

**SCHEDE  
UNITA' TERRITORIALI  
ORGANICHE ELEMENTARI  
(U.T.O.E.)**

**Parte I**



## Le U.T.O.E.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), previste dalla legge urbanistica regionale hanno lo scopo di evidenziare in forma compiuta e puntuale, mediante apposite schede, le prescrizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale, altrimenti fornite in senso generale nelle norme.

Queste porzioni del territorio comunale, opportunamente e convenientemente individuate, servono inoltre da guida e per il monitoraggio del futuro Regolamento Urbanistico, nonché per garantire della sua migliore applicazione, anche con periodici aggiornamenti.

Si tratta in buona sostanza di introdurre, ai soli fini urbanistici ma a tempo indeterminato, una ripartizione del territorio comunale con lo scopo di riversarvi le prescrizioni urbanistiche di maggior dettaglio, ma sempre appartenenti al livello di pianificazione del Piano Strutturale, da mantenere anche al successivo livello di pianificazione del Regolamento Urbanistico come ambiti da sottoporre a speciali operazioni di verifica e controllo applicativo (vedi art.61 dell'elaborato S8 Norme).

Tenendo conto di questi fatti si è scelto di realizzare una suddivisione che tenga conto dei limiti amministrativi vigenti senza aggiungerne una nuova avente effetti e rilevanza solo per le questioni urbanistiche. La rete delle UTOE è stata tracciata in modo che ogni Circostrizione corrisponda a una UTOE oppure comprenda più UTOE (da due a quattro), che a loro volta rispettano il più possibile i confini delle frazioni.

I vantaggi di questa suddivisione sono diversi. Si riportano almeno i tre principali:

1. esistono già troppe suddivisioni territoriali che trasferiscono prescrizioni diverse in campo urbanistico e non. Aggiungerne una nuova che non trova corrispondenza nel comune sentire della cittadinanza, avente effetti solo per la sfera urbanistica, equivale ad abbattere ancora di più la credibilità della pianificazione urbanistica e la sua capacità di incidere positivamente verso un diverso e migliore assetto.
2. viene agevolata la partecipazione dei cittadini alla gestione urbanistica consegnando a ciascuna circoscrizione un distretto urbanistico coincidente con il proprio territorio o per frazioni significative di questo. Oltretutto la specializzazione naturale delle circoscrizioni verso i problemi puntuali e più minuti consente un confronto proficuo e diretto con la parte delle schede che riporta gli indirizzi e gli obiettivi puntuali di pianificazione, le misure di salvaguardia relative alle previsioni infrastrutturali (i cosiddetti "corridoi infrastrutturali") e le misure di sospensione in via cautelativa delle previsioni urbanistiche vigenti (vedi anche più avanti);
3. è risultato possibile adattare i conteggi numerici riportati per ciascuna unità (relativi ai valori demografici ed insediativi) con la migliore precisione possibile, perché esiste una coincidenza perfetta tra i limiti delle UTOE e quelli delle sezioni censuarie (a loro volta coerenti, come è logico, con i limiti circoscrizionali e frazionali);

Per questi e altri motivi si è deciso di abbandonare la proposta di delimitazione operata dal Piano Strutturale nel corso del suo processo di formazione e offerta alla valutazione degli enti preposti (Provincia e Regione) nell'ambito delle precedenti conferenze di pianificazione. Si è giudicato inopportuno conservare il carattere di astrazione proposto in precedenza che rimarca l'indipendenza dai confini delle Circoscrizioni e delle Frazioni, che formano l'impalcatura ufficiale e abituale della vita amministrativa lucchese.

Ad ogni modo va sottolineato come questa diversa delimitazione delle unità non produca effetti circa la disciplina urbanistica proposta. Le prescrizioni di dettaglio restano le medesime che avrebbero potuto essere fornite con una diversa perimetrazione: sono solo raggruppate e smistate diversamente nei nuovi ambiti.

Per ognuna delle suddette delimitazioni territoriali viene fornita una scheda normativa che:

- a) definisce i caratteri generali dell'area attraverso una ricostruzione del processo di formazione dell'attuale assetto territoriale, mediante un'indicazione sintetica della morfologia ambientale, della vicenda storica, della morfologia insediativa e della caratterizzazione funzionale e dei vincoli e delle condizioni ambientali operanti.
- b) stabilisce il sistema di indirizzi e obiettivi della pianificazione futura, prendendo le mosse dalle prospettive di ordine più generale riportate nella normativa riferita ai sistemi territoriali e specificandola, chiarendola o anche, ove occorra, eventualmente contraddicendola;
- c) indica il sistema di provvedimenti di salvaguardia da operarsi nei confronti del PRG vigente, in modo da assicurare la migliore e più corretta applicazione delle disposizioni e delle discipline normative del Piano Strutturale. Si individueranno, all'interno del Piano Regolatore vigente, le previsioni non più attuabili che vengono formalmente cancellate, e le previsioni sospese da verificare all'interno del futuro Regolamento Urbanistico, distinguendole da tutte le altre che possono intanto avere attuazione;
- d) indica il sistema di provvedimenti di salvaguardia da operarsi direttamente in ragione delle previsioni infrastrutturali (soprattutto stradali) previste, stabilendo opportune fasce di sospensione dell'attività edilizia entro cui andrà stabilita l'esatta giacitura dell'opera (corridoi infrastrutturali).

### **Nota relativa alla procedura di calcolo degli standard**

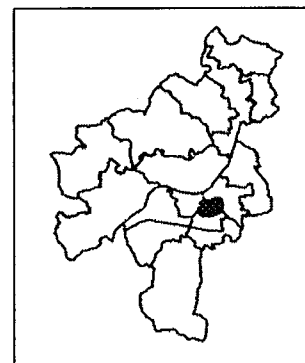
Ai fini del calcolo degli standard sono stati presi in considerazione i dati derivanti dall'elaborato, allegato alle norme, denominato "Quantità insediative previste dal P.S." raggruppando i dati dei vari sistemi insediativi e suddividendoli quindi per UTOE. Nella determinazione della base di calcolo per gli standard riferiti alla residenza (abitanti) si è tenuto conto di un incremento di popolazione deducibile teoricamente dalle nuove quantità insediative, anche se non riscontrabile effettivamente.

**ELENCO UTOE**

UTOE	frazioni interessate	circoscrizione
1	Centro Storico	1
2	Arancio, S.Filippo, S. Marco, S. Vito	2
3/a	porzione di: S. Anna, S. Donato	3
3/b	Nave, S. Angelo in Campo, porzione di: Cerasomma, Fagnano, Gattaiola, Montuolo, S. Anna, S. Donato	3
3/c	Meati, porzione di: Cerasomma, Fagnano, Gattaiola, Montuolo, S. Donato	3
4	Antraccoli, Picciorana, S. Cassiano a Vico, S. Pietro a Vico, SS. Annunziata, Tempagnano	4
5/a	Chiatri, Formentale, Piazzano, S. Macario in Monte, Stabbiano, Vecoli	5
5/b	Arliano, Balbano, Carignano Ovest, Castiglioncello, Farneta, Maggiano, Nozzano Castello, Nozzano S. Pietro, S. acario in Piano, S. Maria a Colle	5
6/a	Arsina, Cappella, Castagnori, Mutigliano, Pieve S. Stefano, S. Concordio di Moriano, Torre	6
6/b	Carignano Est, Monte S. Quirico, S. Alessio, S. Martino in Vignale	6
7/a	porzione di S. Concordio, Sorbano del Giudice	7
7/b	Mugnano, Pontetetto, Sorbano del Vescovo, porzione di : S. Concordio, Sorbano del Giudice	7
8/a	Deccio di Brancoli, Gignano di Brancoli, Piazza di Brancoli, Pieve di Brancoli, Ombreglio, S. Ilario di Brancoli.	8
8/b	Piaggione, Saltocchio, Sesto di Moriano, S. Cassiano di Moriano, S. Gemignano di Moriano, S. Giusto di Brancoli, S. Lorenzo di Brancoli, S. Quirico di Moriano e porzione di S. Stefano di Moriano.	8
8/c	Ciciana, Palmata, S. Pancrazio, Tramonte.	8
8/d	Aquilea, Gugliano, Mammoli, S. Lorenzo di Moriano, S. Michele di Moriano, porzione S. Stefano di Moriano.	8
9	Massa Pisana, S. Lorenzo a Vaccoli, S. Maria del Giudice, S. Michele in Escheto, Pozzuolo, Vicopelago.	9



# Unità Territoriale Organica Elementare 1



**Frazioni interessate:** Centro storico

**Circoscrizione n°1**

**Superficie totale** 175 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 9367 abitanti

Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Centro storico	175	11587	9834	9367	5313	4118	4269	544	4039	4583

*Caratteristiche fisiche:* L'UTOE comprende la porzione di territorio compresa all'interno dei viali di circonvallazione.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* L'intera città murata riveste rilevanza paesistica.

## MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Dalla fondazione romana, due secoli avanti Cristo, allorché Lucca fu tecnicamente concepita come una città a divisione ortogonale interna con isolati delimitati da vie orizzontali e longitudinali secondo il modello dell'accampamento romano, passando per gli ampliamenti medioevali con le nuove fortificazioni della fine del XII secolo e per la costruzione delle mura attuali, si arriva allo sviluppo seicentesco, che configura l'aspetto della città in larga misura corrispondente all'attuale centro storico.

*Tipologie di aggregazione:* il tessuto urbanistico è caratterizzato da isolati con corti interne pubbliche e private, vie e piazze; altri tipi di spazi pubblici (giardini ecc.) sono proiettati lungo la cinta muraria. In questo secolo si sono verificati importanti alterazioni del tessuto storico quali: S. Giusto, Cittadella, S. Chiara, le Poste e il Galli Tassi, Manifattura.

*Tipologie edilizie:* Tutte le tipologie architettoniche monumentali e residenziali, quali case-torre, palazzi, edifici religiosi ecc., succedutesi dalla prima città romana sono presenti con successive trasformazioni.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

Risultano presenti tutte le funzioni urbane: direzionali (pubbliche e private), commerciali, culturali, scolastiche, turistiche.

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
9367	0	9367	ATTREZZATURE	156688	60885	95803	0
			VERDE PUBBLICO	780095	84303	695792	0
			PARCHEGGI	16918	23417	-6499	10000

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

Per il Centro storico dovranno essere salvaguardati i seguenti tre ruoli:

- 1. Il centro storico come quartiere** (ovvero, come parte di un organismo urbano più complesso ed articolato con una particolare identità).
- 2. Il centro storico come capoluogo** comunale / provinciale.  
Ruolo funzionale ed amministrativo, di governo; funzioni rappresentative, scolastiche, commerciali, dall'artigianato di qualità e di riferimento alla vita sociale.
- 3. Il centro storico con ruolo nazionale ed internazionale**, afferente alla sfera della cultura.  
Beni culturali, musei e manifestazioni culturali.

### 1. Il centro storico come quartiere

Gli obiettivi dell'intervento pubblico sono:

La promozione della residenza:

Oltre che con le norme, il comune può agire con gli Interventi diretti (per offrire alloggi alle famiglie meno abbienti; per avviare interventi privati nelle zone più degradate; per offrire modelli di restauri corretti nelle situazioni non usuali); con il coordinamento degli interventi di altri soggetti pubblici con gli incentivi finanziari, creditizi e fiscali offerti agli operatori privati.

La promozione delle attività produttive tradizionali, cioè il commercio di qualità e l'artigianato.

La predisposizione di servizi di quartiere, cioè:

- le scuole dell'obbligo (da mantenere e riorganizzare solo nella misura occorrente a servire gli abitanti della città murata);
- le attrezzature sociali e sanitarie di base;
- i parcheggi per i residenti;
- la riduzione del traffico motorizzato.

### 2. Il centro storico come capoluogo



## **Gli obiettivi:**

### Funzioni amministrative e politiche:

- permanenza e regolamentazione delle funzioni amministrative e politiche;
- razionalizzazione della distribuzione delle funzioni in ordine alla loro fruibilità, accessibilità e livelli di utenza;
- strategia della loro localizzazione in ordine alla quantità, qualità e frequenza di utenza ed alla riqualificazione delle zone dismesse del centro storico.

### Attività del terziario:

- permanenza diffusa e regolamentazione della localizzazione delle attività del terziario in via subordinata alle esigenze espresse dalla residenza;
- individuazione di poli di aggregazione delle attività del terziario miste ad attività integrative (commerciali, culturali, tempo libero) nelle aree e negli edifici inutilizzabili per la residenza;
- permanenza e riequilibrio delle attività commerciali; diffusione ed incentivazione della rilocalizzazione sull'intero tessuto urbano in via subordinata ed integrata alle esigenze espresse dalla residenza.

### Attività scolastiche:

- permanenza e adeguamento delle attività scolastiche medie superiori congruenti e compatibili con la realtà del centro storico;
- creazione di servizi ed attrezzature integrative alle attività scolastiche qualificate da particolari specificità.

### Attività di relazione e del tempo libero:

- permanenza ed incentivazione dei principali poli di aggregazione delle attività di relazione e del tempo libero.

## **Gli strumenti:**

- Individuazione di spazi, luoghi e manufatti all'interno del centro storico, atti a permettere la corretta localizzazione di tali funzioni con conseguente riduzione dei livelli di penetrazione nella città, con riqualificazione e migliore utilizzazione del tessuto urbano.
- Piani di settore (per l'edilizia scolastica, per gli uffici pubblici, ecc.) che affrontino i problemi in modo univoco e globale per tutto il centro storico.
- Attivazione delle iniziative previste dalle normative nazionali e regionali in materia di urbanistica commerciale, tenendo conto della realtà della struttura urbana storica.

## **3. Ruolo superiore del centro storico**

Funzioni collegate alla unicità della sua emergenza monumentale, architettonica ed urbanistica e come punto di riferimento del territorio qualificato dalla presenza degli insediamenti di pregio storico-artistico e di particolare valore ambientale (ville, pievi, corti, sistema del verde).

**Obiettivi:**

Ottimizzazione della fruibilità e della valorizzazione del tessuto architettonico ed urbanistico della città in generale e delle sue parti di maggiore pregio, in particolare incentivando le attività congruenti nei settori:

- museale;
- delle manifestazioni culturali di livello nazionale ed internazionale, dell'istruzione superiore specializzata;
- della convegnistica e delle relazioni pubbliche;
- del turismo e della ricettività;
- del tempo libero;

nell'intento di fare emergere lo specifico urbano del centro storico di Lucca nella sua immagine tradizionale di apprezzabile equilibrio tra la città della contemplazione e quella delle attività produttive compatibili oltretutto della residenza.

Valorizzazione dei grandi temi del verde urbano (mura e spalti) e loro collegamento funzionale con i sistemi ambientali esterni: dai parchi, i giardini e le piazze della città, attraverso il complesso delle mura, verso i parchi del lungo fiume e dell'acquedotto del Nottolini, fino ai percorsi collinari delle ville lucchesi, individuando nella città storica la stazione di riferimento di una nuova cultura dell'ambiente come compendio di integrazione delle qualità artistiche e monumentali del territorio.

**Gli strumenti:**

- Piani di settore per la rilocalizzazione delle attività museali e culturali nel quadro della creazione di quelle nuove.
- Piani di settore per l'ampliamento e la dotazione di strutture atte a recepire attività convegnistiche e per l'istruzione superiore specializzata.
- Progetti speciali per la riqualificazione dell'immagine urbana anche nell'ottica della progressiva riacquisizione pedonale.
- Piano di settore, in riferimento alla legislazione regionale sulle strutture alberghiere, al fine di recepire interventi qualificati nel settore delle attività ricettive ed alberghiere commisurate alla compatibilità con le preesistenze architettoniche.

