

Assessore **Serena Mammini**

deleghe: *Urbanistica, Edilizia privata, Riqualificazione urbana*

Urbanistica

Il 2016 ha visto completarsi il lavoro tecnico di redazione del Piano Strutturale. La proposta di delibera per l'adozione è stata presentata dalla Giunta a fine marzo, dopodiché il Piano Strutturale è stato oggetto di numerose sedute della Commissione Urbanistica che, tuttavia, non si è espressa. Il 26 maggio, nella sala corsi di Palazzo Santini, l'amministrazione ha incontrato rappresentanti di comitati e cittadini, il 31 maggio il Consiglio comunale ha adottato il Piano Strutturale e il 15 giugno è stato pubblicato sul Burt.

Da quella data sono iniziati i 60 giorni previsti dalla legge regionale di governo del territorio (65/2014) per consentire a cittadini, associazioni ed enti la presentazione di osservazioni e contributi. Fase che si è aperta con quattro incontri sui territori per condividere con la cittadinanza i contenuti del progetto di Piano: il 15 giugno Lucca est, il 16 giugno Lucca nord e Morianese, il 17 giugno Lucca ovest e Oltreserchio e il 23 giugno Lucca sud e centro storico. Il 24 giugno, infine, si è tenuto un open day alla Cavallerizza con gli elaborati cartografici in mostra e punti informativi con i professionisti che hanno lavorato al Piano che, per l'intera giornata, hanno risposto a dubbi e domande di cittadini interessati. Ha completato l'open day la presentazione alla città tutta degli obiettivi del Piano Strutturale adottato, con momenti ludici e performativi curati da associazioni dedite alla valorizzazione delle tradizioni della città. Una giornata che ha coronato il lungo percorso di partecipazione "Verso il Piano Strutturale" iniziato a fine 2013 con l'apertura della Casa della Città. Ne ha fatto parte anche il concorso dedicato agli istituti comprensivi del territorio, "Le vostre idee per Lucca": tra i premi, anche esperienze dirette della città, della sua storia e dei suoi luoghi, che le classi partecipanti hanno compiuto nella primavera del 2016. Tutto il percorso di partecipazione e il metodo con il quale è stato condotto è divenuto parte di una pubblicazione dell'INU (Istituto nazionale di urbanistica) uscita a ottobre sulle buone pratiche di coinvolgimento della cittadinanza nella pianificazione e progettazione territoriale.

Entro il 16 agosto sono state protocollate 411 richieste di osservazione al Piano, che gli uffici hanno controdedotto e che la Commissione Urbanistica ha iniziato, a fine ottobre, ad analizzare. Sempre in ottobre il Consiglio comunale ha approvato una delibera di variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente per il cambio di destinazione d'uso di due immobili: palazzo Bertolli, ex sede della Guardia di Finanza in piazza Risorgimento, inserito nel piano delle alienazioni immobiliari 2015-2017 previo variante urbanistica, e l'ex Oleificio Borella in via Orzali, complesso produttivo in stato di notevole abbandono. L'obiettivo principale per le due aree, più o meno a ridosso delle Mura, è stata la loro valorizzazione e riqualificazione funzionale senza stravolgimenti di natura architettonica e paesaggistica e senza consumo di suolo né aumento di volumetria. Attraverso la variante i due edifici rientrano ora nelle "aree residenziali della città intorno alle Mura", disciplinate dall'articolo 105 della Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Edilizia Privata

Nel corso del 2016 l'ufficio dell'edilizia privata è stato riorganizzato, nelle figure del dirigente, del funzionario con posizione organizzativa ed è stata istituita la figura dell'alta professionalità.

L'Amministrazione ha inteso dirimere definitivamente l'annosa questione degli immobili assoggettati a domanda di condono edilizio ricadenti in zone vincolate, per giungere alla

completa e definitiva evasione delle pendenze amministrative connesse alla gestione dei condoni edilizi sottoposti alla condizione della riqualificazione strutturale e paesaggistica dei manufatti. Per superare lo stato di incertezza cui versano gli immobili condonati sui quali non sono state ancora compiute le opere di consolidamento e riqualificazione, sono state redatte regole – chiare e vevolevoli per tutti – al fine di giungere alla conclusione certa dell'iter di regolarizzazione. Attraverso una determina dirigenziale è quindi divenuto possibile procedere al consolidamento e alla riqualificazione dei fabbricati, secondo i progetti a suo tempo proposti che, per il rinnovo, dovranno essere presentati entro e non oltre il 31/12/2019, la cui approvazione sarà la conseguenza della loro conformità alle regole vigenti edilizie, urbanistiche e paesaggistiche (oltreché riferite a eventuali altri profili). Decorso tale termine sarà avviato il procedimento finalizzato alla perdita di efficacia delle concessioni edilizie in sanatoria a suo tempo rilasciate e subordinate ad un progetto di consolidamento. I condoni edilizi degli immobili per i quali non siano stati presentati (e successivamente realizzati) i progetti di riqualificazione verranno così dichiarati decaduti, con conseguente demolizione. L'obiettivo sancito dall'Amministrazione, in linea con la sua azione politica, è quello di giungere alla piena certezza dello status giuridico degli immobili esistenti, a tutto vantaggio del territorio comunale nel quale l'edificato esistente deve essere regolare e conforme alle regole di riferimento.

