche quelle di cui alle categorie B2.1, B2.4, B3, B4.5, B6.1, B6.2, C4. Le aree individuate come "aree a parco e per il gioco" nelle tavole URB, riguardano esclusivamente utilizzazioni a verde pubblico e per il gioco, con l'esclusione delle attrezzature sportive.

Nelle aree a verde, ad utilizzo pubblico, sono ammesse le sistemazioni temporanee di strutture precarie per l'esecuzione di manifestazioni.

128.3 - Le attrezzature sportive sono costituite da aree prevalentemente inedificate, con campi ed impianti per la pratica sportiva, eventualmente coperti mediante strutture removibili e, comunque, non stabili; è consentita -in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti- la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata.

128.4 - Il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% delle aree destinate ad attrezzature sportive ed il 5% delle aree destinati ad altri usi. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Art. 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano – PM

107.1 - Sono le aree edificate o edificabili per per funzioni prevalentemente residenziali dell'abitato di Ponte a Moriano.

107.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

107.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4. Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

107.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non

emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente disciplina.

107.4 - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 107.1.1, per gli interventi edilizi diretti, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $H = 11,00 \text{ m.}$
- $I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$
- $Q = 60\%$
- per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

Art. 129 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

129.1 - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

129.2 - Sono ammesse, oltre alle le destinazioni di cui alla categorie *B6* e *B2.4*. anche quelle di cui alle categorie *B2.1 B3.1, B4.1, C4*. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

129.3 – Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

129.4 – Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parco minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio lo standard minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale

130.1 - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- o attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- o attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);

- o attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- o attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- o attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- o attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- o attrezzature civiche e amministrative, ecc;
- o attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate)

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

130.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B1.2* e *B4*, tranne *B4.8*. Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1*, *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso. Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione *B4.2* di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova Analisi di Rischio Sito specifica volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

130.3 – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

130.4 - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da *B4* sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

130.5 – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.

La presente Variante al Regolamento Urbanistico ridefinisce le aree interessate dall'intervento di realizzazione di una piazza con spazi pavimentati e aree verdi attrezzate.

3.4 Piani e programmi di settore

Per quanto riguarda i **piani e programmi di settore** che interessano le aree della presente variante si riportano qui di seguito alcuni estratti relativi al **Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)** e al **Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)**

3.4.1 Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

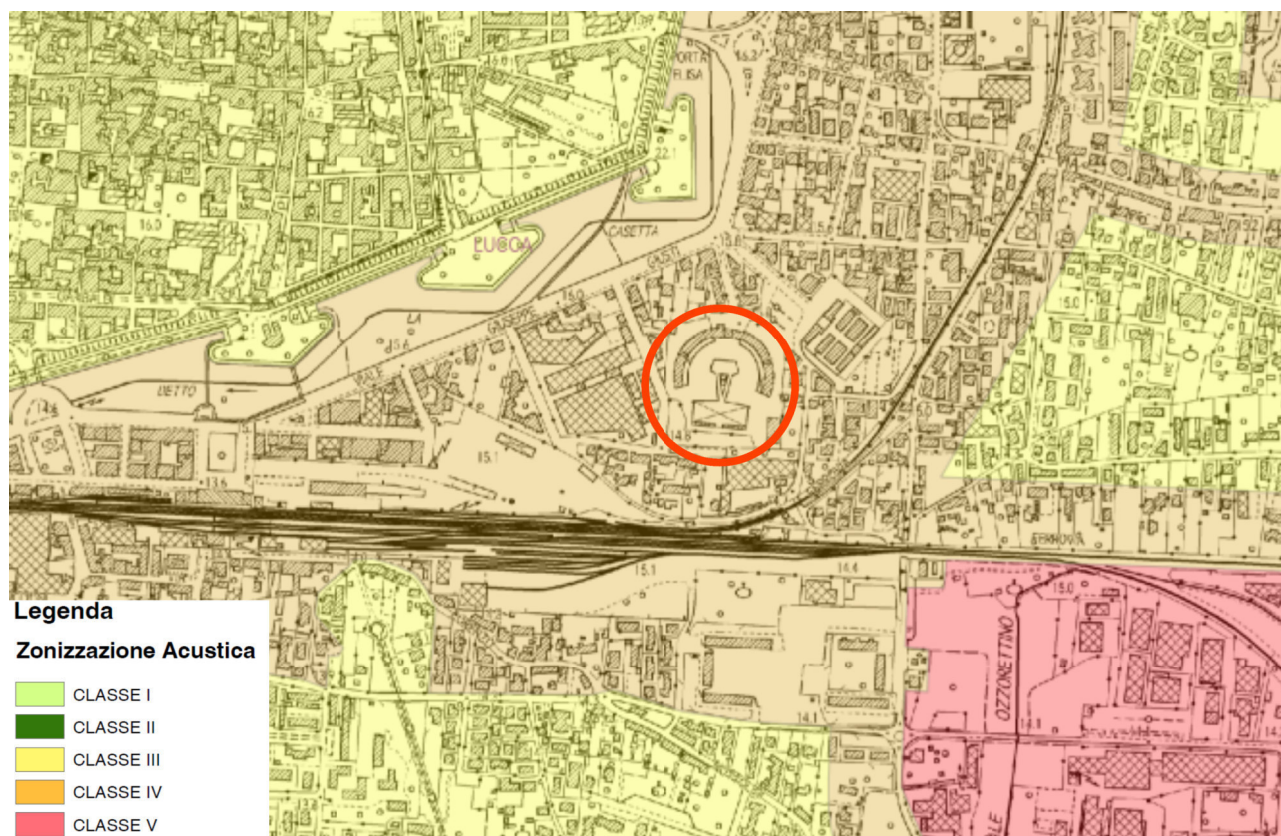
Il **PCCA** è stato redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della Legge Regionale n.89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico" e sulla base dei criteri stabiliti dalla Regione Toscana con deliberazione C.R. n. 77 del 22.02.2000 ed approvato con deliberazione C.C. n. 108 del 25.11.2004.