**In particolare gli interventi da ritenersi prioritari sono i seguenti:**

- 1) Riqualificazione del sistema delle mura, intervenendo:
  - a) sulla strada di circonvallazione, in cui:
    - valutare se diminuire la sede carrabile ad una dimensione tale da consentire lo smistamento del traffico su due corsie, una per senso di marcia;
    - prevedere la creazione di un percorso continuo ciclo-pedonale, in sede propria, distinto e opportunamente separato dalla sede carrabile, restaurando, regolarizzando e/o ripristinando, ove mancante, il corredo arboreo creato al principio del novecento.
    - creare un nuovo circuito di parcheggi a pettine all'esterno del viale;
    - incrementare il sistema di parcheggi più cospicui in corrispondenza delle porte storiche (San Pietro, San Donato, Sant'Anna, ecc.), prevedendo un nuovo sistema di accessi indipendente dalla strada di circonvallazione;
  - b) sugli spazi verdi a ridosso delle mura:
    - precludendo ogni utilizzazione che sottragga spazi alla libera percorribilità e fruizione collettiva, quali realizzazione di nuove strutture, recinzioni, parcheggi, sottopassi, ecc.;

- ristabilendo la sistemazione ottocentesca al di sopra delle Mura restaurando, regolarizzando e/o ripristinando, ove mancante, il corredo arboreo, coinvolgendo il sistema di spazi verdi interni adiacenti a questo, uniformando il sistema di dettagli e l'uso adeguato dei diversi edifici connessi (casermette). Il progetto valuterà la possibilità di ripristinare l'antica sistemazione di Via Garibaldi con il fosso in posizione centrale.
- c) sugli spazi verdi esterni alle Mura:
- prevedendo la conservazione e la cura del sistema di fossi (prestando particolare cura alla rimozione periodica dei detriti accumulati sul fondo), di sentieri e di arredi da definire progettualmente in termini unitari con quello delle Mura.
  - allontanando l'attività floro-vivaistica esistente, mediante assegnazione di un'area maggiormente idonea all'interno del Parco del Serchio;
  - migliorando l'inserimento dell'esistente Istituto Carlo Del Prete nel nuovo disegno complessivo, esplorando anche soluzioni alternative quali la ridestinazione dell'edificio o la sua demolizione senza ricostruzione.
- d) sulle due aree terminali interne alle mura ad est e ovest, rispettivamente Piazzale Verdi e Caserma Mazzini, da trasformare e attrezzare in ragione del loro funzionamento come poli prevalenti di accesso alla città dall'esterno:
- per Piazzale Verdi:
    - andrà trasferito il terminal degli autobus;
    - andranno eliminate le sedi carrabili ove non più necessarie;
    - sarà coinvolto l'edificio della Manifattura Tabacchi, per il quale, una volta completato il trasferimento della nuova sede, andrà valutata l'ipotesi della demolizione dell'ala moderna (liberando superficie per l'area del Piazzale), del ripristino dell'antico isolato demolito di Piazza Cittadella ed esaminata la possibilità di eliminare la Via del Pallone e individuate nuove funzioni compatibili adeguate;
    - andranno riviste ed inserite le attività oggi esistenti o in via di trasformazione per funzioni a carattere museale e congressuale (ex Cavallerizza), scolastiche e per il gioco;
  - per la Caserma Mazzini:
    - andrà completato il programma d'intervento attualmente in corso garantendo la migliore cura dell'inserimento ambientale del parcheggio, da interrare ove possibile e da servire mediante una viabilità specializzata che interferisca il meno possibile con la rete viaria storica;
- 2) Riorganizzazione del complesso del Real Collegio per il quale andrà garantito il completamento del programma:
- a) curando l'inserimento del complesso nel sistema museale lucchese e della lucchesia;
  - b) garantendo un collegamento adeguato con il complesso di spazi e attrezzature orbitanti attorno al Piazzale Verdi;
  - c) curando un'adeguata connessione con il sistema anulare di spazi verdi delle Mura.
- 3) Nuova disciplina per gli edifici di origine moderna estranei al contesto antico quali il complesso a ridosso della Chiesa di San Giusto, il Palazzo delle Poste in via Vallisneri, il Genio Civile in via della Quarquonia, ecc., per i quali il regolamento urbanistico definirà una disciplina in grado di attenuare i motivi di contrasto:
- a) trasformando in tutto o in parte l'attuale assetto edilizio;
  - b) riconfigurando l'attuale assetto sotto il profilo architettonico in funzione di un suo migliore inserimento ambientale.
- 4) Riqualficazione dei complessi dismessi delle Caserme Lorenzini e Garibaldi da destinare prevalentemente a servizi ed attività collettive in genere.

- 5) Riorganizzazione e riqualificazione del Mercato del Carmine per il quale sarà confermata e ampliata la destinazione ad attività commerciale con la possibilità di localizzazione di interventi di media distribuzione.

Relativamente alle destinazioni d'uso si ritengono ammissibili le seguenti:

Insedimenti abitativi residenziali.

Uffici privati, quali ad esempio studi professionali, studi tecnici e per l'esercizio delle arti, ambulatori, ecc.

Negozi ed esercizi commerciali congruenti con le disposizioni del piano del Commercio.

Attrezzature per la ristorazione quali trattorie, ristoranti e pubblici esercizi.

Uffici e servizi di rappresentanza delle attività del Credito, del Commercio, dell'Industria, dell'Artigianato, del terziario in genere.

Botteghe e laboratori artigiani di servizio, quali ad es. parrucchieri, barbieri, sarti, calzolai, corniciai, lavanderie e stirerie, restauratori artistici ed altre attività di qualità.

Attrezzature per la cultura, quali ad es. biblioteche, musei, centri culturali, ecc.

Attrezzature sanitarie di base che comprendono poliambulatori e farmacie.

Attrezzature per lo spettacolo, quali cinema, teatri, sale e luoghi per manifestazioni musicali e sportive nei limiti delle vigenti disposizioni di legge in merito alla sicurezza e alla prevenzione incendi.

Attrezzature per l'esercizio dei diritti democratici e di categoria quali ad esempio sedi di associazioni a carattere politico e sindacale, associazioni combattentistiche e d'arme, ordini professionali, ecc.

Attrezzature scolastiche e per l'infanzia pubbliche e private che comprendono: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole di istruzione superiore.

Attrezzature ricettive e turistiche, quali alberghi, pensioni, locande, ostelli e foresterie con annessi servizi, ecc.

Residenze comunitarie religiose.

Attrezzature per la vita spirituale che comprendono: chiese parrocchiali e non, altri edifici per il culto, ecc.

Verde pubblico e parchi.

Onde non permettere disfunzioni del tessuto sociale e vista la particolarità del tessuto insediativo del Centro Storico l'A.C. si riserva di valutare l'opportunità di inserire particolari funzioni sociali come i centri di recupero tossicodipendenti ed extracomunitari.

Non sono consentite le seguenti attività:

Attività industriali, attività di magazzinaggio di merci all'ingrosso o attività che costituiscano nocimento per l'igiene, che producano rumori, esalazioni e scarichi nocivi, che determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli.

Attività commerciali di grande e media distribuzione.

Attività sportive non compatibili con il contesto urbanistico-edilizio.

Nuovi insediamenti ed ampliamenti con nuova edificazione di attività sanitarie e socio-assistenziali con carico urbanistico rilevante o che comportano particolari afflussi di traffico o che necessitano di un elevato livello di accessibilità veicolare o che comportano particolari problemi per la sicurezza, quali centri sanitari, case di cura, laboratori di analisi.

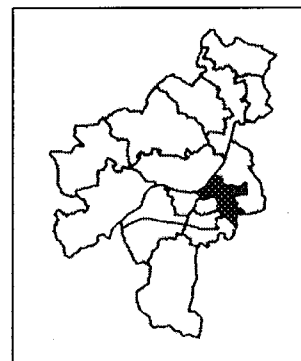
## Unità Territoriale Organica Elementare 2

**Frazioni interessate:** Arancio, S.Filippo, S.Marco, S.Vito

**Circoscrizione n°2**

**Superficie totale** 576 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 13434 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Arancio	115	3573	3086	2902	1241	1153	1189	64	1152	1216
S.Filippo	111	1710	1694	1749	553	624	694	31	607	638
S.Marco	240	5832	5076	4873	2124	1923	2041	91	1921	2012
S.Vito	110	3786	3901	3910	1313	1462	1580	37	1441	1478
<b>TOTALE</b>	<b>576</b>	<b>14901</b>	<b>13757</b>	<b>13434</b>	<b>5231</b>	<b>5162</b>	<b>5504</b>	<b>223</b>	<b>5121</b>	<b>5344</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Parte di territorio pianeggiante caratterizzato a nord dagli argini e dalle aree di golena del fiume Serchio

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Rivestono importanza sotto tale aspetto le opere di arginatura del fiume Serchio e il condotto pubblico.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica :* In questa UTOE si rileva il punto di massima tangenza tra l'attuale tracciato del fiume Serchio e la città di Lucca e questo non ha mancato di influire in maniera cospicua sulla fisionomia dell'ambiente e sull'assetto urbanistico del territorio. Il Borgo Giannotti, ubicato tra il Fiume e la città, è il primo insediamento sviluppatosi all'esterno della cerchia murata, nato per l'esigenza di creare un ambito pre-urbano che fungesse da filtro e da punto di scambio per i traffici legati agli stallaggi e al commercio del bestiame, in modo da non impegnare impropriamente la struttura urbana interna alle mura. Avvicinandosi all'epoca contemporanea il borgo ha subito un progressivo processo di trasformazione delle tipologie di commercio con una tendenza alla sempre più frequente sostituzione dei manufatti originari con edifici residenziali o destinati ad un settore terziario meno specifico. L'espansione insediativa che si estende oltre i viali della circonvallazione ha risentito in modo preponderante dell'opera di pianificazione impostata dal piano del Benedetti all'inizio del 1900 e si caratterizza per una spiccata destinazione residenziale e a servizi. Immediatamente a nord e ad est delle due primitive aggregazioni urbane sopra citate sono situate le zone di più recente edificazione tra le quali emerge, per le caratteristiche tipologiche, l'area di edilizia economica e popolare di S. Vito. Nella porzione ubicata ad est della ferrovia l'edificazione storica si era disposta puntualmente o in piccoli gruppi lungo le direttrici stradali principali; le trasformazioni avute nella seconda metà del XX secolo hanno

prevalentemente mantenuto la linearità di questi insediamenti, pur aumentando di dimensione soprattutto nella parte limitrofa alla cerchia murata. Lo sviluppo della parte settentrionale del territorio dell'UTOE, denominata Acquacalda, è invece legato alla presenza dell'industria tessile della Cucirini Cantoni Coats.

*Tipologie di aggregazione:* Si distingue nell'UTOE l'insediamento di Borgo Giannotti nato per aggregazione di varie tipologie edilizie lungo l'asse viario di collegamento fra la città murata e l'antico ponte di Monte S. Quirico. Questo borgo che rappresenta l'unico agglomerato edilizio storico nelle immediate vicinanze delle mura urbane, ha progressivamente perso, con le successive espansioni edilizie, la propria caratterizzazione. Il tessuto edilizio della zona interessata dal piano Benedetti conserva la caratteristica rigidità della maglia ortogonale che ha ampi riflessi sulla morfologia complessiva dell'edificato e sulla formulazione degli spazi urbani. S.Vito si differenzia morfologicamente dal periurbano perché investita da un processo di urbanizzazione recente definibile come "periferizzazione".

Nella parte di territorio ad est della ferrovia la struttura insediativa è composta da addensamenti residenziali spontanei e di completamento di case unifamiliari e plurifamiliari in contesto rurale secondo un principio di linearità dettato dalle direttrici viarie principali.

*Tipologie edilizie:* Il tessuto edilizio dell'insediamento di Borgo Giannotti si presenta estremamente composito e diversificato con alternanza di vecchi capannoni per magazzini, residenze vecchie e nuove e opifici. Nel resto del territorio si trovano corti di origine rurale, edilizia lineare lungo alcuni tracciati viari, case uni-plurifamiliari, condomini, villette a schiera, edifici artigianali e industriali tra i quali il complesso industriale storico della Cantoni e il complesso della nuova Manifattura Tabacchi inserito nel più ampio complesso industriale di Mugnano.

*Attività produttive:* Concentrazione di attività nell'area dell'Acquacalda e nell'area di Mugnano e presenza di attività sparse nel resto del territorio.

## **INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

La viabilità principale è strutturata secondo un andamento est-ovest, con assi rappresentati dalla via Pesciatina, dalla via Romana e dalla via di Tiglio, e nord-sud con assi rappresentati dalla via dell'Acquacalda e dalla via delle Ville, dalle quali si diramano una serie di strade minori a servizio dell'abitato. Il territorio dell'UTOE è attraversato in direzione nord-sud dalla linea ferroviaria Lucca-Aulla e nella porzione meridionale dalla linea ferroviaria Lucca-Firenze.

Nell'UTOE l'impianto di fognatura, la rete acquedottistica e la rete di distribuzione del gas risultano sufficientemente estese.

Per le attrezzature e i servizi primari il territorio in esame risulta sufficientemente dotato.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	1591732	38969*	1630701
Produzione	635745	37635 <sup>1</sup>	673380
Terziario	Commerciale	92590	4989 <sup>1</sup>
	Ricettivo	5210	14101
Servizi urbani	276250	207830	484080
Servizi sovraurbani	214700	982762	1197462

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins. dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare$

<sup>1</sup> Le quantità così contraddistinte, nel caso in cui, a seguito di ulteriori approfondimenti, il territorio dell'UTOE risulti idoneo ad accogliere l'insediamento produttivo derivante dalla dismissione di alcune delle attuali aree collocate in zone ad alta concentrazione residenziale, andranno incrementate delle quantità definite dall'elaborato allegato alle norme.

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
13434	533	13967	ATTREZZATURE	276250	90785	185465	74819
			VERDE PUBBLICO	168175	125703	42472	103915
			PARCHEGGI	42450	34917	7533	29096

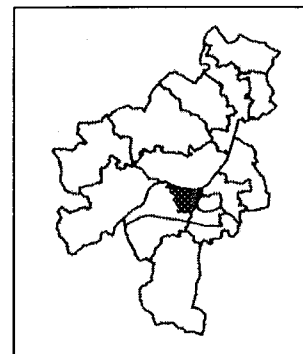
## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Perimetrazione del nucleo antico del Borgo Giannotti: tutta l'area dovrà essere interessata da interventi tesi alla razionalizzazione del traffico favorendo soltanto quello di servizio al Borgo, a supporto delle attività commerciali ed artigianali che lo caratterizzano e che dovranno essere rivitalizzate.
- 3) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali, fatti salvi gli interventi conseguenti a piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del presente Piano Strutturale.
- 4) Recupero funzionale di vecchi complessi produttivi dismessi da attuarsi compatibilmente alla salvaguardia e al ripristino delle parti strutturali che conservano caratteristiche significative di precedenti tecnologie costruttive e/o assetti architettonici.
- 5) Riqualficazione dell'area Sistema Ambiente mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che ne permettano un utilizzo più congruente con il contesto edificato del Borgo Giannotti e garantiscano la realizzazione di nuove aree di sosta a servizio dell'intera zona.

