

di Luca Cinotti

► LUCCA

La città, nei prossimi quindici anni, si svilupperà soprattutto verso est. Dall'Arancio ad Andtraccoli, da San Vito a Picciorana, fino a San Pietro a Vico. Questa la zona dove sono concentrate - secondo il piano strutturale che lunedì andrà in consiglio comunale per l'adozione - la maggiori previsioni di nuove edificazioni, sia per quanto riguarda il residenziale, sia per il produttivo e il commerciale. Sul versante del recupero, invece, è il centro storico a farla da padrona, anche per la presenza di grandi contenitori come la Manifattura tabacchi.

Nuovo e recuperato. Complessivamente il piano prevede la realizzazione di 648.000 metri quadri di insediamenti e funzioni: di questi 187.700 saranno nuove edificazioni, mentre il recupero interesserà i restanti 460.300 mq. Il punto più delicato è quello del residenziale, in una città che ha già migliaia di appartamenti non occupati. La scelta della giunta - a cominciare dall'assessore all'urbanistica Serena Mammini - e dei tecnici è stata di prevedere la realizzazione di 1.625 alloggi: 650 di nuova realizzazione, 975 dal recupero. Una scelta che si basa sul calcolo della popolazione prevista al 2030, che dovrebbe aggirarsi sui 91.500 abitanti. Ma anche una scelta criticata da più parti: ad esempio pochi giorni fa l'ex assessore Marco Chiari ha sostenuto che solo in pochi sceglieranno di fare il recupero in mancanza di incentivi economici.

Le case. Il residenziale ricavato da vecchie case è concentrato soprattutto in centro storico, dove lo stock immobiliare inutilizzato è imponente: 85.000 mq, che equivalgono (secondo i calcoli del Comune) a più di 550 alloggi. Le nuove case, invece, dovrebbero essere concentrate soprattutto nella "zona di espansione" a est, dove ne dovrebbero essere costruite 156 (in centro dovrebbero invece essere 40). Importanti anche le previsioni per la zona ovest (Sant'Anna e i paesi fino al Serchio), con 138 nuove case. Complessivamente, secondo le tabelle allegate al piano, le persone che troveranno alloggio in questi nuovi appartamenti saranno fra 1.300 e 1.450.

Produttivo e artigianale. Fabbriche e capannoni di nuova costruzione saranno concentrati anch'essi in gran parte a est, con 15.000 metri quadri. Il recupero, invece, sarà importante nella zona dell'Acquacalda, soprattutto per la presenza del grande colosso della Cantoni: metà delle superfici previste in tutto il Comune dovrebbero essere ricavate proprio in questa zona.

Commerciale. I negozi (ma anche le strutture di media distribuzione) di nuova costruzione sono previsti soprattutto a est e a ovest, dove si concentrano sia spazi disponibili sia alti numeri di abitanti. Il recupero, invece, è incentrato soprattutto sul centro storico, dove molti sono i fondi attualmente inutilizzati e che invece potrebbero ospitare punti vendita.

Per quanto riguarda i punti vendita all'ingrosso, invece, la loro distribuzione avviene esclusivamente nella zona di prima periferia, con valori paragonabili fra nuovo e recupero.

Direzionale. È una voce molto importante nel computo complessivo. Anzi, per la parte del recupero è la più significativa. E a fare la parte del leone è il centro, soprattutto per la presenza della ex Manifattura tabacchi, con 89.400 metri quadri da destinare a nuove funzioni. Gli uffici nuovi di zecca, invece, sono previsti in maniera sparsa in tutto il territorio, ad esclusione della piccola zona di Mugnano.

Turistico-ricettivo. Voce fondamentale per una città e un territorio come il nostro: è nel centro - come ci si poteva aspettare - che si prevede di recuperare la maggior parte dei 31.000 metri quadri complessivi. Per le nuove edificazioni, invece, si immagina di lavorare solamente in tre zone (e con lo stesso "impatto"): centro, ovest ed est.



A sinistra: La via Romana, arteria della zona est; Serena Mammini; il mercato del Carmine. A destra: i lavori alla manifattura

Ecco i quartieri dove si può costruire

Cosa prevede il piano strutturale: la maggior parte delle nuove case a est. Nel centro storico importanti recuperi per il residenziale e gli uffici

Le polemiche. Mentre è tornata a riunirsi la commissione urbanistica, con l'assenza delle opposizioni ad eccezione di Pietro Fazzi (che ha così garantito il numero legale), una serie di comitati e associazioni ambientaliste ha stigmatizzato il comportamento del Comune sulla trasparenza. «Rimaniamo sbigottiti per come l'Amministrazione non abbia provveduto ad organizzare adeguatamente la propria struttura per informare i cittadini interessati, e per mettere loro a disposizione la documentazione della proposta di Piano Strutturale da adottare, nonostante l'ingente impegno

economico di 150.000 euro fra consulenti e comunicazioni alla città, profuso solo nella fase iniziale di creazione del quadro conoscitivo, per assicurare la cosiddetta "partecipazione" di cui la "proposta di Piano Strutturale" dovrebbe essere uno dei prodotti. Si sottolinea che la legge regionale n. 65 del 2014 obbliga il responsabile del procedimento ad assicurare, a chiunque ne faccia richiesta e senza obbligo di motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio. Non solo, sempre la legge 65, individua come fulcro il garante dell'informazione e della partecipazione. Rileviamo anzi una totale cesura nelle fasi antecedenti l'adozione del Piano, testimoniata dalla denuncia che persino i consiglieri Comunali componenti la Commissione Urbanistica, cittadini anch'essi, hanno espresso pubblicamente, come emerso sulla stampa, per l'aver ricevuto con grave ritardo, nel mese di aprile, il materiale completo, costituente la proposta di Piano Strutturale».

L'emendamento. Emendamenti arriveranno da "Lucca Civica": «Crediamo fortemente nel ruolo da "cinghia di trasmissione" tra giunta e cittadinanza che deve svolgere il consiglio comunale - si spiega in una nota -. Per questo come Associazione regolarmente organizziamo momenti di incontro con la cittadinanza. Proprio nell'ultima riunione svoltasi settimane fa, abbiamo ricevuto alcune osservazioni riguardo il piano strutturale grazie ai quali abbiamo presentato un emendamento per una migliore salvaguardia di Sant'Anna».