Il **PCCA** ha suddiviso il territorio in zone acusticamente omogenee, compatibili alla destinazione d'uso attuale e dedotta dai piani urbanistici all'epoca vigenti, che vanno dalle aree acusticamente più protette (classe I), alle aree prevalentemente industriali (classe V), parzialmente compatibili con la residenza.

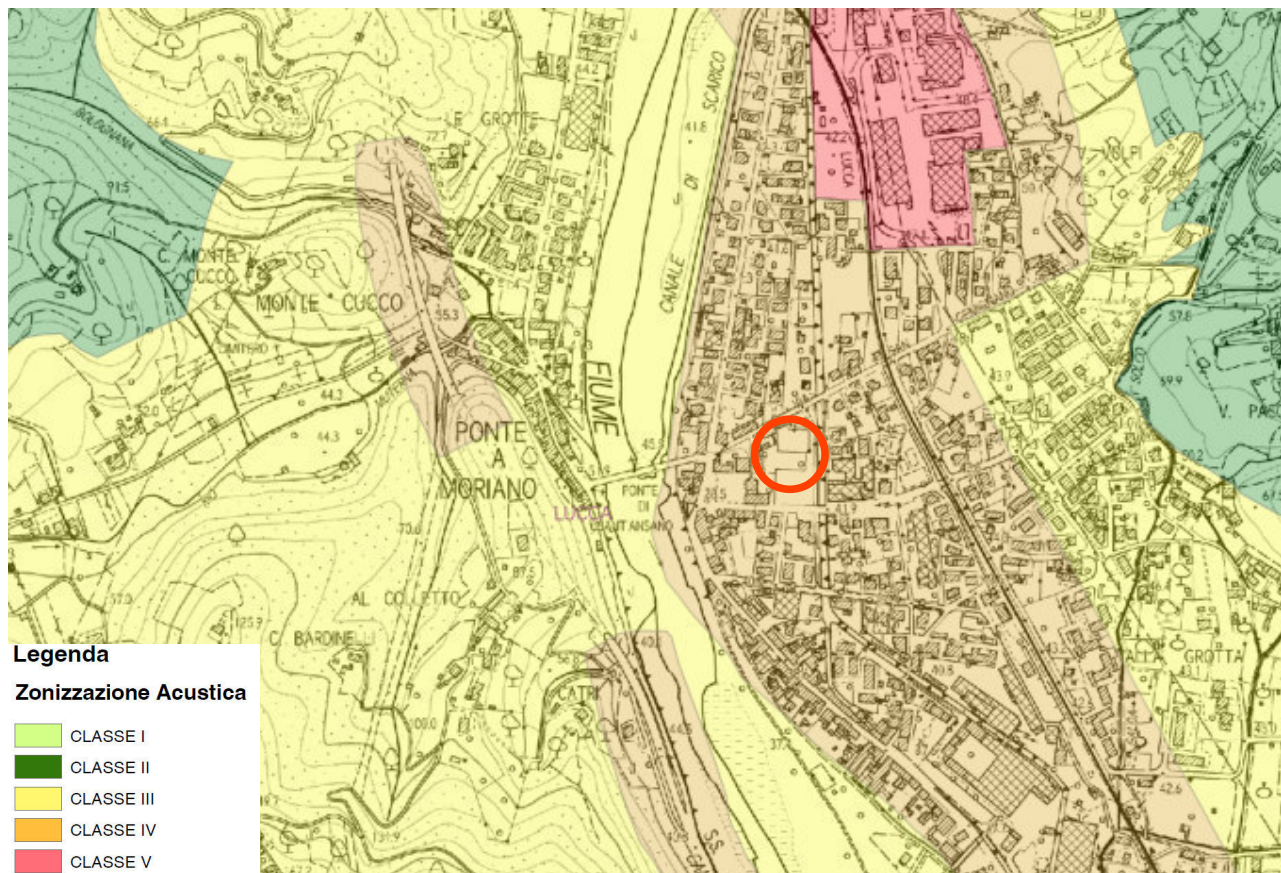
Per ciascuna zona acustica, in base al DPCM 14.11.1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", sono stabiliti i valori limite di immissione, emissione, attenzione e qualità, quest'ultimi da conseguire in ragione di provvedimenti anche diversi e scaglionati nel tempo.

