

## L'INCHIESTA » IL VERDE SPARITO

# Il Comune punta sulla rigenerazione

Il nuovo piano strutturale dovrebbe privilegiare il riuso  
L'assessore Mammini: «Riflettiamo sul suolo coltivabile»

di Nadia Davini

► LUCCA

Riquilificare il patrimonio rurale e agricolo non è una scommessa facile da vincere. Tanto meno in una città come Lucca, dove il suolo consumato è tanto e i quartieri intorno alle Mura sono stati sviluppati lasciando all'esterno di essi i campi e i terreni fertili e tappando o saturando le insenature verdi presenti all'interno.

Una situazione che ha precise responsabilità politiche e civili e che richiede altrettante scelte politiche per andare verso un'altra direzione.

L'assessore all'urbanistica Serena Mammini, insieme agli uffici e alla Casa della Città, sta lavorando per preparare il nuovo piano strutturale della città.

**Quale situazione ha trovato per quanto riguarda il consumo di suolo e il patrimonio rurale quando è diventata assessore?**

«Lo studio della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa ci dice che in pianura quasi un terzo della superficie è interessata da uso urbano del suolo (31,7%), mentre le aree di agricoltura periurbana sono pari all'11,11%. Appare chiaro che quest'ultima percentuale dovrà essere attentamente valutata. Oggi, quando purtroppo molti buoi sono già scappati, prevale un atteggiamento più rispettoso e prudente. Certo, in fase di redazione degli strumenti urbanistici, queste aree saranno oggetto di approfondimento anche e soprattutto per rispettare gli indirizzi della nuova legge regionale che detta regole per la definizione del territorio urbanizzato diverso da quello non urbanizzato».

**Sa a quanto ammontano i fondi sfitti o invenduti a Lucca?**

«Non sono in possesso di un dato ufficiale, si parla di circa

3000 appartamenti; comunque uno degli obiettivi del lavoro che stiamo facendo è anche quello di avere un quadro dettagliato della situazione».

**Qual è l'idea del comune rispetto alle aree dismesse presenti sul territorio?**

«Per prima cosa occorre specificare se si tratta di aree rurali o di aree urbanizzate. All'interno di quelle urbanizzate possiamo distinguere tra le aree della città antica e il sistema insediativo esterno ad esse. Nella città antica le aree e/o gli edifici dismessi e da recuperare sono pochi: le aree o ovest e a est del centro storico sono da tempo oggetto di progetti, che porteranno ad una complessiva valorizzazione di tutto l'edificio storico. C'è un dialogo aperto su aree ed edifici come il mercato del Carmine, gli attigui palazzi (Guinigi) e i noti "bagnetti" che occupano le aree dell'antico orto del convento del Carmine. Se le ipotesi prospettate riusciranno a coinvolgere nella sua complessità questa porzione urbana, quasi certamente si riuscirà a risolvere i problemi che si trascinano da anni senza soluzione. Le aree urbanizzate all'esterno delle Mura sono anch'esse da anni al centro dell'attenzione e attualmente sono oggetto di approfondimento e studio: ex- Officine Lenzi, stazione ferroviaria, magazzini della Manifattura tabacchi in via Filzi, mercato ortofrutticolo, Campo di Marte, di cui si sta tanto parlando, alcune aree all'interno del Gianotti. La direzione da seguire è duplice: rigenerazione urbana e sostenibilità economica».

**Quale sarà l'azione dell'amministrazione per quanto riguarda il patrimonio rurale lucchese?**

«Tra le azioni conoscitive relative al patrimonio rurale me-

rita segnalare il lavoro condotto sulle corti, strutturato attraverso una progressiva disaggregazione scientifica al fine di evidenziare alcuni tematismi che finora non erano mai stati esaminati. In sintesi si può dire che sono state classificate tre tipologie di corti: quelle (51,7%) che hanno mantenuto un intorno a prevalente uso agroforestale, dove non risultano rilevanti fenomeni di abbandono o sostituzione; quelle in cui l'intorno è caratterizzato da prevalenti fenomeni di sostituzione degli usi originari a favore di quelli insediativi/urbani (45%) e quelle con l'intorno caratterizzato da prevalenti fenomeni di cambiamento degli usi originari a favore dell'abbandono (3,3%). Da questo lavoro emergono le due principali problematiche che saranno oggetto di approfondimento anche con ricorso a rilevamenti diretti».

