



la ex Caserma Mazzini da grande occasione per il rilancio del Centro Storico a speculazione immobiliare di Polis s.p.a.



Grave scorrettezza del Presidente Fabbri che attribuisce alla Commissione Urbanistica la sua personale proposta di ristabilire il doppio senso su via Elisa.

I Consiglieri Comunali dell'Ulivo presenti alla Commissione Urbanistica di martedì 14 giugno convocata per un sopralluogo al cantiere della ex Caserma Mazzini, smentiscono categoricamente le dichiarazioni rilasciate dal Presidente Fabbri sulla stampa locale il 15 giugno secondo le quali la Commissione avrebbe avanzato la proposta al Presidente Polis s.p.a. Dott. Giurlani, di ristabilire il doppio senso di marcia

su via Elisa.

Non vi è stata alcuna proposta della Commissione Urbanistica in tal senso, Come consiglieri dell'Ulivo abbiamo sostenuto la immediata necessità di riaprire via dei Bacchettoni al transito automobilistico e verificato le effettive ragioni che hanno indotto Polis s.p.a. o l'Amministrazione Comunale (ormai non si sa più quali siano le responsabilità) alla chiusura di tale strada.

La storia recente circa l'utilizzo urbanistico del complesso della Mazzini.

Nel disegno urbanistico dell'amministrazione Lazzarini l'area, di importanza strategica per l'intero Centro Storico, avrebbe dovuto accogliere gli uffici finanziari attualmente dispersi nel territorio.

L'amministrazione Fazzi, insediata nel 1998, respinge questo disegno, cancella il parcheggio interrato da circa 400 posti auto in piazza della Concordia interamente finanziato ed appaltato; una infrastruttura che avrebbe costituito il polmone di accesso all'area est del Centro tramite il collegamento con le navette veloci. Costituisce invece una società immobiliare denominata Polis s.p.a. e, per attrarre capitali privati, le conferisce in dote l'intera proprietà della ex Caserma Mazzini e due edifici scolastici della periferia.

Per effetto di questo passaggio, l'intero complesso, tolto alla disponibilità comunale e quindi sottratto agli interessi generali e strategici della città, diventa un bene da valorizzare patrimonialmente secondo gli interessi del soggetto privato presente in Polis s.p.a. (ed oggi dovremmo dire nella Holding s.p.a. che controlla tutte le società partecipate del Comune di Lucca).

Polis s.p.a. infatti, per intercettare e massimizzare la corsa all'investimento immobiliare che caratterizza questi

ultimi anni, avvia la progettazione di un residence di lusso e, forte del monopolio circa le strategie d'uso e di accesso al Centro Storico, la realizzazione di un parcheggio interrato pluripiano per circa 1.000 posti auto. Nel 2003 viene presentato il progetto e contestualmente l'amministrazione Fazzi dispone l'allontanamento del mercato bisettimanale di via dei Bacchettoni perché incompatibile con i lavori ma ancor più con il tipo di progetto presentato dalla Polis. In questa occasione la maggioranza di destra respinge un ordine del giorno presentato in Consiglio Comunale dall'Ulivo nel quale chiedevamo di modificare il progetto del parcheggio per consentire, terminato il cantiere, di riportare il mercato nella zona.

Come poi vedremo l'allontanamento del mercato bisettimanale, che richiamava in zona tantissime persone, ha determinato un notevole abbassamento della capacità attrattiva di quest'area ed ha costretto la stessa Polis a rivedere l'intero progetto.

Il progetto si impantana.

Il progetto iniziale del parcheggio da 1.000 posti auto trova ufficialmente nel necessario adeguamento alla nuova legislazione sismica il motivo del suo stop ma, a ben vedere, sono ben altri i reali motivi. Uno studio commissionato ad una società inglese

rivela che, stante le previsioni attendibili ad oggi, quel parcheggio sarebbe rimasto inutilizzato al 70% rendendo così irrecuperabile l'investimento necessario alla costruzione. Una città svuotata di funzioni (l'allontanamento del mercato ne è un esempio ma tanti altri, purtroppo, ne potremmo fare) e di punti di attrazione strutturali non è in grado di sostenere economicamente l'iniziale progetto di Fazzi sconfitto dalle sue stesse scelte.

Noi dell'Ulivo abbiamo sempre ritenuto necessario ricavare nuovi parcheggi a servizio della residenza e delle funzioni economiche e pubbliche del Centro Storico, ma, parimenti, respinto l'idea di realizzarvi grandi infrastrutture in grado di attrarre ulteriore traffico di autovetture all'interno delle Mura.

Per incrementare l'accessibilità pensiamo sia ancora attuale, nonostante i colpi inferti da Fazzi alla credibilità del trasporto pubblico, l'ipotesi dei parcheggi esterni collegati con navette veloci ad anello possibilmente gratuiti oppure al costo minimo del servizio offerto.