Entrambe le aree oggetto della presente variante ricadono in **CLASSE IV** (Aree di intensa attività umana).

Estratto del Piano Comunale di Classificazione Acustica – Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia



Estratto del Piano Comunale di Classificazione Acustica – Area retrostante il Teatro a Ponte a Moriano



Per quanto riguarda la classificazione acustica le destinazioni d'uso previste per le aree oggetto della presente variante sono compatibili con la classificazione attribuita alla stessa dal Piano.

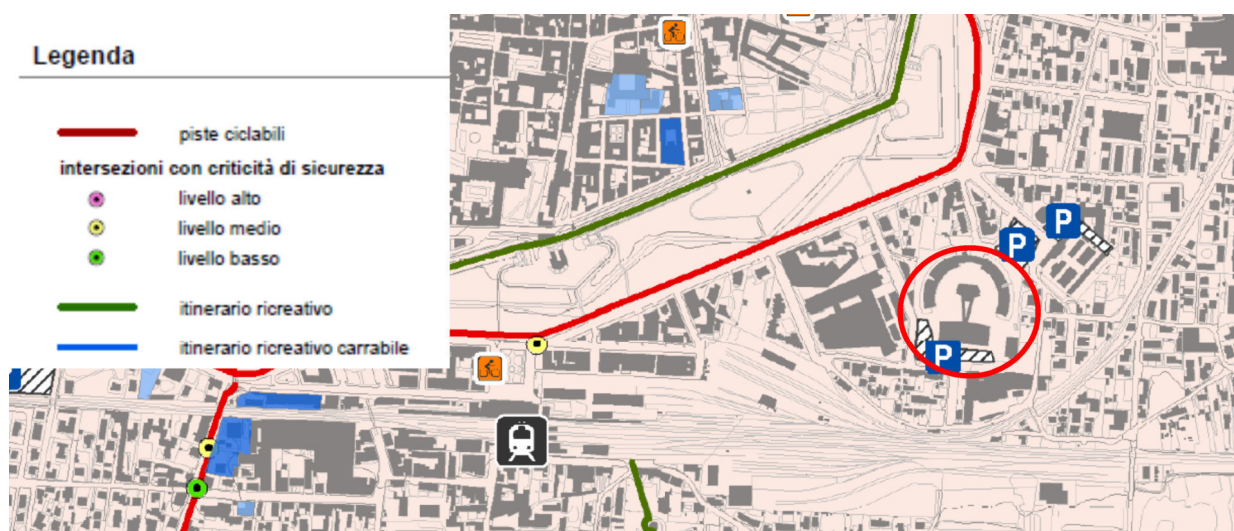
3.4.2 Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)

Come risulta anche dal PGTU approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16.02.2017, entrambe le aree oggetto della variante risultano ben servite e collegate attraverso le reti della mobilità urbana e pertanto le destinazioni d'uso previste per le aree oggetto di variante sono congruenti con le scelte del PGTU adottato.

Si riporta a titolo esemplificativo la cartografia del PGTU adottato relativa alla rete ciclabile e alla classificazione funzionale delle strade.

3.4.2.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

Estratto Tav.QC7_Rete ciclabile"Quadro conoscitivo"