- 6) Realizzazione delle proposte progettuali definite nell'ambito del piano guida del Parco Urbano in ambito fluviale con particolare riguardo a:
  - recupero funzionale del complesso del Foro Boario a spazio polivalente;
  - riqualificazione dell'area di accesso al parco in corrispondenza del ponte di Monte S. Quirico;
  - rifunionalizzazione dell'attuale area fieristica connessa con il parco divertimenti;
- 7) Recupero della rete colatoria esistente con particolare riguardo al tema del condotto pubblico.
- 8) Riqualificazione del sistema viario di accesso al centro storico connesso con la salvaguardia del contesto urbanistico architettonico in cui si trova inserito.
- 9) Completamento dell'asse viario di collegamento tra la via Romana e la SS 12.
- 10) Rifunionalizzazione ed adeguamento della maglia viaria esistente, ricercando soluzioni che favoriscano la gerarchizzazione dei traffici e l'allontanamento dei flussi di attraversamento dalle zone urbane più densamente abitate.
- 11) Tutela delle qualità edilizie degli episodi primo-novecenteschi, sia residenziali che specialistici, caratterizzanti il tessuto urbanistico della prima periferia esterna al centro storico.
- 12) Riqualificazione complessiva del quartiere di S. Vito mediante il miglioramento della dotazione di servizi e attrezzature di quartiere.
- 13) Riutilizzo e riqualificazione dell'area della Cucirini Cantoni Coats e delle aree limitrofe oggi sottoutilizzate o dismesse, per attività artigianali.
- 14) Ricerca di un'area da destinare ad attività produttive in prossimità dei sistemi autostradali e ferroviari così come definito dall'art. 57 delle Norme.
- 15) Potenziamento dei cimiteri di S. Filippo e S. Vito a supporto del cimitero urbano nel quadro di una ridefinizione del sistema cimiteriale comunale.
- 16) Completamento dell'area produttiva della nuova manifattura tabacchi.
- 17) Interventi tesi a raggiungere la bonifica delle aree oggetto di inquinamento da percloroetilene.
- 18) Individuazione di percorsi ciclabili finalizzati ad incentivare la mobilità su due ruote ed a favorire l'accessibilità al sistema dei servizi pubblici con particolare riferimento a quello dell'area ospedaliera;
- 19) Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili in aree di pregio ambientale ed in ambito fluviale finalizzati alla valorizzazione del territorio ed ad una sua progressiva "riappropriazione" da parte della cittadinanza.
- 20) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi, pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse ed alla realizzazione del servizio metropolitano di superficie.
- 21) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 22) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 23) Previsione e realizzazione, mediante la necessaria concertazione con la Regione, con le Ferrovie dello Stato, la Provincia ed i Comuni che si trovano ad est della Piana, di soluzioni complessive idonee alla eliminazione di tutti i passaggi a livello nel contesto di una complessiva riorganizzazione del sistema dell'accessibilità nell'area urbana di Lucca.
- 24) Riqualificazione e valorizzazione delle aree naturalistiche lungo il corso dell'Ozzeretto.



## Unità Territoriale Organica Elementare 3/a



**Frazioni interessate:** porzioni di S. Anna e di S. Donato

**Circoscrizione n°3**

**Superficie totale** 299 ha

**Popolazione residente** al 31/12/98 8794 abitanti

Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
S. Anna (porz.)	288	10382	9145	8319	3502	3300	3381	189	3277	3466
S. Donato (porz.)	11	577	486	475	205	179	192	17	179	196
<b>TOTALE</b>	<b>299</b>	<b>10959</b>	<b>9631</b>	<b>8794</b>	<b>3707</b>	<b>3479</b>	<b>3573</b>	<b>206</b>	<b>3456</b>	<b>3662</b>

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE è costituito da una fascia pianeggiante delimitata a nord dal corso del fiume Serchio e a sud dalla linea ferroviaria Lucca- Viareggio.

*Emergenze naturali :* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica :* Le opere di arginatura del fiume Serchio caratterizzano la porzione settentrionale del territorio dell'UTOE. La zona compresa tra il corso del fiume Serchio e il margine nord dell'abitato di S. Anna, assume rilevanza paesaggistica grazie alla presenza di pioppete e colture agricole.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* La zona di S. Anna nasce e si sviluppa intorno a due assi viari principali di tracciato molto antico rappresentati dalla via Vecchia Pisana e dalla via Sarzanese; pochi insediamenti sparsi costituiti in prevalenza da corti rurali hanno rappresentato la caratterizzazione residenziale della zona fino alla fine del 1800. L'apertura della porta S. Anna, nel 1912, e la creazione di Viale Catalani, conferiscono il primo impulso ad un tipo di sviluppo urbanistico con connotazioni residenziali di carattere piccolo borghese; parallelamente a questo processo si cominciano a verificare i primi fenomeni di trasformazione ed alterazione di corti rurali per uso residenziale. Questo tipo di sviluppo, anche con tipologie diverse, si è ripetuto nel tempo determinando un'ispessimento della cintura edilizia ai lati della via Sarzanese e producendo alcuni fenomeni di saldatura nelle zone interne che comunque hanno sempre conservato un carattere semi-rurale fino all'epoca precedente il PRG del 1958. Gli intenti di quest'ultimo erano quelli di spingere lo sviluppo urbano verso ovest, ed in questa logica fu programmata la forte espansione di S. Anna, che ha determinato una esasperazione degli insediamenti originari lungo la Sarzanese e la Via Pisana Vecchia a sud e tra la Sarzanese e via Cavalletti a nord.

*Tipologie di aggregazione:* Lo sfruttamento degli indici di fabbricabilità fondiaria previsti dal PRGC del 1958 è stato casuale e discontinuo ed ha determinato concentrazioni edilizie incoerenti e prive di qualsiasi caratterizzazione tipologica.

*Tipologie edilizie* : Sono presenti corti rurali storiche, edifici in linea, villette monobifamiliari, condomini, edilizia economica e popolare,  
*Attività produttive*: non esiste una vera e propria struttura produttiva che vada al di là dei singoli episodi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità principale è strutturata secondo un andamento est-ovest, con assi rappresentati dalla via Sarzanese, dalla via Pisana e dalla via Luporini dalle quali si diramano ortogonalmente una serie di strade minori a servizio dell'abitato, e viale Enaudi al limite ovest dell'UTOE che invece rappresenta un'importante asse di collegamento tra le principali radiali. La porzione meridionale del territorio dell'UTOE è delimitata dalla linea ferroviaria Lucca-Viareggio,

Nell'UTOE l'impianto di fognatura, la rete acquedottistica e la rete di distribuzione del gas risultano sufficientemente estese.

Per le attrezzature e i servizi primari il territorio in esame risulta sufficientemente dotato.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		841364	12148*	853512
Produzione		0	0	0
Terziario	Commerciale	3210	3247	6457
	Ricettivo	0	6710	6710
Servizi urbani		226150	112266	338416
Servizi sovraurbani		69500	1019663	1089163

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
8794	166	8960	ATTREZZATURE	226150	58240	167910	40416
			VERDE PUBBLICO	96375	80640	15735	56133
			PARCHEGGI	36500	22400	14100	15717

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Realizzazione delle proposte progettuali definite nell'ambito del piano guida del Parco Urbano in ambito fluviale con particolare riguardo a:
  - individuazione di attrezzature turistico ricettive compatibili con il parco;
  - realizzazione di attrezzature compatibili con l'ambiente e funzionali all'utilizzo del fiume a fini sportivi ( canottaggio, pesca sportiva e simili);
  - realizzazione di attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero.
  - realizzazione di una passerella pedonale –ciclabile di collegamento con la sponda opposta
- 3) Rimozione del campo nomadi con rilocalizzazione in zona più compatibile, con riqualificazione dell'area secondo le indicazioni previste dal piano guida del Parco Fluviale Urbano;
- 4) Realizzazione di una viabilità a delimitazione dell'area del Parco Fluviale Urbano finalizzata anche ad ottenere una ricucitura della rete viaria del quartiere di S.Anna.
- 5) Riqualificazione del sistema viario di accesso al centro storico connesso con la salvaguardia del contesto urbanistico architettonico in cui si trova inserito;
- 6) Tutela delle qualità edilizie degli episodi primo-novecenteschi, sia residenziali che specialistici, caratterizzanti il tessuto urbanistico della prima periferia esterna al centro storico;
- 7) Recupero funzionale di vecchi complessi produttivi dismessi da attuarsi compatibilmente alla salvaguardia e al ripristino delle parti strutturali che conservano caratteristiche significative di precedenti tecnologie costruttive e/o assetti architettonici.
- 8) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi, pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse ed alla realizzazione del servizio metropolitano di superficie.
- 9) Ampliamento del parcheggio di via delle Tagliate a servizio del Centro storico e del cimitero urbano;
- 10) Completamento del Sistema dei Servizi mediante l'adeguamento degli esistenti e l'inserimento di nuove strutture pubbliche e/o di pubblico interesse;
- 11) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 12) Realizzazione di un parco di quartiere tra via Ferraris e via Dorati.
- 13) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 14) Previsione e realizzazione, mediante la necessaria concertazione con la Regione, con le Ferrovie dello Stato, la Provincia ed i Comuni che si trovano ad est della Piana, di soluzioni complessive idonee alla eliminazione di tutti i passaggi a livello nel contesto di una complessiva riorganizzazione del sistema dell'accessibilità nell'area urbana di Lucca.
- 15) Individuazione, in corrispondenza di parcheggi esistenti o di nuova realizzazione, di ulteriori fermate del servizio di metropolitana di superficie.



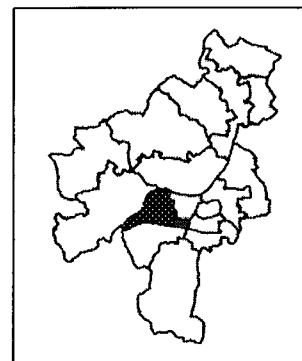
## Unità Territoriale Organica Elementare 3/b

**Frazioni interessate:** Nave, S. Angelo in Campo e porzioni delle frazioni di: Cerasomma, Fagnano, Gattaiola, Montuolo, S. Anna, S. Donato.

**Circoscrizione n°3**

**Superficie totale** 715 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 6176 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Cerasomma (porz.)	28	39	40	43	15	12	14	3	12	15
Fagnano (porz.)	44	276	272	277	99	97	116	7	97	104
Gattaiola (porz.)	4,5	43	44	45	13	19	20	2	19	21
Montuolo (porz.)	159	831	1053	1130	276	333	419	40	318	358
Nave	135,5	1247	1393	1417	409	476	535	27	472	499
S. Angelo in Campo	115	1131	1211	1299	396	428	509	30	426	456
S. Anna (porz.)	72	774	1090	991	261	372	381	27	371	398
S. Donato (porz.)	157	1274	996	974	454	340	365	11	337	348
<b>TOTALE</b>	<b>715</b>	<b>5615</b>	<b>6099</b>	<b>6176</b>	<b>1923</b>	<b>2077</b>	<b>2359</b>	<b>147</b>	<b>2052</b>	<b>2199</b>

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE è costituito dall'ampia fascia pianeggiante compresa tra il tracciato dell'autostrada Firenze-mare ed il fiume Serchio ad ovest del quartiere di S. Anna.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* L'attuale corso del fiume Serchio delimita a nord il territorio dell'UTOE formando una grande ansa all'interno della quale si trova un terreno pianeggiante caratterizzato da pochi insediamenti rurali, alcuni dei quali, come Corte Palazzaccio, di elevato interesse architettonico ed ambientale. Il quadro è completato dalle numerose e fitte pioppete e dai campi a seminativo. Rivestono inoltre importanza sotto tale aspetto le opere di arginatura del fiume Serchio.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Le aggregazioni edilizie formatesi ai margini dei due assi viari storici della via Pisana Vecchia e della via Sarzanese hanno indirizzato in parte lo sviluppo e il processo di trasformazione del territorio verso ovest in direzione del Serchio, in origine si è trattato di corti più o meno collegate tra loro nella logica di un'economia rurale analoga a quella che si trovava nella piana ad est di Lucca. Su questo sistema si è articolata una maglia di viabilità interna a servizio del collegamento delle corti isolate, nella quale si ritrova l'orditura della centuriazione romana con la consueta suddivisione dei campi e delle colture in appezzamenti lunghi e stretti orientati secondo l'asse nord-sud. Un solo nucleo storico con caratteristiche urbane, Montuolo, ha manifeste origini strategiche, collocandosi su di un modesto rilievo nella strettoia che

domina contemporaneamente i due corsi d'acqua (Ozzeri e Serchio) ed a cavallo della via Pisana Vecchia. La presenza sovrachiante di grossi sistemi infrastrutturali ha caratterizzato pesantemente questa parte di territorio; sul sistema originale della viabilità impostato sullo storico sistema di convergenze radiali si sono sovrapposti il tracciato della Firenze-mare, la ferrovia Lucca- Viareggio, e il tratto iniziale della Bretella che con reciproci attraversamenti impegnano una considerevole porzione di territorio ritagliando all'interno grossi nuclei abitati come Montuolo e operando forti cesure sui residui terreni a vocazione agricola. Nel processo di trasformazione del quadro ambientale di pianura si inserisce in maniera pesante e determinante la proliferazione edilizia che fa seguito all'entrata in vigore del PRGC di Lucca del 1958.

*Tipologie di aggregazione:* Sono presenti nuclei di formazione storica che, in epoca recente, si sono ampliati e in alcuni casi saldati tra loro. Lungo la via Pisana Vecchia, ad esempio, è possibile riconoscere una modalità insediativa lineare che tende a saldare senza soluzione di continuità i nuclei originari dell'organizzazione edilizia storica.

*Tipologie edilizie:* Corti ed edifici sparsi di origine rurale, edifici uni-bifamiliari e di edilizia economica e popolare di epoca recente.

*Attività produttive:* non esiste una vera e propria struttura produttiva che vada al di là dei singoli episodi.

## **INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI**

La viabilità attuale è strutturata secondo un andamento est-ovest, con assi principali rappresentati dalla via Sarzanese, dalla via Pisana vecchia e dalla via di S. Donato integrate da altre strade. Anche per queste ultime l'andamento ricorrente è quello est-ovest. La porzione meridionale del territorio dell'UTOE è attraversata dalla linea ferroviaria Lucca-Viareggio, con fermata nella frazione di Montuolo, e dai tracciati autostradali della Firenze-mare e della Bretella che hanno modificato, nel tracciato verso nord, la viabilità esistente: alcune strade minori sono state interrotte, mentre la viabilità principale è stata dotata di sottopassi e cavalcavia.

Nell'UTOE l'impianto di fognatura e la rete acquedottistica risultano sufficientemente estesi ad eccezione di alcune zone, limitrofe all'autostrada Firenze-mare, ricadenti nelle frazioni di S. Angelo in Campo e S. Donato. La rete di distribuzione del gas risulta invece sufficientemente estesa.

Per le attrezzature e i servizi primari il territorio in esame risulta sufficientemente dotato, e solo per alcuni gravita sull'UTOE limitrofa 3a.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		843645	24697*	868342
Produzione		202025	10820 <sup>1</sup>	212845
Terziario	Commerciale	0	0 <sup>1</sup>	0
	Ricettivo	0	0	0
Servizi urbani		67175	105258	172433
Servizi sovraurbani		0	1348961	1348961

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare.

<sup>1</sup> Le quantità così contraddistinte, nel caso in cui, a seguito di ulteriori approfondimenti, il territorio dell'UTOE risulti idoneo ad accogliere l'insediamento produttivo derivante dalla dismissione di alcune delle attuali aree collocate in zone ad alta concentrazione residenziale, andranno incrementate delle quantità definite dall'elaborato allegato alle norme.

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
6176	338	6514	ATTREZZATURE	67175	42341	24834	37893
			VERDE PUBBLICO	67675	58626	9049	52629
			PARCHEGGI	5350	16285	-10935	14736

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Individuazione e realizzazione di un'area attrezzata di interscambio, strettamente connessa con la viabilità autostradale in prossimità del nuovo casello di S.Donato, finalizzata alla realizzazione dei seguenti interventi:
  - parcheggio scambiatore;
  - stazione per il servizio metropolitano;
  - servizi turistico-ricettivi.
- 3) Riorganizzazione e gerarchizzazione della viabilità ordinaria esistente anche in funzione delle modifiche conseguenti alla riorganizzazione complessiva del casello autostradale di S.Donato;
- 4) Recupero funzionale di vecchi complessi produttivi dismessi da attuarsi compatibilmente alla salvaguardia e al ripristino delle parti strutturali che conservano caratteristiche significative di precedenti tecnologie costruttive e/o assetti architettonici.
- 5) Bonifica della "Montagnola" di Nave con conseguente potenziamento e riqualificazione dell'intera area Sistema Ambiente.
- 6) Realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero congruenti con le caratteristiche ambientali del Parco Fluviale Urbano in conformità ed in connessione con le proposte del piano guida del Parco.

- 7) Realizzazione di percorsi ciclabili finalizzati ad incentivare la mobilità su due ruote; individuazione di percorsi pedonali e ciclabili in aree di pregio ambientale ed in ambito fluviale finalizzati alla valorizzazione del territorio ed ad una sua progressiva "riappropriazione" da parte della cittadinanza.
- 8) Individuazione di un'area da destinare a centro servizi.
- 9) Consistente potenziamento delle aree cimiteriali di S. Angelo e S. Donato a supporto del cimitero urbano.
- 10) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 11) Ricerca di un'area da destinare ad attività produttive in prossimità del sistema autostradale così come definito dall'art. 57 delle Norme.
- 12) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi, pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse ed alla realizzazione del servizio metropolitano di superficie.
- 13) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 14) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 15) Previsione e realizzazione, mediante la necessaria concertazione con la Regione, con le Ferrovie dello Stato, la Provincia ed i Comuni che si trovano ad est della Piana, di soluzioni complessive idonee alla eliminazione di tutti i passaggi a livello nel contesto di una complessiva riorganizzazione del sistema dell'accessibilità nell'area urbana di Lucca.