È stato inoltre portato a compimento l'iter per permettere alla proprietà dell'area dell'ex cotonificio Di Grazia, poi Paguro e infine Uba Uba, di procedere con il progetto di demolizione del volume fatiscente, che è avvenuto a giugno. Un risultato importante per l'immagine della città che da troppo tempo aveva un immobile in stato di degrado come primo biglietto da visita all'uscita dell'autostrada. Si prevede, ora, la riqualificazione della zona con un nuovo progetto dai volumi notevolmente ridotti e relativi standard.

Per cercare di implementare la dotazione informatica degli uffici dell'edilizia privata, ho deciso di partecipare a un bando della Fondazione Banca del Monte di Lucca. Il progetto, seguito con professionalità dalla dipendente Rita Del Dotto e inerente l'adeguamento e l'innovazione per la gestione delle pratiche edilizie, per ridurre i tempi di risposta degli utenti cittadini, imprese e professionisti oltreché per una migliore conoscenza degli interventi sul territorio ha avuto l'assegnazione di un contributo di euro 19.559 e nel corso del 2016 gli uffici sono stati adeguati.

A mio avviso, e per quanto concerne il mio ruolo, l'andamento dell'ufficio avrebbe ancora notevoli margini di miglioramento in termini di organizzazione e tempi di risposta all'utente. Anche da un punto di vista logistico gli uffici risultano suddivisi in modo improprio tant'è che il Cartografico non risulta raggiungibile agli utenti disabili. Altra annosa questione da affrontare è quella dell'archivio delle pratiche anch'esso suddiviso in più sedi. Auspico inoltre una più attiva collaborazione con l'ufficio Urbanistica anche in vista della redazione del Piano Operativo.

Riqualificazione urbana

Nel 2016 sono stati portati avanti i lavori di riqualificazione di circa un terzo del complesso dell'ex-Manifattura Tabacchi, così come da Accordo di Programma concordato con la Regione Toscana per la rimodulazione dei progetti ex-Piuss "Lucca dentro". La buona collaborazione avviata con la Sovrintendenza BAPSAE di Lucca e Massa Carrara ha prodotto un masterplan (atto di indirizzo) sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale il 28 luglio. Nel documento sono indicate le potenzialità di rigenerazione dell'intera area dell'ex-Manifattura Tabacchi, in armonia con la sua storia e con il contesto (spaziale e socio-economico) in cui l'immobile è inserito. Svago, servizi, lavoro e cultura: queste le quattro parole chiave che identificano le future funzioni del complesso. Nel

dettaglio, l'atto di indirizzo prevede front office comunale e uffici dell'ente, spazi pubblici aperti, parcheggi (multipiano e interrato), luoghi per il commercio, l'esposizione, il produttivo, il terziario, la residenza (anche specialistica) e, fiore all'occhiello del progetto, la "Manifattura della Cultura". Con questa espressione si intende dedicare una parte dell'ampio complesso alla formazione universitaria e post universitaria, ai beni culturali, alla biblioteca civica, alla memoria e all'identità: centro di questo sistema di funzioni sarà la piazza coperta, destinata a divenire luogo d'incontro, di socializzazione e di performance artistica.

Gravi ritardi nell'esecuzione dei lavori all'ex caserma Lorenzini da parte dell'associazione temporanea di impresa che si è aggiudicata la gara di appalto ha indotto l'amministrazione a rescindere il contratto. Parallelamente, è stato avviato un percorso di collaborazione con Lucca Crea e con la Soprintendenza per la riqualificazione complessiva dell'area, il cui fulcro sarà la realizzazione di un moderno Expo del Fumetto, spazio che, anche attraverso la formazione, darà stabilità e struttura al legame tra Lucca e i comics.

È proseguita, infine, ma non ancora conclusa, la riqualificazione di piazzale Verdi, con la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale che interessa la porzione settentrionale dell'area, per conferire un ordine nuovo a una zona che, con il restauro della Cavallerizza, ha mutato la sua immagine.