Estratto Tav. QP 1A_Classificazione funzionale

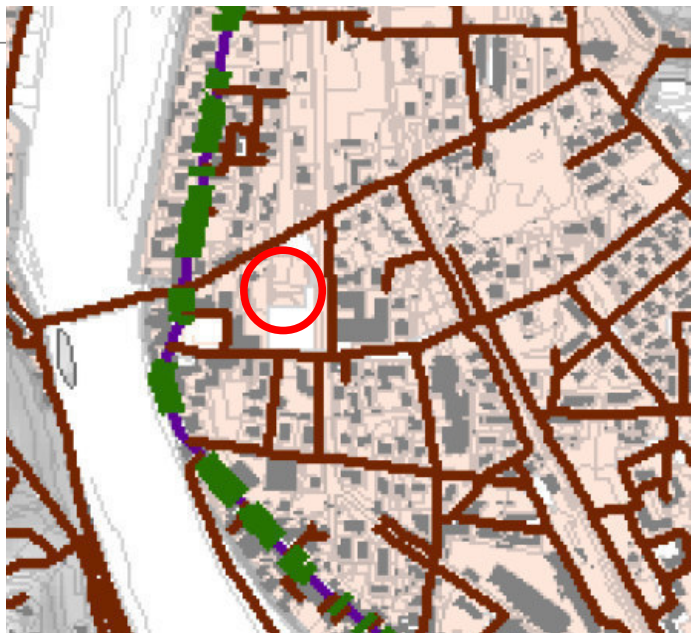


3.4.2.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

Estratto Tav.QP 1B_Classificazione funzionale

Legenda

-  interquartiere
-  quartiere
-  interzonale
-  locale
-  tratte esterne al centro abitato
-  tratte esterne al centro abitato
-  tratte esterne al centro abitato
-  delimitazione dei centri abitati
-  confine comunale



4. La Variante urbanistica

La presente variante urbanistica è stata avviata a seguito della richiesta da parte del Dirigente del Settore dipartimentale 9 – PNRR e Mobilità, Dot.ssa Maria Cristina Panconi, del 21/06/2024 prot. n. 114707/2024 con la quale è stata presentata istanza *"Programma FESR 2021-2027, Strategie territoriali in aree urbane. Richiesta attivazione procedimenti di variante degli strumenti urbanistici comunali per alcune operazioni della Strategia territoriale del Comune di Lucca "Quartieri Social_San Concordio e Ponte a Moriano"*.

La presente variante urbanistica è svolta in conformità a quanto prevede l'art. 238 comma 2 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" della LR 65/2014, nel quale si formula che per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 *"sono comunque ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224, diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I."*

4.1.1 Area ex Mercato ortofrutticolo di Pulia

Dal punto di vista strategico obiettivo della presente Variante è di creare le condizioni per una ricucitura del tessuto urbano periferico delle aree a cavallo dei quartieri di San Concordio e San Filippo in cui sono presenti consistenti interventi di edilizia economica e popolare, con la zona a ridosso delle Mura Urbane caratterizzata dalla presenza di grandi contenitori e di residenze unifamiliari.

L'area in oggetto insiste su una superficie territoriale di circa 47.000mq e attualmente l'area mercatale è costituita da un agglomerato di fabbricati disposti a semicerchio, per una superficie totale di circa 3400 mq di cui circa 1200 mq disposti su due livelli e che versa in stato di obsolescenza, Una copertura centrale individua un settore circolare al termine del quale, sulla circonferenza, è presente un volume di impianto rettangolare di circa 2250 mq.

Obiettivo della Variante è volto a rifunzionalizzare l'area prevedendone la sua riconversione con nuove destinazioni, essenzialmente, per attrezzature ricreative, sociali e sportive e, comunque tra quelle di cui all'art. 130 delle NTA del R.U. e, in aggiunta alle suddette destinazioni, la possibilità di mantenere anche la finalità mercatale dell'area, con un disegno progettuale volto a riproporre la memoria del luogo con la riproposizione dell'impianto planimetrico del costruito del grande anello e la diminuzione delle superfici impermeabili dell'area.

Dal punto di vista ambientale gli effetti territoriali attesi sono stati descritti e valutati all'interno dello specifico procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, disciplinato all'art.22 della L.R. n. 10/2010. L'U.O. 10.1 - Strumenti Urbanistici ha trasmesso in data 29.02.2024 (P.G. 38200/2024) al Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, quale Autorità Competente ai sensi della Del. C.C. n. 63/2012, il Documento Preliminare redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R. n. 10/2010, dall'Ing. Angela Piano su incarico di ERP Lucca s.r.l., individuando anche i soggetti a cui trasmettere detto documento così come predisposto dall'art. 22 comma 3 della suddetta legge regionale. Il procedimento di VAS si è concluso con la determinazione di esclusione della VAS da parte del NUCV (Determina Dirigenziale n. 807 del 15/04/2024) che si allega in calce alla presente.

A seguito dell'adozione della presente variante avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 30.07.2024, pubblicata sul BURT n. 32 del 07.08.2024, è pervenuta all'Amministrazione, nei trenta giorni successivi, con Prot. Gen. 0156116/2024 del 05.09.2024, un'osservazione relativamente all' ex

Mercato Ortofrutticolo di Pulia. A seguito del parziale accoglimento di detta osservazione, all'area interessata dalla suddetta variante vengono apportate ulteriori modifiche all'art. 130, evidenziate con testo in blu, oltre a quelle già previste in adozione riportate con testo in rosso.

Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale

130.1 - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- o attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- o attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- o attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- o attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- o attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- o attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- o attrezzature civiche e amministrative, ecc;
- o attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate) .