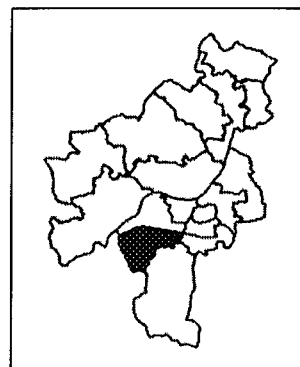
## Unità Territoriale Organica Elementare 3/c

**Frazioni interessate:** Meati; porzioni di: Cerasomma, Fagnano, Gattaiola, Montuolo, S. Donato

**Circoscrizione n°3**

**Superficie totale** 843,5 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 1299 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Cerasomma (porz.)	121	319	304	323	121	114	129	27	109	136
Fagnano (porz.)	41	129	88	89	46	23	28	7	23	30
Gattaiola (porz.)	250,5	334	311	317	105	112	116	11	112	123
Meati	185	159	145	151	62	53	62	10	53	63
Montuolo (porz.)	194	134	72	77	42	32	40	8	29	37
S. Donato (porz.)	52	57	350	342	20	126	136	4	126	130
<b>TOTALE</b>	<b>843,5</b>	<b>1132</b>	<b>1270</b>	<b>1299</b>	<b>396</b>	<b>460</b>	<b>511</b>	<b>67</b>	<b>452</b>	<b>519</b>

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE è caratterizzato dalle propaggini di quel sistema di rilievi che verso sud accompagna la valle del torrente Guappero e verso ovest fiancheggia il corso del fiume Serchio cui si affianca per un certo tratto il Canale Ozzeri fino alla confluenza. E' un territorio prevalentemente collinare con una porzione pianeggiante, solcata dal Canale Ozzeri e delimitata a sud dalla viabilità che collega Vicopelago con Cerasomma, mentre a nord dal tracciato dell'autostrada Firenze mare. Questa situazione morfologica ed ambientale può essere considerata, in linea di massima come il risvolto settentrionale dell'ampia fascia collinare che delimita ad ovest la valle del Guappero, anche se i caratteri costitutivi mutano con il graduale cambiamento dell'esposizione e con il diradarsi degli insediamenti umani. Più compatto e meno rigoglioso appare il manto boschivo e soprattutto meno caratterizzato dalla risalita, lungo le pendici, delle colture dell'olivo e della vite.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Particolare, rispetto a tutto il territorio comunale risulta, in questa porzione di territorio, la distribuzione delle ville e dei manufatti di interesse storico che sono collocati lungo un fronte abbastanza compatto prospiciente l'Ozzeri che ha come asse la via per Meati e Cerasomma.

Le tracce del condizionamento ambientale lasciate dall'antico corso del Serchio, che parzialmente coincide con l'attuale corso dell'Ozzeri, hanno contribuito a saldare il quadro collinare con quello di pianura. Il canale Ozzeri, di andamento non rettilineo, correttamente arginato ed accompagnato nei suoi immediati dintorni dalle pioppete e dalle vegetazioni alimentate dalla ricca falda sotterranea, forma un significativo elemento di riferimento visivo per i temi più emergenti delle ville della fascia collinare e pedecollinare a sud.

Di impatto paesaggistico risultano le aree estrattive dismesse ubicate nella porzione occidentale del territorio collinare nei pressi dell'abitato di Cerasomma.

## MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Gli insediamenti si sono sviluppati formando un tessuto collinare con borghi, ville e manufatti di notevole interesse storico-paesaggistico. In conseguenza della realizzazione della ferrovia e successivamente dell'asse autostradale Firenze-mare questa parte di territorio ha subito la difficoltà di collegamento con le porzioni più urbanizzate che ha portato ad uno sviluppo edilizio più contenuto rispetto al resto della piana.

*Tipologie di aggregazione:* I nuclei abitati più cospicui, anche se di entità demografica poco rilevante, sono quelli di Meati, Cerasomma e Fagnano. Sembra possa trattarsi di aggregazioni di edifici intorno ad uno o più manufatti originari di una certa importanza, come ville padronali o corti. Di rilievo alcuni insediamenti con tipologia tipica della corte lucchese.

*Tipologie edilizie:* Numerosi esempi di ville storiche, corti ed edifici sparsi di origine rurale, edifici uni-bifamiliari di epoca recente.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità storica dell'UTOE è rimasta pressoché immutata ad eccezione del tratto interessato dall'autostrada che ha modificato, nel tracciato verso nord, la viabilità esistente: alcune strade minori sono state interrotte, mentre la viabilità principale è stata dotata di sottopassi e cavalcavia.

Nell'UTOE l'impianto di fognatura risulta presente solo nella zona compresa tra il Canale Ozzeri e l'autostrada; l'impianto di distribuzione del gas è limitato ai principali nuclei abitati mentre la rete acquedottistica risulta presente e sufficientemente estesa nella porzione pedecollinare a sud del Canale Ozzeri. Risulta privo di quest'ultimo servizio la porzione di territorio compreso tra l'autostrada Firenze-Mare e il canale Ozzeri da l'abitato di Fagnano a Corte Bocci.

Per le attrezzature e i servizi primari, il territorio in esame risultandone insufficientemente dotato, gravita sulle UTOE contermini.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	64913	2832*	67745
Produzione	0	0	0
Terziario	Commerciale	0	0
	Ricettivo	1430	1430
Servizi urbani	11375	15734	27109
Servizi sovraurbani	34725	194371	229096

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
1299	39	1338	ATTREZZATURE	11375	8697	2678	0
			VERDE PUBBLICO	0	12042	-12042	12234
			PARCHEGGI	0	3345	-3345	3500

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Riqualficazione e rifunionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico.
- 3) Potenziamento e/o mantenimento dell'economia agricola anche con trasformazioni a fini turistici;
- 4) Promozione e valorizzazione del sistema delle Ville storiche anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.
- 5) Individuazione di una fascia lungo il canale Ozzeri, da destinare a parco, con la realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali finalizzati alla valorizzazione del territorio e ad una sua progressiva "riappropriazione" da parte della cittadinanza e con la sistemazione dell'area compresa tra il canale ed il piede collinare in modo da valorizzare al meglio il sistema urbanistico, architettonico ed ambientale delle Ville.
- 6) Valorizzazione dell'area naturalistica di interesse locale inserita nel sistema intercomunale delle aree protette dei Monti Pisani, mediante il potenziamento della rete sentieristica e la tutela delle emergenze floristiche e faunistiche locali.
- 7) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 8) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.



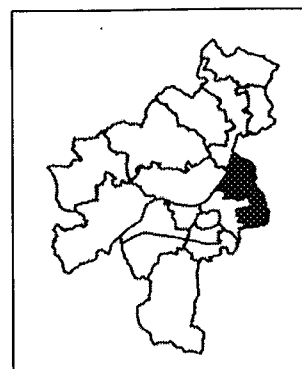
## Unità Territoriale Organica Elementare 4

**Frazioni interessate:** Antraccoli, Picciorana, S.Cassiano a Vico, S.Pietro a Vico, SS. Annunziata, Tempagnano

**Circoscrizione n°4**

**Superficie totale** 992 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 8693 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Antraccoli	144	1133	1433	1836	363	470	644	29	468	497
Picciorana	108	948	970	962	303	331	356	24	331	355
S. Cassiano a Vico	157	1809	1717	1717	587	577	628	30	574	604
S. Pietro a Vico	336	2296	2181	2245	754	716	860	52	714	766
SS. Annunziata	110	939	1019	1135	281	364	420	48	364	412
Tempagnano	137	775	774	798	250	254	304	14	253	267
<b>TOTALE</b>	<b>992</b>	<b>7900</b>	<b>8094</b>	<b>8693</b>	<b>2538</b>	<b>2712</b>	<b>3212</b>	<b>197</b>	<b>2704</b>	<b>2901</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Parte di territorio pianeggiante caratterizzato dal sistema dei canali che innerva tutta la piana, tra i quali emerge, per la funzione di rilievo svolta nei vari settori della produzione, il condotto pubblico, che si dirama dal Serchio a nord di Ponte a Moriano.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* La struttura produttiva delle corti, sulla quale si è organizzato il territorio, ha portato alla costituzione di una fitta rete di strade, stradine, tratturi, sentieri, che aggirando i confini delle colture penetravano capillarmente il territorio innervandolo con una trama dal disegno singolare che tuttora caratterizza il territorio. Rivestono inoltre importanza sotto tale aspetto le opere di arginatura del fiume Serchio e il condotto pubblico.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* La deviazione dell'antico corso del fiume Serchio e il successivo inavveamento in falda abbastanza superficiale ha generato in epoche storiche un tratto di pianura particolarmente ben irrigato ed ubertoso, sul quale è nata e ha prosperato la civiltà delle corti Lucchesi organizzate sulle maglie degli antichi tracciati della centuriazione romana. Da questa organizzazione del territorio per corti ha preso sostanza la maggior parte dei nuclei abitati, nati dallo sviluppo e dall'aggregazione di queste intorno alle chiese parrocchiali, a testimonianza della formazione di una autonomia economica, culturale, sociale ben pronunciata ed un reale radicamento al territorio. Con il passare del tempo la corte ha perduto quindi i suoi connotati produttivi eminenti per diventare matrice di un carattere insediativo e tipologico del tutto particolare. I fenomeni di inurbamento tipici dell'economia dell'Italia post-unitaria hanno

ulteriormente modificato la fisionomia insediativa saldando la trama delle corti lungo le principali vie di comunicazione. In questa trama si sono successivamente inseriti i recenti fenomeni di espansione residenziale ed industriale.

*Tipologie di aggregazione:* La struttura insediativa è composta da addensamenti residenziali spontanei e di completamento di case unifamiliari e plurifamiliari in contesto rurale. Nell'organizzazione insediativa storica l'edificazione si disponeva puntualmente o in piccoli gruppi lungo il percorso stradale principale; le trasformazioni avute nella seconda metà del XX secolo hanno prevalentemente mantenuto la linearità di questi insediamenti, pur aumentando di dimensione e sviluppando sistemi puntuali all'interno delle aree rurali.

*Tipologie edilizie:* Corti di origine rurale, edilizia lineare lungo alcuni tracciati viari, case uni-plurifamiliari, edifici artigianali e industriali.

*Attività produttive:* E' presente in questa UTOE la porzione, prevista dagli strumenti urbanistici vigenti di espansione, dell'area industriale dell'Acquacalda, che rappresenta uno dei due maggiori insediamenti industriali del comune. Altri episodi produttivi significativi si ritrovano lungo il percorso del Pubblico Condotta. Di rilievo, non solo per l'impatto paesaggistico, risulta l'area occupata dal complesso produttivo denominato Mulino Pardini situato in fregio alla linea ferroviaria Lucca-Aulla nella frazione di S. Pietro a Vico.

## INFRASTRUTTURE E SERVIZI

La viabilità attuale è strutturata secondo un andamento est-ovest, con assi principali rappresentati dalla via Pesciatina, dalla via Romana e dalla via di Tiglio integrate da altre strade minori come la via di Tempagnano e la via della S.S. Annunziata. Anche per queste ultime l'andamento ricorrente è quello est-ovest a sottolineare una tendenza storicamente consolidata di attrazione del traffico di tutta la piana verso la città di Lucca. A questa tendenza fanno una modesta eccezione solo i tratti viari che si snodano dall'area industriale dell'Acquacalda verso la zona di Marlia e che attraversano i centri di S.Cassiano e S. Pietro a Vico. La porzione occidentale del territorio dell'UTOE è attraversata dalla linea ferroviaria Lucca-Aulla con fermata nella frazione di S. Pietro a Vico in prossimità dell'attività produttiva denominata Mulino Pardini che risulta così fornito di scalo merci. L'UTOE risulta interamente servita dalla rete di distribuzione del gas, dall'impianto fognario limitatamente agli insediamenti maggiori, ed è totalmente priva della rete per la distribuzione di acqua potabile. I servizi risultano in parte presenti nel territorio in esame.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		1224929	204466*	1429415
Produzione		270408	183928	454336
Terziario	Commerciale	18910	14227	33137
	Ricettivo	12445	14227	26672
Servizi urbani		55675	230265	285940
Servizi sovraurbani		0	2291567	2291567

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. \text{ ins.}$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
8693	2797	11490	ATTREZZATURE	55675	74685	-19010	82903
			VERDE PUBBLICO	59450	103410	-43960	115122
			PARCHEGGI	4800	28725	-23925	32240

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Potenziamento delle attrezzature turistico-ricettive.
- 3) Conferma dell'area produttiva dell'Acquacalda.
- 4) Ripermetrazione delle aree destinate alle attività produttive del settore cartario e molitorio ai fini di una loro specifica regolamentazione e in relazione alle esigenze produttive.
- 5) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 6) Realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Serchio.
- 7) Adeguamento e rifunionalizzazione della maglia viaria esistente.
- 8) Riqualificazione ed adeguamento all'uso metropolitano della stazione esistente di S. Pietro a Vico ed individuazione di una nuova stazione il località Acquacalda.
- 9) Salvaguardia dei canali artificiali che interessano il territorio dell'UTOE con particolare riferimento al condotto pubblico.
- 10) Attuazione del parco orientale urbano (cfr. articoli 22.2 e 46 delle norme) mediante l'individuazione di:
  - aree attrezzate per lo sport, il tempo libero ed il gioco inserite in un contesto in prevalenza non urbanizzato;
  - aree per attrezzature pubbliche di interesse intercomunale;
  - aree da destinare ad insediamenti residenziali;
  - aree da destinare ad attività pubbliche di interesse sovracomunale con particolare riguardo al decentramento di funzioni pubbliche;
  - aree da destinare a nuovi impianti agricoli tali da supportare l'inserimento di un'asse viario nel rispetto delle qualità ambientali e paesistiche dei luoghi.
- 11) Salvaguardia delle residue potenzialità agricole del territorio con particolare riferimento all'ambito delle aree agricole di pianura.
- 12) Salvaguardia del corso d'acqua del canale Ozzoretto.
- 13) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 14) Interventi tesi a raggiungere la bonifica del sito inquinato nella frazione di Tempagnano.
- 15) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 16) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi, pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse ed alla realizzazione del servizio metropolitano di superficie.

17) Previsione e realizzazione, mediante la necessaria concertazione con la Regione, con le Ferrovie dello Stato, la Provincia ed i Comuni che si trovano ad est della Piana, di soluzioni complessive idonee alla eliminazione di tutti i passaggi a livello nel contesto di una complessiva riorganizzazione del sistema dell'accessibilità nell'area urbana di Lucca.



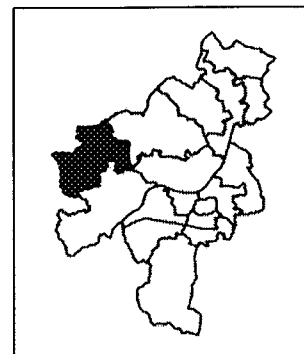
## Unità Territoriale Organica Elementare 5/a

**Frazioni interessate:** Chiatari, Formentale, Piazzano, S. Macario in Monte, Stabbiano, Vecoli

**Circoscrizione n°5**

**Superficie totale** 1761 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 647 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Chiatari	505	141	125	113	44	48	50	48	47	95
Formentale	230	12	6	5	2	6	4	3	6	9
Piazzano	230	248	211	209	84	80	93	4	79	83
S. Macario in Monte	305	212	214	211	70	66	73	5	66	71
Stabbiano	265	42	54	60	15	21	27	21	21	42
Vecoli	226	50	52	49	16	19	24	10	19	29
<b>TOTALE</b>	<b>1761</b>	<b>705</b>	<b>662</b>	<b>647</b>	<b>231</b>	<b>240</b>	<b>271</b>	<b>91</b>	<b>238</b>	<b>329</b>

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'U.T.O.E. si presenta prevalentemente boscato ed è caratterizzato nella porzione nord-ovest da ripide pendici collinari degradanti a sud-est verso il fondovalle. Solcano il territorio il corso del torrente Contesora e dei rii Certosa e Castiglioncello

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* All'interno del territorio prevalentemente boscato si aprono aree occupate da piccoli nuclei storici intorno ai quali si organizzano le coltivazioni su terrazzamenti e ciglionamenti di ulivo e vite. Di notevole impatto paesaggistico risultano i siti dell'aree estrattive dismesse.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Le caratteristiche morfologiche e la carenza di infrastrutture viarie hanno limitato lo sviluppo edilizio degli insediamenti esistenti, favorendo la conservazione dell'impianto storico originario.

