

**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



**Sintesi osservazioni pervenute
Istruttoria tecnica e controdeduzioni**

Ai sensi dell' art. 32 co. 3 della L.R. 65/2014

Allegato

B

Sindaco e Assessore all'urbanistica
Mario Pardini

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Marioni

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

ALLEGATO B

**SINTESI OSSERVAZIONI PERVENUTE
ISTRUTTORIA TECNICA E CONTRODEDUZIONI**

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 30.07.2024 è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 denominata “Variante per la previsione e realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla riqualificazione dell’area ex Mercato Ortofrutticolo di Pulia e alla realizzazione di una piazza a Ponte a Moriano (Programma regionale FESR 2021-2027)”.

La delibera è stata pubblicata sul BURT n. 32 del 07.08.2024 e nei 30 (trenta) gg successivi è pervenuta all’Amministrazione la seguente n. 1 contributo/osservazione:

n.	Prot. Gen.	Data	Proponente
1	0155819/2024 (trasmessa via mail) 0156116/2024 (trasmessa via pec)	05.09.2024	Comitato per San Concordio

. Sintesi dell’osservazione

L’osservante, relativamente all’area del Mercato di Pulia, rileva che:

- 1) Al fine evitare la realizzazione di opere non condivise con la cittadinanza, la realizzazione delle opere pubbliche presenti nell’area sia subordinata alla preventiva predisposizione di un Piano Attuativo da sottoporre a dibattito e confronto pubblico sul progetto.
- 2) Al fine di rendere maggiormente espliciti gli obiettivi dichiarati della variante in merito all’*“incremento del verde”*, alla *“decementificazione”* e a *“salvaguardare la riconoscibilità e integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca”*, e superare così la definizione di *“coerenti e misurati con il contesto circostante”* che potrebbe essere fraintesa prendendo come riferimento i palazzi novecenteschi della Circonvallazione, siano specificati gli indici di copertura, di densità edilizia e le altezze ammissibili dei possibili interventi. Vengano inoltre previsti parcheggi alberati facilmente convertibili in boschi urbani.
- 3) Al fine di tutelare le connessioni ecologiche, la sicurezza idrogeologica e conferire bellezza e qualità alla successiva progettazione, sia completamente riaperto il tratto dello storico canale Benassai che corre lungo il confine ovest dell’area oggetto di variante.
- 4) Non essendoci bisogno di nuove residenze in quella parte della città, non sia ammessa la destinazione residenziale (B1) e comunque le destinazioni d’uso e gli utilizzi siano definite e condivise con il Piano Attuativo.
- 5) In considerazione dell’estrema vicinanza ai binari ferroviari e al fine di disincentivare la mobilità su gomma nel caso di eventi attrattivi sia previsto un collegamento via ferro con la stazione.

. Controdeduzione

Prima di procedere alla risposta puntuale di ognuno dei 5 punti che formano l’osservazione è necessario ricordare le motivazioni che hanno portato alla predisposizione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art .238 della LR 65/2014, anticipatrice del Piano Operativo, deducibili anche dal titolo della variante medesima.

La variante urbanistica, che introduce modifiche o specifiche esclusivamente alle NTA del RU

vigente, nasce dall'esigenza di poter rendere le previsioni del RU per le aree dell'ex mercato di Pulia e la piazza a Ponte a Moriano urbanisticamente conformi e coerenti con le destinazioni progettuali previste dai bandi per l'individuazione di aree urbane e strategie territoriali del Programma regionale FESR 2021-2027, mentre lascia inalterato il Piano Operativo adottato in quanto già ad esse coerenti e conformi.

1) NON ACCOGLIBILE – In considerazione delle contenute dimensioni territoriali dell'area, tra l'altro già interamente pubblica e che tale resterà anche successivamente alla trasformazione, non si ritiene necessario introdurre un ulteriore livello di pianificazione dell'area a scala urbanistica attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Per quanto riguarda invece il confronto pubblico auspicato nell'osservazione, si evidenzia che le modifiche introdotte nel RU vigente attraverso la variante in oggetto, rendono inoltre coerenti le previsioni previste dal RU per l'area di Pulia con quelle contenute nell'art. 89 "Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf) - Zona Uf.1.2 Mercato ortofrutticolo di Pulia" delle NTA del Piano Operativo adottato, che, in quanto strumento urbanistico generale, è stato accompagnato fino alla sua adozione dal un percorso partecipativo che ha visto in più fasi, tempi e modalità il confronto con la cittadinanza. Inoltre tale confronto pubblico, potrà trovare spazio anche a scala progettuale attraverso specifici incontri promossi al riguardo dall'Amministrazione Comunale come ad esempio quello previsto per il prossimo 24 Settembre.

2) NON ACCOGLIBILE – Come evidenziato in premessa, lo scopo della variante è rendere le previsioni del RU vigenti per l'area del mercato di Pulia coerenti con quelle previste dai bandi regionali per la rigenerazione urbana e già ammesse dal Piano Operativo adottato. Come descritto nell'art. 89 delle NTA del PO infatti in tale area non sono ammessi interventi di incremento edificatorio rispetto all'esistente o di saturazione dell'area stessa ma la completa rigenerazione di uno spazio pubblico attraverso la realizzazione di un ampio spazio aperto attrezzato ovvero di una piazza, non si ritiene pertanto opportuno introdurre nelle norme del RU indici o parametri che potrebbero invece veicolare un messaggio opposto a quanto già rappresentato nel Piano Operativo. Si riporta per praticità l'estratto dell'art. 89 del PO adottato : *"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"*.

3) NON ACCOGLIBILE – Pur condividendo lo spirito dell'osservazione si evidenzia che tale opportunità potrà essere eventualmente colta, integralmente o parzialmente, conseguentemente alle necessarie valutazioni da effettuarsi a scala progettuale.

4) ACCOGLIBILE – Premesso che sia la normativa del RU all'art. 130.2 delle NTA che quella del PO adottato, all'art. 89 delle NTA non prevedono la possibilità di insediare destinazioni residenziali all'interno dell'area di rigenerazione urbana del mercato di Pulia, neppure in minima percentuale, si ritiene però di poter integrare l'articolo 130.2 del RU al fine di esplicitare la non ammissibilità delle destinazioni residenziali che nel Regolamento Urbanistico sono indicate con

la lettera A, mentre con la lettera B, come riportato nell'osservazione, sono indicate le funzioni terziarie (Direzionale, Commercio ecc).

5) NON ACCOGLIBILE – L'area del mercato di Pulia è molto vicina alla stazione ferroviaria. Con gli interventi di rigenerazione urbana previsti dal Piano Operativo per le aree dell'ex scalo merci destinate all'interscambio modale Treno-Bus, sarà garantito un collegamento privilegiato e diretto dell'area del mercato di Pulia proprio con la rete ferroviaria e le linea urbane ed extraurbane del TPL, facilitandone pertanto l'accessibilità.

Per quanto sopra esposto l'osservazione nel suo complesso risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**