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

130.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie B1.2 e B4, tranne B4.8. Categorie di utilizzazione diverse da B4, quali B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione B4.2 di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnate nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova Analisi di Rischio Sito specifica volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

Nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera A2) è ammesso, in aggiunta alle destinazioni di cui al precedente comma 130.1, il mantenimento dell'attuale modello organizzativo commerciale (Mercato Ortofrutticolo). Non è ammessa la destinazione residenziale. Nell'area deve essere prevista la realizzazione di aree a verde e di superfici permeabili, oltreché l'individuazione di un percorso ciclopedonale quale elemento del sistema delle infrastrutture verdi della città, che, preferibilmente, riproponga l'impianto planimetrico del costruito.

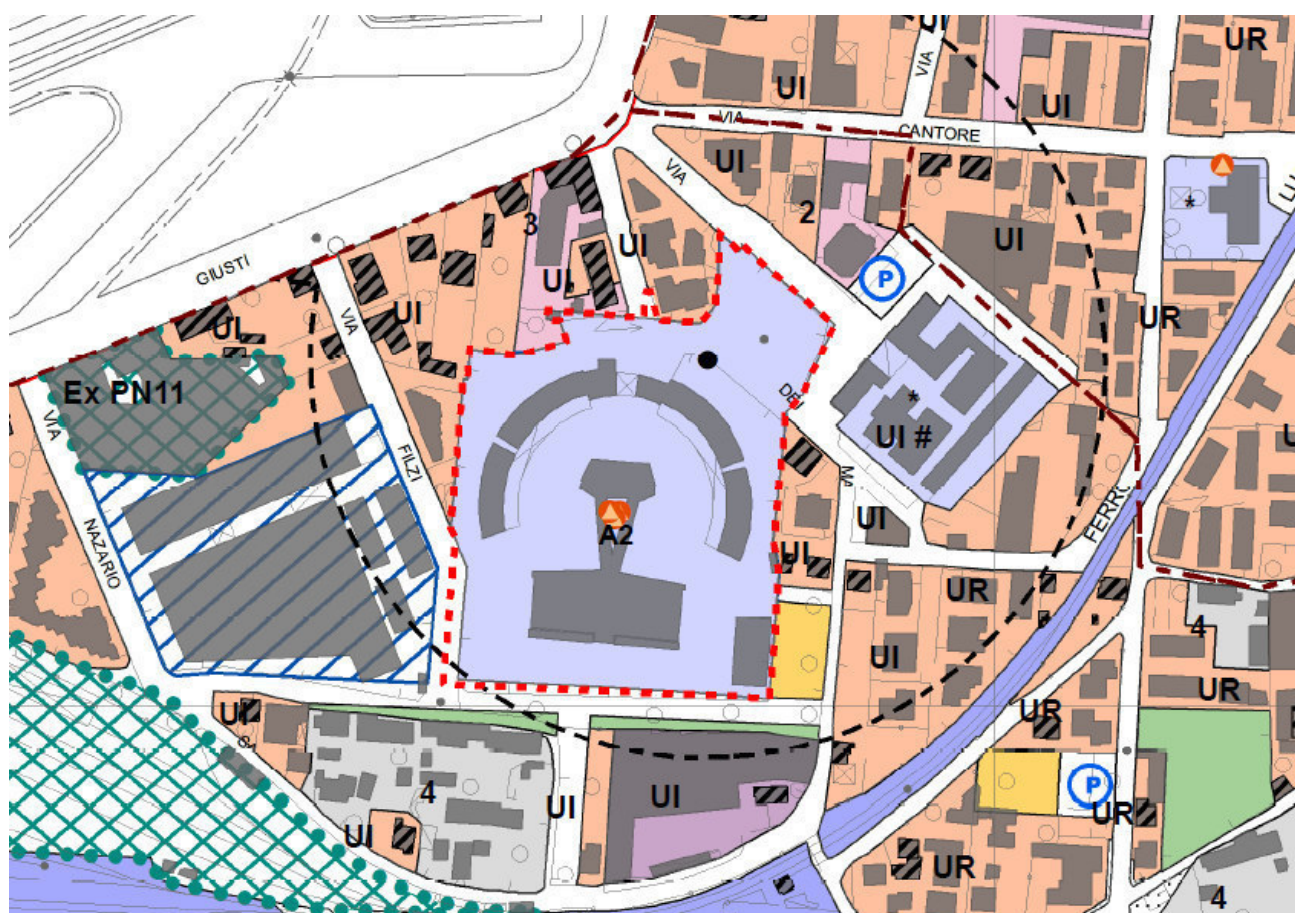
130.3 – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

130.4 - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

130.5 – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.

Si riporta qui di seguito un estratto dello stato modificato della variante al RU.

TAV. 10 URB – DESTINAZIONI URBANISTICHE



-  AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE
-  ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE
(PC = art. 3.3.2.4.10)
-  STAZIONI RADIO BASE

art. 130

4.1.2 Area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano

La presente Variante al Regolamento Urbanistico prevede una modifica cartografica e conseguentemente l'attribuzione di una diversa classificazione all'area retrostante il Teatro di Ponte a Moriano, adiacente al Parcheggio M. Mennucci, al fine della realizzazione di una piazza con spazi pavimentati e aree verdi attrezzate.