*Tipologie di aggregazione:* Gli abitati sono costituiti da piccoli aggregati di case e da edifici sparsi di origine storica.

*Tipologie edilizie:* E' da rilevare nei diversi centri la presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico ed architettonico e numerose fabbriche civili e religiose.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità dell'UTOE è limitata al collegamento dei diversi insediamenti presenti in ogni frazione e composta da vecchie vie collinari strette e tortuose che hanno il loro inizio dalla strada Sarzanese Valdera. A questa si affianca una rete minore di strade vicinali.

L'UTOE si presenta priva degli impianti di fognatura e distribuzione di gas, mentre risulta presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica.

Per le attrezzature e servizi il territorio in esame, essendone carente al suo interno, gravita sull'UTOE 5b che fornisce i servizi primari.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	26781	998*	27779
Produzione	5225	0	5225
Terziario	Commerciale	0	0
	Ricettivo	7130	0
Servizi urbani	1075	5000	6075
Servizi sovraurbani	0	0	0

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
647	14	661	ATTREZZATURE	1075	4296	-3221	3300
			VERDE PUBBLICO	8150	5949	2201	0
			PARCHEGGI	0	1652	-1652	1700

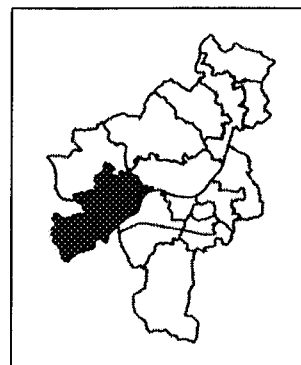
## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;

- Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto;
  - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico;
  - divieto di apertura di nuove attività estrattive.
- 3) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
  - 4) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
  - 5) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
  - 6) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.



## Unità Territoriale Organica Elementare 5/b



**Frazioni interessate:** Arliano, Balbano, Carignano Ovest, Castiglioncello, Farneta, Maggiano, Nozzano Castello, Nozzano, S. Pietro, S. Macario in Piano, S. Maria a Colle.

**Circostrizione n°5**

**Superficie totale** 2446,3 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 7942 abitanti

Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Arliano	160	362	343	336	116	111	124	1	110	111
Balbano	650	724	744	741	238	242	269	21	238	259
Carignano Ovest	230,5	316	325	300	95	96	105	3	96	99
Castiglioncello	137	198	191	187	61	63	68	7	61	68
Farneta	235	582	590	543	212	185	194	4	185	189
Maggiano	240	676	672	654	236	227	243	12	221	233
Nozzano Castello	181,8	742	712	643	273	250	251	7	243	250
Nozzano S. Pietro	221,5	997	1011	1041	336	341	382	3	335	338
Ponte S.Pietro	18,5	371	367	339	137	120	136	11	120	131
S. Macario in Piano	150	1027	999	1073	366	342	425	17	342	359
S. Maria a Colle	222	2183	2113	2085	988	628	733	36	613	649
<b>TOTALE</b>	<b>2446,3</b>	<b>8178</b>	<b>8067</b>	<b>7942</b>	<b>3058</b>	<b>2605</b>	<b>2930</b>	<b>122</b>	<b>2564</b>	<b>2686</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'U.T.O.E. è occupato marginalmente da terreni collinari, che si estendono nella porzione occidentale formata dalle colline meridionali del Quiesa e dal monte Niquila che aprendosi sul lago di Massaciuccoli offrono una qualità paesaggistica eccezionale. La parte di pianura risulta pertinente e in aderenza al corso del fiume Serchio con la risalita di vallecicole come quelle del torrente Contesora e del rio Certosa e Castiglioncello. Il territorio in esame risulta diviso dall'autostrada Lucca Viareggio che, prendendo quota subito dopo l'attraversamento del fiume Serchio, costituisce con i suoi terrapieni una grande ed insormontabile barriera di circa cinque chilometri in direzione est-ovest.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* La fascia pedecollinare a nord della Sarzanese riveste carattere di rilevanza paesaggistica anche per la presenza di manufatti di pregio storico artistico, come la Villa Laurenzi, la villa Caprotti e il complesso della Certosa di Farneta.

Di notevole impatto paesaggistico risultano le aree estrattive, in maggior parte dismesse, ubicate prevalentemente nella porzione occidentale del territorio collinare. Rivestono inoltre importanza sotto tale aspetto le opere di arginatura del fiume Serchio.

## MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Storicamente esisteva una organizzazione policentrica di questo territorio impalcata su tre centri principali, quali Nozzano, Ponte S. Pietro, S. Maria a Colle, su cui faceva riferimento il sistema "sparso" delle corti rurali. Tra questi piccoli centri Nozzano Castello rappresenta un superbo esemplare di nucleo storico minore, di elevato prestigio figurativo, fisicamente emergente sul paesaggio al punto di diventarne uno dei connotati più rilevanti. Dopo il Piano del 1958 si assiste a uno dei momenti più significativi della vasta e capillare operazione di consumo del territorio sulle zone agricole e corti rurali. Abbandonati, infatti, i poli di riferimento costituiti dai nuclei originali, trascurati a lungo gli orientamenti del riuso del patrimonio residenziale esistente, tralasciata ogni esigenza di attrezzature e servizi, si è edificato sopra i terreni intorno e lungo alcune fasce stradali. Un elemento di spinta alla edificazione in questa porzione di territorio è dato dall'Ospedale Psichiatrico Provinciale che ha costituito per molti anni una delle fonti di reddito principale per gli abitanti di questo settore di territorio. La variante al P.R.G. del 1958 del settore "D" ha previsto la riorganizzazione funzionale del territorio con la previsione di servizi e infrastrutture, ad oggi in parte attuati.

*Tipologie di aggregazione:* L'organizzazione insediativa è caratterizzata da micropoli segnati dalla preesistenza di complessi pieve-cimitero, cui sono aggregati episodi di edilizia rurale storica. Episodio singolare è rappresentato dall'insediamento di Nozzano Castello unico borgo murato esistente nel Comune, ubicato su uno sperone roccioso in prossimità della riva destra del Serchio. Intorno al nucleo fortificato secondo linee di difesa successive, si è sviluppato un insediamento a fasce anulari.

Dal dopoguerra ad oggi si sono localizzati, nel territorio in esame, lungo i percorsi nuclei di edilizia residenziale mono-bifamiliari in particolare la frazione di S. Maria a Colle è stata interessata anche da episodi di urbanizzazione intensiva di iniziativa pubblica.

*Tipologie edilizie:* Fabbricati rurali, ville storiche, villette mono-bifamiliari, edilizia economica e popolare, e alcuni significativi complessi specialistici quali il Sanatorio di Arliano, l'ex Ospedale Psichiatrico Provinciale, la Certosa di Farneta.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità storica dell'UTOE è rimasta pressoché immutata, con l'unica eccezione di rilievo rappresentata dalla viabilità lungo l'argine destro del Serchio che dai pressi dell'abitato di S. Maria a Colle raggiunge Nozzano Castello. La via Sarzanese costituisce l'unica arteria di comunicazione con il territorio e con la città. Tutto il tracciato presenta complessi e numerosi problemi a causa dell'ispessimento della fascia edilizia lungo i suoi lati e per le due grandi afferenze in corrispondenza di S. Macario e Farneta. Su questa viabilità incidono inoltre i collegamenti con i centri minori di collina.

L'UTOE si presenta priva degli impianti di fognatura, mentre risulta presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica e di distribuzione del gas.

Per le attrezzature e i servizi primari, il territorio in esame risulta sufficientemente dotato, ed è anche punto di riferimento per le frazioni comprese nel territorio dell'UTOE 5a.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		1535051	13889*	1548940
Produzione		18100	0	18100
Terziario	Commerciale	2880	2091	4971
	Ricettivo	19390	2091	21481
Servizi urbani		172750	31295	204045
Servizi sovraurbani		0	567148	567148

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
7942	190	9132	ATTREZZATURE	172750	52858	119892	0
			VERDE PUBBLICO	63050	73188	-10138	20195
			PARCHEGGI	9250	20330	-11080	11100

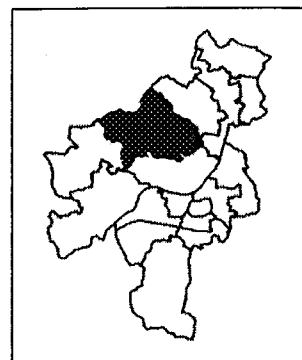
## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Riqualficazione e rifunzionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico.
- 3) Riqualficazione del centro storico di Nozzano Castello mediante forme di promozione e valorizzazione.
- 4) Riqualficazione ed adeguamento all'uso metropolitano della stazione di Nozzano.
- 5) Recupero ad usi pubblici del complesso edilizio dell'ex ospedale psichiatrico di Maggiano mediante il restauro filologico del nucleo storico e la limitata trasformazione degli edifici più recenti che ne consenta un utilizzo diverso da quello sanitario ma nel rispetto del significato che tale complesso ha rappresentato e rappresenta per la cittadinanza lucchese.
- 6) Recupero del complesso edilizio di Arliano per usi prevalentemente di carattere collettivo.
- 7) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 8) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.

- 9) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con blocco di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 10) Riorganizzazione e gerarchizzazione della viabilità ordinaria esistente con interventi tesi a migliorare la connessione con il sistema autostradale e ad agevolare i collegamenti con le grandi strutture pubbliche dell'ex ospedale di Maggiano e con il complesso socio-sanitario di Arliano; in questo quadro verrà verificata anche la possibilità di realizzare un nuovo innesto con la viabilità autostradale.
- 11) Individuazione di un'area a fini ricreativi e collettivi in genere, adiacente all'abitato di Nozzano, che costituisca elemento di cerniera tra il parco del Serchio e quello dell'Ozzeri.
- 12) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 13) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 14) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.



## Unità Territoriale Organica Elementare 6/a



**Frazioni interessate:** Arsina, Cappella, Castagnori, Mutigliano, Pieve S.Stefano, S.Concordio di Moriano, Torre

**Circoscrizione n°6**

**Superficie totale** ha 2297

**Popolazione residente** al 31/12/98 1918 abitanti

Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Arsina	170	293	280	279	90	82	100	8	81	89
Cappella	312	556	442	432	222	145	161	29	145	174
Castagnori	275	36	30	48	7	10	17	8	10	18
Mutigliano	205	379	328	325	117	123	130	6	123	129
Pieve S.Stefano	790	225	230	226	70	72	80	25	71	96
S.Concordio di M.no	130	316	328	300	98	104	105	15	104	119
Torre	415	319	336	308	109	117	119	36	111	147
<b>TOTALE</b>	<b>2297</b>	<b>2124</b>	<b>1974</b>	<b>1918</b>	<b>713</b>	<b>653</b>	<b>712</b>	<b>127</b>	<b>645</b>	<b>772</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* La caratteristica principale dell'UTOE è rappresentata dalla estensione dei rilievi collinari; le parti pianeggianti sono per converso assai contenute e si trovano localizzate lungo il torrente Freddana. Parte cospicua del territorio è coperta di boschi di varia specie e consistenza, che conferiscono una connotazione di particolare pregio naturale.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* le giaciture collinari esposte prevalentemente a sud hanno ricevuto nel corso dei secoli un'attenta opera di sistemazione ad uso produttivo: nelle parti pianeggianti e lungo i principali corsi d'acqua questa opera ha comportato un'attenta regimentazione del sistema idraulico, mentre nelle parti a quota più elevata, anche con forte pendenza, si ritrova un esteso sistema di terrazzamenti ad uso della coltivazione dell'olivo e della vite. All'interno delle aree agricole sono presenti alcune ville storiche che contrappuntano, con la loro presenza, le zone limitrofe ai sistemi viari di carattere tradizionale.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Gli insediamenti collinari formano un tessuto puntiforme composto in prevalenza di localizzazioni residenziali connesse in origine alla utilizzazione agricola del territorio. Gli insediamenti di fondovalle presentano una conurbazione più consistente sviluppatasi in epoca recente.

*Tipologie di aggregazione:* Nel territorio sono presenti insediamenti antichi, con residenze rurali e borghesi disposte lungo le curve di livello, piuttosto contenuti ma di

elevata rilevanza ambientale. Nella zona di fondovalle questo tessuto si è modificato con l'inserimento di edilizia residenziale recente costituita prevalentemente da villette unifamiliari.

*Tipologie edilizie:* il tessuto risulta formato da tipi edilizi tradizionali delle colline e, prevalentemente nella zona di fondovalle, da insediamenti recenti costituiti da villette unifamiliari. Alcune ville di elevato pregio architettonico presidiano il sistema collinare.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La strada Provinciale Lucca – Camaiore rappresenta in questa UTOE l'unica viabilità importante. Questa strada, che all'interno della Val Freddana conduce verso Camaiore e la Versilia, costituisce il sistema di raccordo finale a cui fanno capo le altre viabilità comunali o di carattere vicinale che si inseriscono a pettine sul sistema di fondovalle di interesse intercomunale.

Nell'UTOE è presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica, l'impianto di distribuzione del gas è limitato alla sola zona di fondovalle del torrente Freddana e a piccole porzioni delle frazioni di Arsina e S. Concordio di Moriano, mentre completamente assente risulta l'impianto di fognatura.

Non sono presenti servizi ed attività commerciali salvo alcune eccezioni di piccole attività ricettive destinate ad un'utenza familiare e domenicale.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	354062	2809*	356871
Produzione	14150	0	14150
Terziario	Commerciale	0	451
	Ricettivo	2420	451
Servizi urbani	25200	9600	34800
Servizi sovraurbani	7200	443	7643

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
1918	38	1956	ATTREZZATURE	25200	12714	12486	0
			VERDE PUBBLICO	12950	17604	-4654	4700
			PARCHEGGI	0	4890	-4890	4900

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;
  - Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.
  - Riqualificazione e rifunionalizzazione dei nuclei antichi esistenti, con particolare riguardo all'abitato della Maddalena e al nucleo storico della Chiesa di Torre, mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati alla valorizzazione della tradizione locale del piccolo artigianato e del commercio di vicinato.
  - Divieto di apertura di nuove attività estrattive.
- 3) Potenziamento del settore turistico ricettivo mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche storico, correlati al grado di trasformabilità dei singoli complessi immobiliari e nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli stessi.
- 4) Adeguamento e completamento delle attrezzature collettive, con particolare riferimento a quelle sportive e del tempo libero esistenti, incentivandone di nuove eventualmente connesse con le attività a carattere ricettivo e di valorizzazione della cultura e delle tradizioni locali.
- 5) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con blocco di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 6) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 7) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 8) Riqualificazione del complesso della Colonia Agricola di Mutigliano per il quale è da confermare la destinazione scolastica da integrare con funzioni a carattere collettivo;
- 9) Promozione e valorizzazione, anche a fini turistico-ricettivi del complesso di Montecatino mediante anche la costituzione di un parco naturalistico inserito come riferimento in un sistema di sentieri e percorsi collinari.
- 10) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 11) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.
- 12) Promozione di attività finalizzate alla coltivazione delle acque minerali e termali presenti nel sottosuolo.