**È pensabile, nella rigenerazione urbana del territorio, tornare a un suolo agricolo-coltivabile?**

«Questo è un tema sul quale occorre riflettere bene. Penso comunque a esperienze come l'agricoltura urbana, ai progetti di agricivismo dell'Emilia Romagna, all'esperienza dei parchi urbani di Ferrara, al Bosco in città di Milano realizzato dagli anni '70 su iniziativa di Italia Nostra... Un tema che potrebbe investire molte funzioni: sociale, didattica, culturale, ricreativa, terapeutica, ecologica».

**Nel nuovo piano strutturale ci sarà spazio per la realizzazione di esperienze simili?**

«Penso anche al parco agricolo, proposta avanzata nel corso del 2010. Si può ipotizzare un parco agricolo esteso alle aree della piana di Lucca. Un'idea che ha un'origine lontana, connessa anche al parco delle aree del fiume Serchio e delle



L'assessore Serena Mammini

aree del suo paleoalveo: il percorso sotterraneo del fiume, ma ancora evidente nella piana ad oriente della città. La maggior parte di queste zone si trova al confine tra Lucca e Capannori e sono in molte parti connesse con il sistema della grande viabilità. Tale progetto infrastrutturale, nei piani, cosiddetti sovraordinati, prevede la realizzazione di grandi aree da destinarsi a verde di uso pubblico o verde agricolo, tali da mitigare l'inserimento della nuova viabilità, ma anche di dotare il territorio di altre attrezzature e servizi. Si consideri anche che il tema del parco del Serchio e di un più esteso contesto agrario riuscirebbe a connettere le aree urbane con il territorio agricolo in un nuovo rapporto tra città e campagna. Si potrebbe ricostituire e valorizzare il legame culturale tra sistema e patrimonio insediativo urbano e patrimonio rurale, attraverso ciclovie, sentieri, percorsi pedonali. Lungo questi nuovi itinerari, ripristinando antiche strade poderali, sarebbe possibile attivare anche una filiera virtuosa, con vendita diretta dei prodotti agricoli».



**UTILIZZO SBAGLIATO**

## Con gli oneri si copre la spesa corrente

► LUCCA

Lo sapevate che l'Italia è stato il primo paese al mondo a considerare tutela del paesaggio e tutela del patrimonio culturale un tutto unico. Fra i pochi ad aver posto questa duplice tutela fra i principi fondamentali della propria Costituzione. Tuttavia, però, l'Italia ha uno dei tassi più alti di consumo di territorio in Europa.

Dati che fanno il paio con gli effetti devastanti prodotti dal mutamento normativo rispetto agli oneri di urbanizzazione, cioè i contributi corrisposti al comune da chi costruisce un nuovo edificio o modifica la destinazione d'uso di un edificio preesistente. Secondo la legge Bucalossi (10/1977) gli oneri andavano spesi per coprire le spese di urbanizzazione. Questo principio fu abrogato nel Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001) dal ministro della pubblica amministrazione, Franco Bassanini. Nel comune di Lucca, a partire dal 2004, per ogni anno fino al 2012, sono entrati ben dieci milioni di euro di oneri di urbanizzazione. Dei quali il 75% va a coprire la spesa corrente.



Una veduta della città dall'alto

## La Provincia punta al recupero con il piano di coordinamento

**Ridare valore alla terra. È stato questo il tema principale del convegno che si è tenuto ieri mattina a Palazzo Ducale, organizzato dall'amministrazione provinciale. E sarà questo l'imperativo su cui verterà il nuovo piano territoriale di coordinamento che la Provincia vorrebbe definire e approvare entro l'anno. «Siamo davanti a un fallimento: abbiamo fallito come classe politica, come dirigenti, come professionisti. Ma come è accaduto tutto questo? - si chiede il presidente della Provincia, Stefano Baccelli - Abbiamo costruito appartamenti, uffici e non abbiamo mai pensato a quanto questo potesse costare in termini idrici, in termini di subsidenza. Bisogna guardare al territorio con le sue specificità: se nella Piana di Lucca costruire un**

**nuovo edificio significa commettere un crimine morale, in Valle del Serchio riqualificare un vecchio annesso agricolo significa rivitalizzare una zona che altrimenti verrebbe abbandonata. Tutto questo è programmazione, tutto questo è urbanistica».** La realtà lucchese descritta dal prof. Fabio Lucchesi dell'Università di Firenze è molto chiara. È cambiata in modo irreversibile la tipologia degli insediamenti: negli ultimi dieci anni è calato costantemente il tasso di residenza in zone extraurbane, mentre l'insediamento nelle zone ad alto tasso di urbanizzazione si è addensato sempre di più. Una sorta di città sparpagliata, sviluppata in modo casuale e non pianificato, saturando ogni spazio disponibile. (n.d.)