A tal proposito va osservato che il R.U. si limita ad individuare cartograficamente le infrastrutture stradali di origine storica disciplinandole all'interno dell'art.132 della NTA, mentre nulla dispone relativamente alle altre viabilità e piazze riportate con campitura bianca sulle tav. URB - Destinazioni Urbanistiche del Territorio.

Alla luce di quanto sopra appare opportuno classificare l'area in questione introducendo apposito articolo denominato "*Piazza di Ponte a Moriano*" nella "*Sezione II-Spazi ed attrezzature di interesse locale e generale*" delle NTA, ed individuarla con apposita campitura grafica nella Tav. 5 URB - Destinazioni Urbanistiche del Territorio.

Art. 128 bis - Piazza di Ponte a Moriano

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di un parco urbano comprendente una piazza e aree a verde attrezzate con esclusione degli interventi di nuova costruzione.

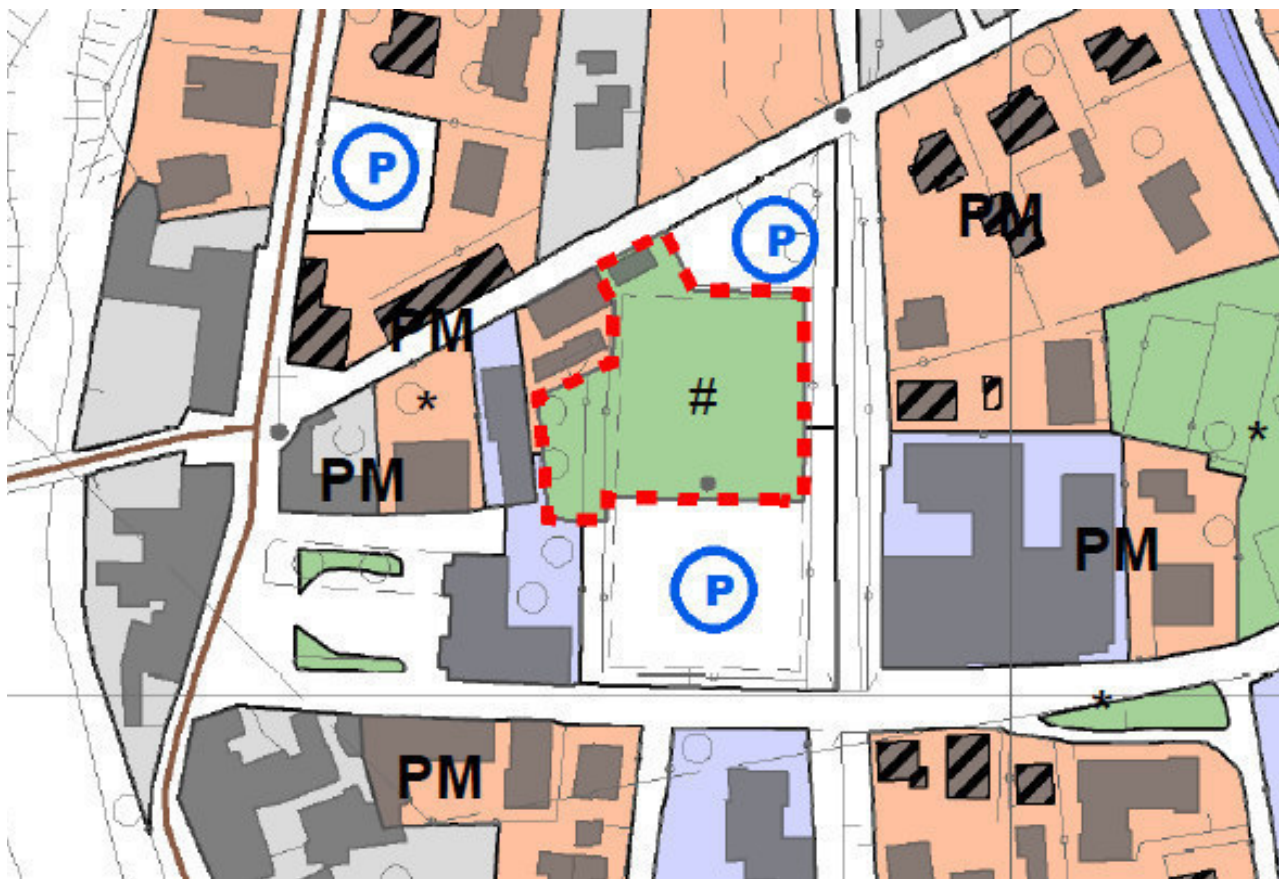
Per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con funzioni di supporto alla piazza e al parco.