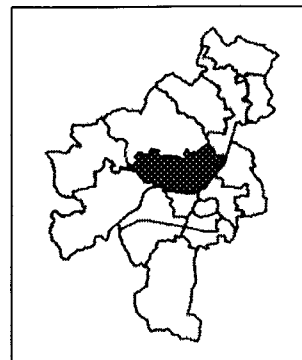
## Unità Territoriale Organica Elementare 6/b

**Frazioni interessate:** Carignano est, Monte S. Quirico, S. Alessio, S. Martino in Vignale

**Circoscrizione n°6**

**Superficie totale** 1414 ha

**Popolazione residente** al 31/12/98 5223 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Carignano est	208	283	227	241	84	85	85	18	83	101
Monte S. Quirico	643	3237	3224	3278	1062	1026	1181	49	1024	1073
S. Alessio	338	1504	1422	1577	480	478	579	31	478	509
S. Martino in V/le	225	141	127	127	43	39	46	19	39	58
<b>TOTALE</b>	<b>1414</b>	<b>5165</b>	<b>5000</b>	<b>5223</b>	<b>1669</b>	<b>1628</b>	<b>1891</b>	<b>117</b>	<b>1624</b>	<b>1741</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE risulta prevalentemente caratterizzato da rilievi collinari, le zone pianeggianti sono localizzate lungo il corso del fiume Serchio e del torrente Freddana. I rilievi più vicini alla piana di Lucca si caratterizzano per la modestia dei dislivelli e le fasce di territorio pedecollinari hanno rappresentato da sempre una zona privilegiata per gli insediamenti residenziali.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* le giaciture collinari esposte prevalentemente a sud hanno ricevuto nel corso dei secoli un'attenta opera di sistemazione ad uso produttivo: nelle parti pianeggianti e lungo i principali corsi d'acqua questa opera ha comportato un'attenta regimentazione del sistema idraulico, mentre nelle parti a quota più elevata, anche con forte pendenza, si ritrova un esteso sistema di terrazzamenti ad uso della coltivazione dell'olivo e della vite. All'interno delle aree agricole sono presenti alcune ville storiche che contrappuntano, con la loro presenza, le zone limitrofe ai sistemi viari di carattere tradizionale. Rivestono inoltre importanza sotto tale aspetto le opere di arginatura del fiume Serchio.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Caposaldo dell'UTOE risulta il rilievo di Monte S. Quirico che oltre ad essere probabilmente l'insediamento più antico di questa parte del territorio è anche il punto di confluenza di vaste zone. L'origine del centro è chiaramente connessa ad un punto di guado del fiume Serchio sul quale è stato successivamente costruito l'attuale ponte. Ai lati di questo borgo, lungo la viabilità tradizionale o di recente formazione, sulle modeste aree pianeggianti e pedecollinari della stessa zona, si sono successivamente sviluppati una serie di insediamenti: i più antichi sono quelli delle ville monumentali ed altri di carattere conventuale successivamente ridotti ad uso laico o per attrezzature socio-sanitarie. I più recenti sviluppi urbani hanno invece preso la forma di lottizzazioni e nuclei di vario tipo con prevalenza di un'edilizia residenziale con

caratteristiche di casa unifamiliare. Data la ristrettezza di terreni adeguati alla costruzione gli sviluppi maggiori si sono avuti in direzione nord- est e sud-ovest : i primi si addentrano nella val Freddana, i secondi si espandono invece lungo la viabilità esistente a fianco del Serchio in direzione di S. Alessio. Gli insediamenti collinari formano un tessuto puntiforme composto in prevalenza di localizzazioni residenziali connesse in origine alla utilizzazione agricola del territorio.

*Tipologie di aggregazione:* Nel territorio sono presenti insediamenti antichi, con residenze rurali e borghesi, tra i quali, per consistenza, assume rilievo il nucleo di Monte S.Quirico. Intorno e nei pressi di quest'ultimo si trovano alcune delle residenze di campagna tra le più illustri e vetuste della Lucchesia. La zona di pianura è caratterizzata dalla presenza di nuclei di corti rurali intorno alle quali si sono venuti addensando i nuovi ampliamenti che in vari casi risultano assai cospicui. Di rilievo anche la localizzazione in questa porzione di territorio di aree destinate all'edilizia economica e popolare.

*Tipologie edilizie:* il tessuto delle colline risulta formato da tipi edilizi tradizionali caratterizzato da fabbricati rurali e ville storiche. Prevalentemente nella zona di fondovalle, sono localizzati gli insediamenti recenti costituiti da villette unifamiliari , edifici in linea e a schiera.

*Attività produttive:* non esiste una vera e propria struttura produttiva che vada al di là dei singoli episodi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La struttura viaria è caratterizzata dalla presenza di due vie, tra loro ortogonali, e dal collegamento, tramite il ponte di Monte S.Quirico, con la parte nord della città di Lucca. Da questi assi principali si diramano varie strade secondarie che raggiungono le varie frazioni collinari. Nell'UTOE è presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica, l'impianto di distribuzione del gas è limitato alla sola zona di fondovalle del torrente Freddana mentre completamente assente risulta l'impianto di fognatura. Non sono presenti servizi ed attività commerciali salvo alcune eccezioni di piccole attività ricettive destinate ad un'utenza familiare e domenicale.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	1141639	10746*	1152385
Produzione	142780	0	142780
Terziario	Commerciale	0	1570
	Ricettivo	9685	1570
Servizi urbani	195488	25636	221124
Servizi sovraurbani	0	1368595	1368595

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
5223	147	5370	ATTREZZATURE	195488	34905	160583	0
			VERDE PUBBLICO	12175	48330	-36155	36200
			PARCHEGGI	1400	13425	-12025	12100

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Potenziamento del settore turistico ricettivo mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente , anche storico, correlati al grado di trasformabilità dei singoli complessi immobiliari nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli stessi.
- 3) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con blocco di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 4) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 5) Delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti individuati all'interno del perimetro del Parco Fluviale, con particolare riferimento al complesso industriale in località Le Piagge, in aree a destinazione produttiva previste dal piano in altre UTOE.
- 6) Conferma, perimetrazione ed idonea regolamentazione delle aree edificate di recente costruzione che si inseriscono senza soluzione di continuità all'interno del contesto urbanizzato di più antica formazione dell'abitato di S.Alessio.
- 7) Riutilizzo del complesso immobiliare dell'ex ospedale di Carignano da destinare prevalentemente ad attività di carattere collettivo.
- 8) Potenziamento del cimitero di S.Alessio da dimensionarsi nel quadro complessivo della riorganizzazione delle aree cimiteriali a supporto del cimitero urbano cittadino.
- 9) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 10) Realizzazione delle attrezzature sportive individuate all'interno del Parco Fluviale Urbano.
- 11) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 12) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 13) Rifunionalizzazione della Via di S.Alessio anche mediante la individuazione di adeguati spazi di sosta;
- 14) Bonifica del sito inquinato nella frazione di S. Alessio.
- 15) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.





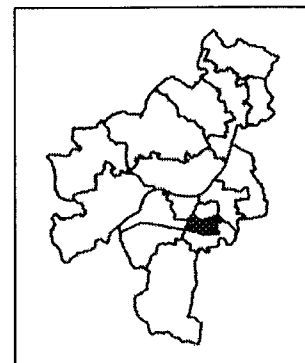
## Unità Territoriale Organica Elementare 7/a

**Frazioni interessate:** porzione delle frazioni di: S. Concordio, Sorbano del Giudice

**Circoscrizione n°7**

**Superficie totale** 352,5 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 7156 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	Occupati	totale
S. Concordio (porz.)	247	7071	7233	6831	2596	2608	2772	138	2594	2732
Sorbano del G.(porz.)	105,5	27	350	325	8	107	115	5	107	112
<b>TOTALE</b>	<b>352,5</b>	<b>7098</b>	<b>7583</b>	<b>7156</b>	<b>2604</b>	<b>2715</b>	<b>2887</b>	<b>143</b>	<b>2701</b>	<b>2844</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE è costituito da una fascia pianeggiante delimitata a nord dai viali della circonvallazione e a sud dalla Autostrada Firenze – Mare. La zona compresa tra via della Formica e il Viale di S. Concordio risulta soggetta a fenomeni di allagamento dovuti all'affioramento della falda acquifera.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Assume rilevanza ambientale il manufatto storico dell'acquedotto del Nottolini.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Fino alla metà dell'800 la zona di S. Concordio era aperta campagna: Corti, stalle, campi coltivati ed un'efficiente capillare sistema di regimazione delle acque; il canale della Formica (oggi tombato) era navigabile e il porto dei Navicelli in funzione. A partire dalla seconda metà dell'800 con la costruzione della ferrovia iniziano le prime lottizzazioni e San Concordio comincia la sua trasformazione in sobborgo ad alta concentrazione industriale. Assume particolare rilievo nel periodo compreso tra la fine dell'800 e i primi decenni del 900 la zona della stazione, per la quale l'Amministrazione Comunale volendo conferire un carattere di "nobile" zona dettava forti vincoli alla libera fabbricazione. In epoca relativamente recente l'abitato di S. Concordio ha subito una massiccia occupazione delle aree intorno alla città murata e lungo i principali assi di viabilità.

*Tipologie di aggregazione:* L'insediamento è strutturato come borgo discontinuo lungo la viabilità storica. L'urbanizzazione si è appoggiata alle direttrici nord- sud di via Urbicciani, via della Formica, via di S. Concordio e viale Europa con la formazione, verso la città di isolati di grandi dimensioni.

*Tipologie edilizie:* Sono presenti corti rurali storiche, edifici in linea, villette monobifamiliari, condomini, edilizia economica e popolare.

*Attività produttive:* non esiste una vera e propria struttura produttiva che vada al di là dei singoli episodi, ad eccezione della zona in fregio all'autostrada Firenze – Mare

dove si riscontra una maggiore densità di fabbricati ad uso produttivo. Sono presenti in questa porzione di territorio numerosi edifici produttivi dismessi alcuni dei quali di consistente volumetria.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità principale è strutturata secondo un andamento Nord-sud, con assi principali rappresentati dal viale di S.Concordio e dal viale Europa, ai quali fa capo tutto il traffico proveniente dalla porzione meridionale del territorio comunale e da Pisa. Tali assi fanno parte del sistema a stella convergente sul centro storico che caratterizza la viabilità principale della piana di Lucca. La linea ferroviaria forma una barriera al collegamento da e per il centro storico interrotta in prossimità del Viale di S.Concordio dal passaggio a livello e superata dal viale Europa per mezzo del cavalcavia.

Nell'UTOE l'impianto di fognatura, la rete acquedottistica e la rete di distribuzione del gas risultano sufficientemente estese.

Per le attrezzature e i servizi primari il territorio in esame risulta sufficientemente dotato.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	834649	25643*	860292
Produzione	45775	0	45775
Terziario	Commerciale	8140	14241
	Ricettivo	11955	27920
Servizi urbani	75200	96859	172059
Servizi sovraurbani	188025	73118	261143

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
7156	351	7507	ATTREZZATURE	75200	48795	26405	34869
			VERDE PUBBLICO	28800	67563	-38763	48430
			PARCHEGGI	8605	18767	-10162	13560

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Riorganizzazione e riqualificazione dell'area GESAM per la formazione di un nuovo centro per servizi di quartiere, spazi di aggregazione, svago e cultura anche mediante la valorizzazione del sito del Porto della Formica.
- 3) Tutela delle qualità edilizie degli episodi primo-novecenteschi, sia residenziali che specialistici, caratterizzanti il tessuto urbanistico della prima periferia esterna al centro storico.
- 4) Recupero funzionale di vecchi complessi produttivi dismessi da attuarsi compatibilmente alla salvaguardia e al ripristino delle parti strutturali che conservano caratteristiche significative di precedenti tecnologie.
- 5) Riqualificazione di aree e fabbricati dismessi ubicati lungo la fascia urbana a cavallo della linea ferroviaria, mediante la complessiva riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi esistenti, l'individuazione delle funzioni urbane compatibili e tali da non aggravare il carico urbanistico della zona e valorizzare l'identità del quartiere di S. Concordio.
- 6) Valorizzazione dell'area della stazione ferroviaria con particolare riferimento alla zona di piazza Ricasoli.
- 7) Realizzazione di un tronco stradale a nord della ferrovia, tra viale Europa e viale S. Concordio che alimenti da sud il parcheggio di viale Carducci.
- 8) Riqualificazione del sistema viario di accesso al centro storico connesso con la salvaguardia del contesto urbanistico architettonico in cui si trova inserito.
- 9) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi, pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse del quartiere ed una promozione delle attività commerciali tradizionali esistenti.
- 10) Riqualificazione dell'area dell'attuale parco merci ferroviario ridefinendone il nuovo assetto mediante l'inserimento di una stazione autolinee, un parcheggio di interscambio, alcune attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Tale area, per la sua peculiare funzione intermodale, dovrà essere collegata alla maglia viaria urbana mediante un idoneo e funzionale passante ferroviario.
- 11) Delocalizzazione del mercato Ortofrutticolo e riuso delle aree per funzioni residenziali, pubbliche o di uso pubblico funzionali alla valorizzazione del centro storico e compatibili con la rilevanza urbanistica della zona.
- 12) Potenziamento del settore turistico-ricettivo privilegiando l'ampliamento ed il consolidamento delle attività ricettive già esistenti.
- 13) Valorizzazione dell'acquedotto del Nottolini sia dal punto di vista monumentale che ambientale, mediante la creazione di percorsi pedonali e ciclabili che ne favoriscano una sua completa fruizione, verificando la possibilità di ricrearne la continuità strutturale interrotta in corrispondenza dell'attraversamento autostradale.
- 14) Realizzazione di una viabilità complanare all'autostrada e riorganizzazione funzionale dei volumi esistenti lungo la via della Formica interessati dal tracciato viario.
- 15) Potenziamento delle attrezzature sportive esistenti mediante ulteriori dotazioni di verde di quartiere; particolare riguardo dovrà essere riservato al completamento delle strutture che si collegano al piazzale A. Moro, che dovrà essere riqualificato e al centro sportivo polivalente di Pontetetto.
- 16) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali, fatti salvi gli interventi conseguenti a

piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del presente Piano Strutturale.

- 17) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 18) Previsione e realizzazione di una rete di parcheggi pubblici e/o privati, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze pregresse ed alla realizzazione del servizio metropolitano di superficie.
- 19) Previsione e realizzazione, mediante la necessaria concertazione con la Regione, con le Ferrovie dello Stato, la Provincia ed i Comuni che si trovano ad est della Piana, di soluzioni complessive idonee alla eliminazione di tutti i passaggi a livello nel contesto di una complessiva riorganizzazione del sistema dell'accessibilità nell'area urbana di Lucca.
- 20) Individuazione, in corrispondenza di parcheggi esistenti o di nuova realizzazione, di ulteriori fermate del servizio di metropolitana di superficie.
- 21) Riqualficazione dell'area umida dei Chiariti, con particolare riferimento alla salvaguardia dei biotopi presenti e alla realizzazione di un collegamento con il Parco del Nottolini e del Guappero.
- 22) Tutela e riqualficazione della rete colatoria superficiale.

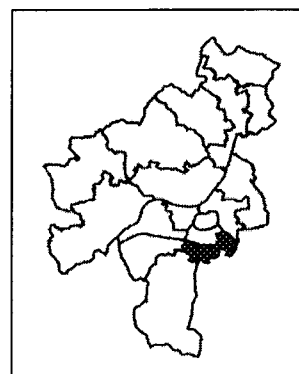
## Unità Territoriale Organica Elementare 7/b

**Frazioni interessate:** Mugnano, Pontetetto, Sorbano del Vescovo; porzione delle frazioni di: S. Concordio, Sorbano del Giudice

**Circostrizione n°7**

**Superficie totale** 351,7 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 2724 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Mugnano	69,5	235	222	211	81	75	77	9	75	84
Pontetetto	134,7	1377	1334	1270	455	463	475	40	454	494
Sorbano del Vescovo	95	671	712	717	227	225	253	29	225	254
S. Concordio (porz.)	38	475	541	511	175	207	220	14	203	217
Sorbano del G.(porz.)	14,5	343	16	15	99	3	3	0	3	3
<b>TOTALE</b>	<b>351,7</b>	<b>3101</b>	<b>2825</b>	<b>2724</b>	<b>1037</b>	<b>973</b>	<b>1028</b>	<b>92</b>	<b>960</b>	<b>1052</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'UTOE è costituito da una fascia pianeggiante che si estende tra le falde settentrionali dei monti pisani e il tracciato dell'autostrada Firenze-mare, comprendendo anche la frazione di Mugnano. Le aree che erano originariamente interessate dall'alveo del fiume Serchio sono probabilmente le più basse di tutta la zona e risultano generalmente soggette ad allagamento.