Il territorio lucchese porta chiari i segni di un modo singolare di intendere la vita, le relazioni e la stessa organizzazione sociale che appartiene, ancor oggi, ai suoi abitanti. Le vie radiali che collegano i borghi della piana e della collina sono, o per meglio dire, erano il mezzo che consentiva agli abitanti Lucca "fòra" di partecipare a pieno titolo alla vita collettiva cittadina i cui luoghi simbolo erano tutti racchiusi all'interno delle Mura. Le scelte urbanistiche di Fazzi stanno colpendo al cuore questa storica organizzazione della città: l'operazione sulla viabilità prima a S. Anna e poi, clamorosa, a S. Concordio sono veri e propri muri che interrompono, che allontanano, che riducono il ruolo del Centro. Contemporaneamente si vuole allontanare l'ospedale, lo stadio, il carcere disperdendoli nel territorio per operazioni tutte legate alla rendita fondiaria e senza un disegno urbanistico complessivo, partendo dall'assunto, sbagliato, che riqualificare significa esclusivamente costruire ex novo.

Cosa dice il Regolamento Urbanistico

Art. 89 - Ex Caserma Mazzini

...89.2 - L'intervento comporta: - la ristrutturazione edilizia della ex sede del Comando della caserma posta a nord dell'ambito in questione edificio, privo di particolari valori architettonici e storici che è già stato oggetto di consistenti trasformazioni interne... ..

L'intervento prevede infine la realizzazione di parcheggi interrati, il mantenimento dell'ingresso pedonale al fabbricato su via dei Bacchettoni e la realizzazione di un nuovo ingresso e di una nuova uscita carrabile sulla stessa via, intervento individuato anche nella tavola generale di sistemazione degli spazi aperti (CS6). Ulteriori ingressi, solo pedonali, sono previsti immediatamente ad est della Chiesa di S. Francesco e su via del Fosso.

89.3 - Il progetto deve essere redatto nel rispetto dello studio di fattibilità e del programma d'intervento approvati con delibera C.C. n° 122 del 20/07/2001 e segue lo schema definito negli elaborati grafici allegati, nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro Storico principale. Ripristini e nuove costruzioni vanno realizzate con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni e passaggi pedonali pubblici da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone.

89.4 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: A1(Residenza ordinaria), A3(Residenza speciale), A4(Residenza collettiva), B1(Direzionale), B2.1(commersiale di vicinato), B3.1(Bar, caffè, gelaterie...), B3.2(Osterie, ristoranti, trattorie, pub, pizzerie), B4.1.2(Musei), B4.1.3(Sedi espositive), B4.1.4(Biblioteche), B4.1.6(Centri congressuali polivalenti), B4.2.3(Scuole secondarie superiori), B4.2.4(Università), B4.5(Attrezzature per lo spettacolo), B6(Parcheggi, autorimesse ecc...), D1(Attività ricettive alberghiere).

SEZIONE V - SPAZI LIBERI DI USO PUBBLICO

Art. 91 - Disposizioni generali

Il presente Regolamento disciplina gli spazi liberi del centro storico mediante un sistema di regole e un disegno complessivo e unitario che prende il nome di Master Plan delle Mura Urbane di Lucca, che è rassegnato nella tavola CS6 e nei progetti attuativi che saranno approvati in conformità di essa e delle presenti norme.

Il Master Plan si attua mediante progetti, interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata o mediante specifici piani attuativi da individuarsi. **Il Master Plan deve garantire l'integrale applicazione delle indicazioni di sistemazione superficiale individuati dalla tavola CS 6, nonché le precisazioni funzionali delle diverse superfici individuate. La tavola CS 6 del Regolamento costituisce lo schema generale di tale Master Plan, da approfondire e in cui rifondere i diversi progetti e realizzazioni.**

...

92.1 - Spazi verdi pubblici

L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta. La realizzazione di specifiche

attrezzature ludiche e ricreative, la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, ecc., (gruppo funzionale B5, di cui alla parte I delle presenti Norme) è subordinata alla dimostrazione che tali specifiche funzioni non possano essere assolte dagli edifici esistenti compresi in tali spazi e appositamente contrassegnati nelle tavole di uso del suolo. Le attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi, gruppo funzionale B3, di cui alla parte I delle presenti Norme), sono sottoposte alla medesima verifica e subordinando la loro presenza all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.

...

92.3 - Spazi lastricati di uso pubblico

Per tali spazi deve essere assicurato un uso pedonale, in via esclusiva o prevalente. L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento di percorsi pedonali e di sosta.

...

Le aree individuate all'interno di piazze devono essere adeguatamente protette e pavimentate diversamente dalle superfici adiacenti.

Le aree individuate all'interno di alcuni cortili, rientranti nella disciplina di cui al precedente Titolo V, devono essere sistemate in modo da disimpegnare adeguatamente le diverse funzioni pubbliche o di uso collettivo e di permettere l'accesso carrabile ai parcheggi.