Dal punto di vista ambientale gli effetti territoriali attesi sono stati descritti e valutati all'interno dello specifico procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, disciplinato all'art.22 della L.R. n. 10/2010. Il tecnico incaricato dal Settore Dip.le 5, Arch. Alessandra Bosi Picchiotti, ha predisposto il "Documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.", ai sensi dell'art. 22 comma 1 della sopra citata legge regionale nel quale, per gli interventi previsti, sono stati individuati gli elementi indicati all'Allegato 1 della suddetta legge come criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi. Il documento preliminare, redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R. n. 10/2010, è stato trasmesso dall'U.O. 5.4 - Strumenti Urbanistici in data 07.03.2022 (P.G. 35092/2022) al Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, quale Autorità Competente ai sensi della Del. C.C. n. 63/2012 e individua anche i soggetti a cui trasmetterlo così come disposto dall'art. 22 comma 3 della suddetta legge regionale. Il procedimento di VAS si è concluso con la determinazione di esclusione della VAS da parte del NUCV :Determina Dirigenziale n.1592 del 02.08.2022 che si allega in calce alla presente.

In attuazione delle disposizioni regionali contenute nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", è stato redatto a cura del Dott. Geol. Paolo Sani incaricato da ERP Lucca s.r.l., uno studio geologico-geomorfologico e idrogeologico al fine di verificare il grado di fattibilità della presente Variante al Regolamento Urbanistico, di cui all'elaborato "*Relazione illustrativa e di fattibilità geologica ai sensi del Regolamento 5R/2020*".

Si riporta qui di seguito un estratto dello stato modificato della variante al RU.

TAV. 05 URB – DESTINAZIONI URBANISTICHE



AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE



PIAZZA DI PONTE A MORIANO

art. 128 bis

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Marioni

ALLEGATI



Città di Lucca

Amministrazione comunale
177/09

Determinazione n. 807 del 15/04/2024

Oggetto: NUCV - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA "RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO" - DOCUMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) AI SENSI DELL'ART 22 DELLA L.R. 10/2010. NUCV - RESA PARERE.

Il Dirigente

La sottoscritta dott.ssa MARIA CRISTINA PANCONI, nelle sue funzioni di Presidente del Nucleo di valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – NUCV, giusto decreto di nomina del Sindaco n. 10 del 17.04.2023;

Premesso che:

il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione – N.U.C.V. - (*Autorità Competente ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 63/2012*) ha acquisito tramite protocollo interno il documento "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla "RifunZIONalIZZazione dell'ex Mercato Ortofrutticolo" - Documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art 22 della L.R. 10/2010" (*protocollo gen. n. 38200 del 29.02.2024 in atti presso l'ufficio*), trasmesso dal dirigente del Settore dip. le 10 Urbanistica;

il N.U.C.V. ha avviato, con nota prot. gen. n. 38730 del 1.03.2024 in atti al fascicolo le consultazioni previste dall'art. 22 c.3 della l.r. 10/2010 ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, previa individuazione dei soggetti ritenuti competenti in materia ambientale;

dagli Enti e gli organismi individuati - quali soggetti competenti in materia ambientale ovvero potenzialmente interessati dall'intervento- al fine di avviare le necessarie consultazioni ed acquisire i relativi pareri e/o eventuali osservazioni o contributi, ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, sono pervenuti i seguenti contributi:

- AUTORITY IDRICA TOSCANA Nota PG 40099 del 4.03.2024;
- GEAL Nota PG 41953 DEL 7.03.2024
- GESAM RETI Spa Nota PG 55773 DEL 28.03.2024
- ARPAT Nota PG 46239 del 13.03.2024
- CITTA' DI LUCCA – SETTORE 7 – U.O. 7.2 Nota PG 56091 DEL 28.03.2024
- CITTA' DI LUCCA – SETTORE 9 – U.O. 9.1 Nota PG 45075 DEL 12.03.2024;
- ANAS - Gruppo FS Italiane. Note PG 65457 e PG 65458 di pari contenuto, pervenute il 12.04.2024 oltre la scadenza del termine stabilito al 2.04.2024.

i suddetti contributi sono materialmente allegati, quali parte integrante e sostanziale del verbale unito al presente atto che forniscono alcune prescrizioni che il Nucleo ritiene di attenzionare al Settore proponente per le successive fasi di competenza;



il NUCV si è riunito in data 15 aprile 2024 in video conferenza e ha esaminato il complesso della documentazione pervenuta e sopra elencata, ed è giunto alla valutazione di non necessità di sottoporre a VAS la proposta, come da verbale allegato e parte integrante del presente atto;

quanto sopra premesso,

ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010, nella sua qualità di Presidente del N.U.C.V., Autorità Competente ai sensi della deliberazione C.C. 63/2012, dato atto della unanime valutazione da parte dei componenti del N.U.C.V.;