*Emergenze naturali :* Biotopi individuabili nei boschi di Verciano : si tratta di boschi igrofilo in buono stato vegetativo anche se notevolmente rimaneggiati dall'attività antropica.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica :* Assume rilevanza ambientale il manufatto storico dell'acquedotto del Nottolini.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* La porzione meridionale dell'area in esame risulta caratterizzata da una maggiore rarefazione degli insediamenti, rispetto al resto della piana, che deriva, oltre che dalla lontananza dalla città, dal fatto che questa parte del territorio è soggetta ad allagamenti essendo situata dove si snodava uno dei rami del fiume Serchio, prima della sua deviazione a nord del centro storico. La zona di Mugnano, un tempo area agricola con presenza di numerose corti, nel dopoguerra, vista la vicinanza della stazione ferroviaria, ha subito uno sviluppo industriale confermato dal PRG del 1958, sul quale si è innestato il piano per gli insediamenti produttivi attualmente in realizzazione. Successiva all'entrata in vigore del PRG del 1958 è la saldatura avvenuta tra l'abitato di Pontetetto con S. Concordio, lungo la viabilità di accesso alla città con una progressiva attestazione di costruzioni senza un disegno preciso. Sorbano del Giudice rappresenta l'ultima frazione abitata dell'UTOE e si connota come aggregato di residenze prevalentemente agricole che si attestano sull'antico tracciato viario.

*Tipologie di aggregazione:* Insediamento di tipo lineare lungo la SS 12. L'edificio appoggiato direttamente all'asse stradale si sviluppa in profondità con spessore generalmente limitato. L'intervento di edilizia residenziale pubblica delle "case di Ronco", sviluppato in diramazione trasversale dalla SS 12, ha funzionato da polo attrattivo per altri interventi di edilizia in fabbricazione aperta, distaccata dagli allineamenti stradali, che in pratica l'hanno saldato allo spessore della fascia urbanizzata in direzione nord-sud. L'area di Mugnano è costituita da pochi piccoli nuclei residui delle aggregazioni di impianto storico e da lottizzazioni industriali spontanee medio piccole e da insediamenti medio grandi corrispondenti alla realizzazione del PIP.

*Tipologie edilizie :* Sono presenti corti rurali storiche, edifici in linea, villette monobifamiliari, condomini, edilizia economica e popolare, edifici produttivi.

*Attività produttive:* L'insediamento industriale di Mugnano rappresenta il nuovo polo produttivo del comune con presenze significative quali la nuova sede della manifattura tabacchi ed il recentissimo PIP, che si affiancano ai preesistenti edifici industriali. Si ritrovano inoltre presenti, sparse nel territorio dell'UTOE, numerose attività produttive e artigianali.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità principale, nella porzione occidentale più urbanizzata, ricalca i tracciati viari storici secondo un andamento nord-sud, con assi principali rappresentati dal viale di S. Concordio, dalla strada comunale di Sorbano del Giudice. Mentre la porzione orientale, che fa capo alla zona industriale, risulta percorsa da una viabilità storica con andamento est-ovest alla quale si affianca la nuova viabilità del PIP. E' inoltre riconoscibile in questo territorio il vecchio tracciato della linea ferroviaria Lucca-Pontedera oggi dismessa.

L'area è completamente servita dalla rete di distribuzione del gas; l'impianto fognario risulta sufficientemente esteso ad eccezione che nella zona sud-orientale, mentre la rete acquedottistica risulta assente solo nella porzione ubicata a sud dell'autostrada Firenze-mare e ad est del fosso della Formica.

Per le attrezzature e i servizi primari il territorio in esame, risultandone insufficientemente dotato, gravita sulle UTOE contermini.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	438841	18202*	457043
Produzione	402615	60765 <sup>1</sup>	463380
Terziario	Commerciale	14050	24136 <sup>1</sup>
	Ricettivo	0	5912
Servizi urbani	78400	70491	148891
Servizi sovraurbani	0	1128315	1128315

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins. dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare.$

<sup>1</sup> Le quantità così contraddistinte, nel caso in cui, a seguito di ulteriori approfondimenti, il territorio dell'UTOE risulti idoneo ad accogliere l'insediamento produttivo derivante dalla dismissione di alcune delle attuali aree collocate in zone ad alta concentrazione residenziale, andranno incrementate delle quantità definite dall'elaborato allegato alle norme.

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
2724	249	2973	ATTREZZATURE	78400	19324	59076	25377
			VERDE PUBBLICO	31500	26757	4743	35245
			PARCHEGGI	10500	7432	3068	9869

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Potenziamento delle attrezzature di quartiere con particolare riguardo di quelle a carattere sportivo.
- 3) Recupero di aree e fabbricati dismessi con l'individuazione di destinazioni ricadenti nella sfera dei servizi di interesse generale di rilevanza urbana e/o territoriale, compatibili con il sistema infrastrutturale e viario esistente.
- 4) Completamento del comparto industriale di Mugnano, confermandone la vocazione produttiva secondaria e dotandola delle necessarie infrastrutture e collegamenti ferroviari.
- 5) Potenziamento del cimitero di Pontetetto a supporto del cimitero urbano nel quadro di una ridefinizione del sistema cimiteriale comunale.
- 6) Valorizzazione dell'acquedotto del Nottolini sia dal punto di vista monumentale che ambientale, mediante la creazione di percorsi pedonali e ciclabili che ne favoriscano una sua completa fruizione.
- 7) Prosecuzione della viabilità complanare all'autostrada in funzione di un alleggerimento delle attuali viabilità urbane interessate da traffici pesanti di attraversamento.
- 8) Completamento ed attivazione della bretella viaria tra viale Europa e Vicopelago che permette l'aggiramento dell'abitato di Pontetetto.
- 9) Individuazione di una fascia di rispetto del canale Ozzeri da destinare a parco con la realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali finalizzati alla valorizzazione del territorio da ricongiungersi con quella analoga prevista nell'UTOE 3c.
- 10) Potenziamento delle attrezzature sportive esistenti mediante ulteriori dotazioni di verde di quartiere.
- 11) Salvaguardia delle aree agricole interessate da precedenti destinazioni edificatorie ai fini produttivi e che non hanno avuto concreto sviluppo per carenze infrastrutturali anche alla luce di una più efficace tutela idrogeologica dei siti.
- 12) Miglioramento e realizzazione di nuovi collegamenti tra le zone a nord ed a sud dell'autostrada in funzione di una più idonea integrazione tra parti omogenee del territorio urbano e di una loro migliore utilizzazione.
- 13) Delocalizzazione e rifunionalizzazione delle aree industriali/artigianali.

- 14) Ricerca di un'area da destinare ad attività produttive in prossimità dei sistemi autostradali e ferroviari così come definito dall'art. 57 delle Norme.
- 15) Consolidamento, potenziamento e riqualificazione delle aree a destinazione mista commerciale-espositiva che si attestano sulla via nuova per Pisa e sulla via per Guamo.
- 16) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali, salvo eventuale ricollocazione e accorpamento di attività esistenti nel limite delle volumetrie già edificate.
- 17) Recupero dell'area ex Bertolli con l'individuazione di destinazioni compatibili di rilevanza urbana e/o territoriale e con possibilità di localizzare nelle aree adiacenti funzioni complementari integrate di servizi.
- 18) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 19) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 20) Tutela e riqualificazione della rete colatoria superficiale.



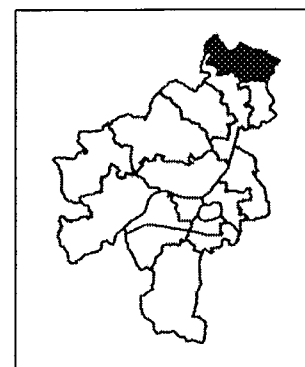
## Unità Territoriale Organica Elementare 8/a

**Frazioni interessate:** Deccio di Brancoli, Gignano di Brancoli, Piazza di Brancoli, Pieve di Brancoli, Ombreglio, S. Ilario di Brancoli

**Circoscrizione n°8**

**Superficie totale** 1049 ha

**Popolazione residente** al 31/12/98 441 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Deccio di Brancoli	220	41	26	29	19	14	18	24	14	38
Gignano di Brancoli	230	57	59	46	15	25	21	10	24	34
Piazza di Brancoli	235	159	148	123	43	57	55	40	57	97
Pieve di Brancoli	132	117	118	114	37	34	38	8	33	41
Ombreglio	142	92	78	66	50	20	23	11	19	30
S. Ilario di Brancoli	90	50	60	63	18	19	22	7	19	26
<b>TOTALE</b>	<b>1049</b>	<b>516</b>	<b>489</b>	<b>441</b>	<b>182</b>	<b>169</b>	<b>177</b>	<b>100</b>	<b>166</b>	<b>266</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'U.T.O.E. si presenta prevalentemente boscato ed interessa le ripide pendici collinari che preludono il sistema delle Pizzorne, all'estremo nord del territorio comunale in riva sinistra del Serchio

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* La zona riveste una grande importanza sia per la giacitura orografica che per la singolare forma e distribuzione degli insediamenti disposti lungo le linee di livello. Di rilievo ambientale le coltivazioni di ulivo su terrazzamenti o ciglioni.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Le caratteristiche morfologiche e la carenza di infrastrutture viarie hanno limitato lo sviluppo edilizio degli insediamenti esistenti, favorendo la conservazione dell'impianto storico originario. Ruolo storico di rilievo hanno assunto gli abitati di Gignano e Deccio, il primo come punto di convergenza di tutte le strade della Brancoleria, il secondo come incrocio delle strade provenienti da Lucca e da levante.

*Tipologie di aggregazione:* Gli abitati sono costituiti da piccoli aggregati di case e da edifici sparsi di origine storica.

*Tipologie edilizie:* E' da rilevare nei diversi centri la presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico ed architettonico e numerose fabbriche civili e religiose di epoca medievale e rinascimentale. Di rilievo alcune ville e casini di caccia, e la pieve romanica di Pieve di Brancoli.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità dell'UTOE è limitata al collegamento dei diversi insediamenti presenti in ogni frazione e composta da vecchie vie collinari strette e tortuose che hanno il loro inizio dalla strada del Brennero. A questa si affianca una rete minore di strade vicinali.

L'UTOE si presenta priva degli impianti di fognatura e distribuzione di gas, mentre risulta presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica.

Per le attrezzature e servizi il territorio in esame, essendone carente al suo interno, gravita sull'UTOE 8b che fornisce i servizi primari.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	15978	874*	16852
Produzione	0	0	0
Terziario	Commerciale	0	0
	Ricettivo	570	0
Servizi urbani	4000	5300	9300
Servizi sovraurbani	0	0	0

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
441	12	453	ATTREZZATURE	4000	2944	1056	0
			VERDE PUBBLICO	0	4077	-4077	4100
			PARCHEGGI	0	1132	-1132	1200

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;
  - Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.

- Riqualificazione e rifunzionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico.
- 3) Riqualificazione e potenziamento delle residenze esistenti mediante piccoli interventi tesi al migliore utilizzo funzionale abitativo, purché compatibili con le strutture morfologiche ed architettoniche degli abitati.
- 4) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con divieto di attivazione di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 5) Attivazione di attrezzature volte al potenziamento del turismo rurale.
- 6) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 7) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 8) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 9) Ripristino ambientale dell'area interessata dell'ex discarica in località Ponterotto, attraverso interventi volti a riportare il sito a condizioni compatibili con l'ambiente circostante.
- 10) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.



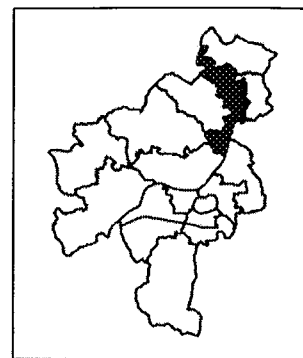
## Unità Territoriale Organica Elementare 8/b

**Frazioni interessate:** Piaggione, Saltocchio, Sesto di Moriano, S.Cassiano di Moriano, S. Gemignano di Moriano, S.Giusto di Brancoli, S.Lorenzo di Brancoli, S.Quirico di Moriano e porzione della frazione di S. Stefano di Moriano

**Circoscrizione n°8**

**Superficie totale** 1167,5 ha

**Popolazione residente** al 31/12/98 5312 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Piaggione	156	423	395	350	154	152	139	7	138	145
Saltocchio	212	2330	2275	2167	725	786	869	25	774	799
Sesto di Moriano	185	658	586	589	209	206	219	10	197	207
S.Cassiano di M.no	84,5	232	204	237	64	60	81	9	60	69
S.Gemignano di M.	135	1013	969	1013	353	343	389	25	343	368
S.Giusto di Brancoli	55,5	108	112	102	64	38	38	3	37	40
S.Lorenzo di B.li	103	313	309	293	76	104	110	24	103	127
S.Quirico di M.no	219,5	365	359	334	104	112	116	6	112	118
S.Stefano M. (porz)	17	228	238	227	137	90	98	7	90	97
<b>TOTALE</b>	<b>1167,5</b>	<b>5670</b>	<b>5447</b>	<b>5312</b>	<b>1886</b>	<b>1891</b>	<b>2059</b>	<b>116</b>	<b>1854</b>	<b>1970</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* L'U.T.O.E. occupa la porzione settentrionale della pianura alluvionale del fiume Serchio, il cui corso attraversa e divide il territorio in esame, e le propaggini collinari della Brancoleria e del Morianese.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Uno degli elementi antropici caratterizzanti l'UTOE è rappresentato dal canale artificiale di derivazione del fiume Serchio, risalente al Medio Evo, che porta il nome di Pubblico Condotto. Il canale assume l'aspetto attuale tra il XVII e XIX secolo ed ha sempre avuto un ruolo importante per l'economia della Piana.

Altro elemento caratterizzante il paesaggio è costituito dalle sistemazioni agricole delle pendici collinari, in riva destra e sinistra del Serchio, quali terrazzamenti e ciglionamenti occupati da coltivazioni di ulivo e vite e della zona pianeggiante in fregio al Serchio posta nella porzione sud dell'UTOE dove si estende il patrimonio agricolo più importante di tutto il territorio comunale per le colture di frutta e ortaggi.

Le Ville, presenti in questa porzione di territorio con esempi emergenti, come la villa Querci a Saltocchio, qui come in altre porzioni del territorio Comunale, hanno avuto l'azione meritoria di acculturazione e di presidio nei confronti dei terreni collinari garantendoci la restituzione di organismi territoriali esemplari per impianto, organizzazione, forma e figurazione che rappresentano oggi un elemento caratterizzante il paesaggio ambientale.

Di notevole impatto paesaggistico è l'area estrattiva denominata "cava del Maddaleni" ubicata in riva destra del fiume Serchio prospiciente l'abitato di S.Giusto di Brancoli.

## MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* gli insediamenti storici di questa porzione di territorio erano costituiti da piccoli aggregati di case, in genere costruite intorno ad un nucleo centrale costituito dalla chiesa, e da case sparse. Tra questi emerge sicuramente, per importanza e consistenza, l'abitato di Sesto di Moriano in fregio al Serchio sulla riva destra, che deve la sua importanza all'antica sede della Pievania che comandava tutto il comprensorio ecclesiastico della zona. L'impulso insediativo alla zona è dato alla metà del XIX secolo dalla realizzazione del complesso industriale denominato Manifattura Italiana Juta che ha contribuito nel tempo alla costituzione dell'abitato di Ponte a Moriano che risulta tutt'oggi l'insediamento più grande presente nel territorio Comunale dopo il centro di Lucca. Ponte a Moriano presenta infatti caratteristiche urbane ed un certo grado di autonomia conseguente uno sviluppo economico locale abbastanza rilevante. Ne deriva una funzione pronunciata di riferimento nei confronti del resto del territorio e un processo di sensibile richiamo e concentrazione di servizi e attrezzature che si estende in buona parte fino alle frazioni ed agli insediamenti limitrofi.