...

93.7 - Caserma Mazzini

L'area della caserma è sottoposta ad un intervento di recupero a fini urbani, con utilizzazioni diverse, degli spazi e degli edifici militari, in associazione con la realizzazione di un parcheggio interrato. Le indicazioni in merito a questa sistemazione sono contenute nella omonima scheda di ambito speciale, di cui alla precedente Sezione. (vedi art.89)

La Concessione edilizia presentata dalla Polis per la costruzione del parcheggio mercoledì 3/2/2005 e rilasciata dal Comune di Lucca martedì 9/2/2005 !!! non risulta, a nostro avviso, conforme alle prescrizioni dell'art.89.3, 91 e 92.1 del R.U. (vedi testo sopra riportato)

Lo studio di fattibilità approvato dal C.C. il 20/7/2001 individua una soluzione progettuale relativa al parcheggio interrato completamente difforme rispetto a quella contenuta nella concessione rilasciata alla Polis il 9/2/05.

Ci preme ricordare che tale studio di fattibilità è il frutto di una serie di protocolli d'intesa datati dal 20/12/2000 al 16/1/2001 e sottoscritti da: Pietro Fazzi per il Comune di Lucca, Guglielmo Malchiodi per la Soprintendenza, Marco Chiari come assessore all'Urbanistica ed Alberto Varetti come Presidente Polis s.p.a.

Il gruppo di lavoro che ha redatto lo studio risulta coordinato dall'ing. Francesco Paolo Cecati (soprintendenza) e formato dagli architetti Glauco Borella, Giorgio Marchetti (già membro del consiglio di amministrazione di Polis), Maurizio Tani (dirigente Comune di Lucca), Gabriele Ricci, Luciano Lucchesi e l'ingegnere Lisandro Gambogi.

Il progetto attuale del parcheggio interrato, contrariamente allo studio di fattibilità, prevede anche un consistente volume fuori terra (circa 3.000 mc.), di notevole impatto ambientale (h= 5,4 mt.), per l'impianto di areazione del parcheggio. Tale impianto in pratica viene a ricreare l'intera volumetria dei depositi e rimesse sul lato di confine tra il piazzale della caserma e la Cavallerizza, volumi che Polis ha previsto di riutilizzare per creare nuovi appartamenti. Il R.U. non consente questa operazione perché dispone che la realizzazione di: "locali tecnici ... impianti tecnologici, ecc., (gruppo funzionale B5, di cui alla parte I delle presenti Norme) è subordinata alla dimostrazione che tali specifiche funzioni non possano essere assolte dagli edifici esistenti compresi in tali spazi e appositamente contrassegnati nelle tavole di uso del suolo.". Ora è del tutto evidente che Polis s.p.a. non può dimostrare che le specifiche funzioni di areazione (impianti tecnologici B5) non

potevano essere assolte dalle tettoie esistenti ed il cui volume, per questa evidente ragione, non può essere utilizzato due volte.

Altro elemento di difformità sostanziale che si può ricavare da una prima superficiale analisi del progetto riguarda non già il parcheggio ma il nuovo volume indicato nella zona nord in prosecuzione con il vecchio alloggio ufficiali. Lo studio di fattibilità indica con specifiche piante prospetti e sezioni la consistenza e la tipologia del nuovo volume. Appare chiaro l'indirizzo dato dalla delibera del C.C. il 20/7/2001 di non voler creare un nuovo edificio indipendente ma di voler "semplicemente" ed espressamente raddoppiare, come una fotocopia speculare, l'esistente (Come dichiarato dall'assessore Chiari in Consiglio Comunale). Lo studio di fattibilità, inoltre, indica quantitativamente il volume del quale consente, in via di principio, la demolizione in circa mc. 9.500, ma, contestualmente, indica e quantifica in mc. 7.917,00 il volume che tale studio di fattibilità consente di eseguire in ampliamento. Nell'immagine sottostante vediamo una porzione della tavola CS6 (Master Plan) con il disegno della Mazzini che non risulta rispettato dall'ultimo progetto Polis presentato nel febbraio 2005.. Se vi erano difficoltà a realizzare quanto indicato nella delibera n°122 del 20/7/01, si doveva tornare in Consiglio e modificare gli indirizzi. Anche dal punto di vista planimetrico il progetto

Polis modifica l'assetto del nuovo edificio che risulta prolungato e spostato rispetto a quanto puntualmente individuato nello studio di fattibilità e nella tavola CS6 del Regolamento Urbanistico.

"Il Master Plan deve garantire l'integrale applicazione delle indicazioni di sistemazione superficiale individuati dalla tavola CS 6." recita l'art.91 del R.U.

Planimetria estratta dalla tavola CS6 del R.U. vigente