determina

- 1 di approvare il verbale del 15 aprile 2024, sottoscritto in formato digitale dai componenti del N.U.C.V., con il quale è dichiarata l'esclusione dalla procedura di V.A.S. del documento Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla “*Rifunzionalizzazione dell'ex Mercato Ortofrutticolo*” - Documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art 22 della LR 10/2010” per le motivazioni contenute nel citato verbale, parte integrante del presente provvedimento;
- 2 di rendere nota la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. mediante la pubblicazione prevista all'art. 22 comma 3 della L.R.T. n. 10/2010;
- 3 di trasmettere il presente atto al Settore dop.le 10 per quanto di competenza, affinché proceda anche alla successiva comunicazione agli interessati;
- 4 di significare che, nel caso di controversia giudiziale, la materia oggetto della presente determinazione rientra nella giurisdizione del TAR e che è inoltre esperibile il ricorso amministrativo per via straordinaria al Capo dello Stato, in entrambi i casi nei termini ed alle condizioni previste dal d.lgs.104/2010 e dal d.P.R. 1199/1971.

Il Dirigente
MARIA CRISTINA PANCONI / ArubaPEC
S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

U.O. 10.1 - *Strumenti Urbanistici*

10 - *Settore Urbanistica – Dirigente*



Determinazione n. 1592 del 02/08/2022

Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE PARCHI URBANI NELLA FRAZIONE DI PONTE A MORIANO NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA LR 10/2010 - ESITI PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il Dirigente

Premesso che

il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV: Autorità Competente ai sensi della deliberazione CC 63/2012) ha acquisito il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) della proposta relativa alla "VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE PARCHI URBANI NELLA FRAZIONE DI PONTE A MORIANO NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE" trasmesso dalla dirigente del Settore Dip.le 5 "Lavori pubblici, Urbanistica e Traffico" (*protocollo N. 0035092/2022 del 07/03/2022 - in atti presso l'ufficio*);

il NUCV ha avviato - con nota prot. N. 0054702/2022 del 12/04/2022, allegato parte integrante - le consultazioni previste dall'art. 22 c.3 della l.r. 10/2010 ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, previa individuazione dei soggetti ritenuti competenti in materia ambientale;

tra gli Enti e gli organismi individuati - quali soggetti competenti in materia ambientale ovvero potenzialmente interessati dall'intervento - al fine di avviare le necessarie consultazioni ed acquisire i relativi pareri e/o eventuali osservazioni o contributi, ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, sono pervenuti nel termine del 12/05/2022, i contributi di:

1. Gruppo Terna Area operativa Trasmissioni di Firenze (nota acquisita al protocollo n. 0064527/2022 del 02/05/2022);
2. GESAM Reti Spa (nota acquisita al protocollo n. 0064963/2022 del 02/05/2022);
3. Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (nota acquisita al protocollo N.0069222/2022 del 09/05/2022);
4. G.E.A.L. SpA (nota acquisita al protocollo n. 0071613/2022 del 12/05/2022).



il NUCV ha esaminato il complesso della documentazione pervenuta ed è giunta alla valutazione di non necessità della sottoposizione a VAS della proposta, come da verbale allegato e parte integrante;

per le finalità di cui all'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, si dà atto che, nel corso dell'istruttoria oltre che ai fini della adozione del presente atto, non sono state segnalate o rilevate - in capo a chi vi ha preso parte - situazioni, effettive o potenziali, di conflitto di interesse;

quanto sopra premesso, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010, nella sua qualità di Presidente del N.U.C.V., Autorità Competente ai sensi della deliberazione CC 63/2012, dato atto della unanime valutazione da parte dei componenti del N.U.C.V.,

determina

1 di approvare il verbale del 08/07/2022, sottoscritto dai componenti del NUCV, con il quale è dichiarata l'esclusione dalla procedura di VAS della *"VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE PARCHI URBANI NELLA FRAZIONE DI PONTE A MORIANO NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE"* per le motivazioni contenute nel citato verbale, parte integrante del presente provvedimento;

2 di rendere nota la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS mediante la pubblicazione prevista dal comma 3 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010;

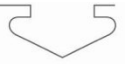
3 di significare che, nel caso di controversia giudiziale, la materia oggetto della presente determinazione rientra nella giurisdizione del TAR e che è inoltre esperibile il ricorso amministrativo per via straordinaria al Capo dello Stato, in entrambi i casi nei termini ed alle condizioni previste dal d.lgs.104/2010 e dal d.P.R. 1199/1971.

Il Dirigente
MICHELE NUCCI / ArubaPEC S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

U.O. 3.1 - Tutela Ambientale

*U.O. B.1 - Stazione Unica Appaltante/Centrale Unica di Committenza (SUA/CUC),
Provveditorato, Economato e Contratti*



Avvocatura Comunale

U.O. 5.4 - Strumenti Urbanistici

U.O. 5.1 - Edilizia Pubblica