Ad un altro complesso industriale manifatturiero è legata la nascita del polo insediativo del Piaggione, sorto come villaggio industriale alla fine del XIX secolo. Attualmente l'abitato conserva ancora, pressoché immutate, le caratteristiche dei villaggi paleoindustriali che corredevano le grandi e medie industrie decentrate nel territorio per sfruttare le risorse e la manodopera locale.

*Tipologie di aggregazione:* L'abitato di Ponte a Moriano inizialmente sviluppatosi lungo la S.S. del Brennero si è successivamente esteso verso est con un addensamento edilizio senza un preciso disegno urbanistico. Sempre lungo la Statale S.S. 12 si sviluppa con un'organizzazione lineare dell'edificato l'abitato del Piaggione che rappresenta l'estremo insediamento a nord del territorio Comunale. Altra tipologia rilevante di aggregazione è costituita dagli abitati di S. Lorenzo di Brancoli, Sesto di Moriano e S. Cassiano di Moriano, originariamente piccoli nuclei storici sviluppatosi poi lungo la via del Brennero il primo e la Lodovica gli altri, e nell'abitato di Saltocchio che ha avuto la sua maggiore espansione in prossimità della chiesa parrocchiale lungo i tracciati storici.

*Tipologie edilizie:* L'area è caratterizzata da un'insieme di tipologie: permanenza di alcune corti e ville nella porzione meridionale dell'UTOE; nuclei e case sparse di origine storica; interventi recenti di villette isolate o a schiera e condomini.

*Attività produttive:* Oltre le attività produttive storiche prima citate e ormai dismesse o in parte convertite e la presenza di piccoli insediamenti sparsi, risulta rilevante la permanenza nel centro dell'abitato di Ponte a Moriano di alcuni insediamenti produttivi, tra i quali emerge per consistenza quello posto ai margini della zona nord, confinante con la centrale idroelettrica dell'ENEL.

Di rilievo risulta la permanenza in questa porzione di territorio della più importante delle tre cave attive presenti sul territorio Comunale e di tre impianti di frantumazione di inerti.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

Le strade più importanti, che servono e attraversano questo territorio e che costituiscono le arterie principali su cui si immettono una moltitudine di strade locali che raggiungono le frazioni limitrofe, sono la Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero e la Strada Provinciale Lodovica. Il tratto della strada statale che attraversa la zona fu aperto nel XVIII secolo per facilitare l'accesso per Bagni di Lucca ai numerosi bagnanti che vi affluivano anche dall'estero; successivamente, nel secondo decennio

dell'800, grazie anche al prolungamento verso Modena voluto da Elisa Bonaparte Baciocchi, la strada ha assunto una grande importanza dal punto di vista delle comunicazioni interregionali. L'altra via importante è la via Provinciale per la Garfagnana, detta Lodovica, posta sul lato destro del fiume Serchio, aperta, nel tratto dal ponte di Ponte a Moriano verso nord, nella seconda metà dell'800. Dopo lo sviluppo industriale che ha interessato il nostro Comune e quelli limitrofi, il traffico e l'importanza di queste strade è andata crescendo e rappresentano tutt'oggi gli unici collegamenti viari per un vasto territorio posto a nord del Comune.

Di notevole importanza è da considerare la linea ferroviaria Lucca – Aulla che attraversa buona parte dell'UTOE e che divide in due l'abitato di Ponte a Moriano. Infatti tale linea serve la zona della media valle del Serchio e della Garfagnana toccando centri importanti con realtà produttive di rilievo.

Nel centro di Ponte a Moriano si concentra la maggior parte delle attrezzature presenti nell'UTOE, conferendo all'abitato una funzione pronunciata di riferimento nei confronti del resto del territorio limitrofo.

I due insediamenti più importanti dell'UTOE risultano dotati dei principali servizi a rete, quali acquedotto, gas e fognatura. Le porzioni di territorio residue risultano invece unicamente servite dalla rete acquedottistica.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		506725	35889*	542614
Produzione		156095	19901	175996
Terziario	Commerciale	0	6397	6397
	Ricettivo	650	6397	7047
Servizi urbani		135652	106050	241702
Servizi sovraurbani		0	535638	535638

\* La quantità della residenza di P.S., elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S.; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
5312	491	5803	ATTREZZATURE	135652	37719	97933	38178
			VERDE PUBBLICO	33200	52227	-19027	53025
			PARCHEGGI	5000	14507	-9507	14847

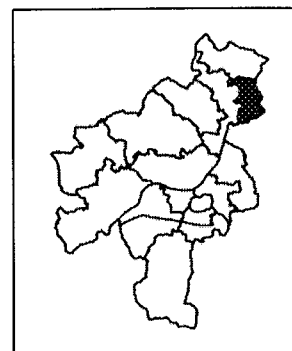
## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;
  - Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.
  - Riqualficazione e rifunionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico
- 3) Riqualficazione e potenziamento delle residenze esistenti mediante piccoli interventi tesi al migliore utilizzo funzionale abitativo, purché compatibili con le strutture morfologiche ed architettoniche degli abitati.
- 4) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con divieto di attivazione di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 5) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 6) Conferma delle stazioni di Ponte a Moriano e di Piaggione in funzione di servizio metropolitano.
- 7) Prosecuzione del parco fluviale urbano da attrezzare secondo le indicazioni del piano guida del parco: in riva sinistra, risalendo il fiume fino al ponte storico esistente; in riva destra, fino all'ansa di Sesto di Sotto.
- 8) Valorizzazione della diga di Vinchiana valutando la possibilità di utilizzarne il bacino a fini sportivi.
- 9) Verifica complessiva dell'assetto viario complementare all'asse della statale 12 in direzione Nord-Sud.
- 10) Potenziamento delle attrezzature collettive e riqualficazione dei servizi e degli spazi pubblici già presenti.
- 11) Riassetto dell'abitato di Sesto di Moriano in funzione della riattivazione della variante S.S.n.12.
- 12) Riqualficazione dell'abitato di Piaggione.
- 13) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 14) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 15) Completamento degli insediamenti produttivi esistenti ad uso delle attività presenti in loco.
- 16) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.



## Unità Territoriale Organica Elementare 8/c

**Frazioni interessate:** Ciciana, Palmata, S. Pancrazio, Tramonte  
**Circoscrizione n°8**  
**Superficie totale** 507 ha  
**Popolazione residente al 31/12/98** 637 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Ciciana	105	110	78	84	35	33	34	5	28	33
Palmata	150	198	167	160	69	56	63	0	56	56
S. Pancrazio	140	493	399	363	172	122	120	16	115	131
Tramonte	112	57	36	30	23	10	15	4	10	14
<b>TOTALE</b>	<b>507</b>	<b>858</b>	<b>680</b>	<b>637</b>	<b>299</b>	<b>221</b>	<b>232</b>	<b>25</b>	<b>209</b>	<b>234</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio dell'U.T.O.E. si estende sulle colline a nord-est della piana di Lucca che costituiscono le ultime propaggini verso sud dell'area collinare della Brancoleria.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Il paesaggio è caratterizzato dalle sistemazioni agricole delle pendici collinari, quali terrazzamenti e ciglionamenti occupati da coltivazioni di ulivo e vite. Il territorio dell'UTOE in esame registra la presenza di alcuni esemplari prestigiosi della villa lucchese ed è fortemente caratterizzato nel suo aspetto paesistico ed ambientale dalla successione dei parchi e delle aree di pertinenza e corredo delle ville stesse.

Presenza significativa rivestono, per la loro posizione e per la rilevanza architettonica, il Convento dell'Angelo e l'ex osservatorio astronomico La Specola trasformato in residenza.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Gli insediamenti si sono sviluppati dal medioevo in poi formando un tessuto collinare con borghi, ville e manufatti di notevole interesse storico-paesaggistico.

*Tipologie di aggregazione:* Gli abitati sono costituiti da piccoli aggregati di case e da edifici sparsi di origine storica.

*Tipologie edilizie:* Non sono presenti consistenti edificazioni recenti, per cui il tessuto risulta formato da tipi edilizi tradizionali delle colline.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

La viabilità dell'UTOE è limitata al collegamento dei diversi insediamenti presenti in ogni frazione e composta da vecchie vie collinari strette e tortuose. A questa si affianca una rete minore di strade vicinali.

L'UTOE si presenta priva degli impianti di fognatura e distribuzione di gas, mentre risulta presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica.

Per le attrezzature e servizi il territorio in esame, essendone carente al suo interno, gravita sull'UTOE 8b che fornisce i servizi primari.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	7636	737*	8373
Produzione	0	0	0
Terziario	Commerciale	0	0
	Ricettivo	0	0
Servizi urbani	8025	7600	15625
Servizi sovraurbani	0	0	0

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6)/100 \times 2,28 = ab. \text{ ins.}$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

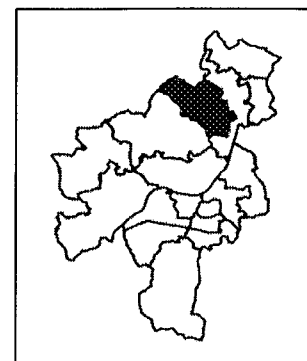
popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
637	10	647	ATTREZZATURE	8025	4205	3820	0
			VERDE PUBBLICO	0	5823	-5823	5900
			PARCHEGGI	0	1617	-1617	1700

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;
  - Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.

- Riqualificazione e rifunionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico
- 3) Riqualificazione e potenziamento delle residenze esistenti mediante piccoli interventi tesi al migliore utilizzo funzionale abitativo, purché compatibili con le strutture morfologiche ed architettoniche degli abitati.
- 4) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con divieto di attivazione di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 5) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 6) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
- 7) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 8) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.

## Unità Territoriale Organica Elementare 8/d



**Frazioni interessate:** Aquilea, Gugliano, Mammoli, Mastiano, S. Lorenzo di Moriano, S. Michele di Moriano, e porzione della frazione di S. Stefano di Moriano

**Circostrizione n°8**

**Superficie totale** 1244,5 ha

**Popolazione residente al 31/12/98** 1210 abitanti

Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Aquilea	265	308	304	307	97	103	105	15	101	116
Gugliano	271	83	58	61	25	18	19	12	18	30
Mammoli	170	81	76	72	23	27	27	5	27	32
Mastiano	245	199	170	153	55	59	56	13	59	72
S. Lorenzo di M/no	90	301	289	265	75	90	89	3	90	93
S. Michele di M/no	95	239	211	200	63	64	66	9	64	73
S. Stefano M. (porz)	108,5	152	159	152	68	45	49	9	44	53
<b>TOTALE</b>	<b>1244,5</b>	<b>1363</b>	<b>1267</b>	<b>1210</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>411</b>	<b>66</b>	<b>403</b>	<b>469</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* L'U.T.O.E. comprende alcune porzioni collinari del Morianese e la parte più a nord interessata dalle frazioni di Mammoli, Mastiano, Aquilea e Gugliano. Il territorio si presenta caratterizzato da rilievi di bassa e media collina.

*Emergenze naturali:* Non sono presenti emergenze naturali significative.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica:* Il paesaggio è caratterizzato dalle sistemazioni agricole delle pendici collinari, quali terrazzamenti e ciglionamenti occupati da coltivazioni di ulivo e vite. Nel territorio dell'UTOE in esame si registra la presenza di alcuni esempi di ville lucchesi, complessi religiosi di sicura rilevanza paesaggistica.

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA

*Vicenda storica:* Gli insediamenti si sono sviluppati dal medioevo in poi formando un tessuto collinare con piccoli borghi e manufatti di notevole interesse storico-paesaggistico, ai quali si è sovrapposto, dal '400 in poi, il complesso delle ville con i relativi annessi e rete viaria. Espansioni recenti sono presenti prevalentemente nelle aree pianeggianti lungo la via Lodovica.

*Tipologie di aggregazione:* Gli abitati sono costituiti da piccoli aggregati di case e da edifici sparsi di origine storica. Emerge per consistenza l'abitato di Aquilea che nasce dalla aggregazione di alcune residenze gentilizie sotto l'egida della antica famiglia dei Marchesi Tucci. Maggiore densità abitativa si riscontra lungo la strada Provinciale, dove l'abitato è in buona parte di recente costruzione.

*Tipologie edilizie:* Non sono presenti consistenti edificazioni recenti, per cui il tessuto risulta formato da tipi edilizi tradizionali delle colline. Alcune ville di elevato pregio architettonico presidiano il sistema collinare, tra queste assume rilevanza la villa

Parensi Mansi di S.Michele di Moriano, della quale resta un disegno del XVII secolo, un importante testimonianza del tipo di organizzazione agricola ed ambientale che una residenza gentilizia era in grado di esprimere nei confronti del suo territorio.

*Attività produttive:* non sono presenti nell'UTOE insediamenti significativi.

## INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI

Il sistema viario è fa capo alla strada Provinciale del Morianese dalla quale diparte una viabilità minore che raggiunge i diversi centri collinari.

L'UTOE si presenta priva degli impianti di fognatura e distribuzione di gas, mentre risulta presente e sufficientemente estesa la rete acquedottistica.

Per le attrezzature e servizi il territorio in esame, essendone carente al suo interno, gravita sull'UTOE 8b e sulle UTOE della piana, che forniscono i servizi primari.

## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione	Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza	125741	1159*	126900
Produzione	0	0	0
Terziario	Commerciale	0	175
	Ricettivo	0	175
Servizi urbani	25500	4700	30200
Servizi sovraurbani	0	8999	8999

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
1210	16	1226	ATTREZZATURE	25500	7969	17531	0
			VERDE PUBBLICO	9450	11034	-1584	1600
			PARCHEGGI	0	3065	-3065	3100

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualificazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime consentite dalle tabelle dei carichi insediativi.
- 2) Valorizzazione delle zone collinari mediante:
  - Mantenimento e potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria;

- Tutela, valorizzazione e sviluppo, anche mediante adeguamenti infrastrutturali, delle colture tipiche della zona.
  - Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche e delle pievi anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.
  - Riqualificazione e rifunionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico
- 3) Riqualificazione e potenziamento delle residenze esistenti mediante piccoli interventi tesi al migliore utilizzo funzionale abitativo, purché compatibili con le strutture morfologiche ed architettoniche degli abitati.
  - 4) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con divieto di attivazione di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
  - 5) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
  - 6) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.
  - 7) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
  - 8) Incentivazione al riutilizzo a fini agricoli delle aree oggetto di frequenti fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico.

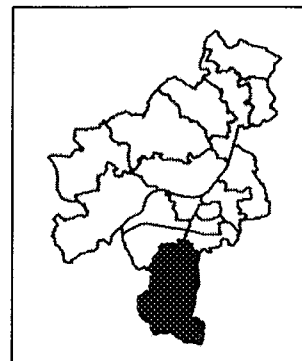
## Unità Territoriale Organica Elementare 9

**Frazioni interessate:** Massa Pisana, S.Lorenzo a Vaccoli, S.Maria del Giudice, S.Michele in Escheto, Pozzuolo, Vicopelago.

**Circoscrizione n°9**

**Superficie totale** ha 2353

**Popolazione residente** al 31/12/98 4342 abitanti



Frazione	Sup. ha	Popolazione			Nuclei familiari			Alloggi 1991		
		1981	1991	1998	1981	1991	1998	liberi	occupati	totale
Massa Pisana	280	497	419	389	173	149	147	18	142	160
S.Lorenzo a Vaccoli	575	1575	1572	1553	558	547	603	54	533	587
S.Maria del Giudice	1045	1664	1647	1748	636	634	720	57	621	678
S.Michele in Escheto	169	287	254	258	97	97	97	5	96	101
Pozzuolo	174	42	29	20	14	13	9	5	13	18
Vicopelago.	110	385	381	374	142	118	137	12	118	130
<b>TOTALE</b>	<b>2353</b>	<b>4450</b>	<b>4302</b>	<b>4342</b>	<b>1620</b>	<b>1558</b>	<b>1713</b>	<b>151</b>	<b>1523</b>	<b>1674</b>

### MORFOLOGIA AMBIENTALE

*Caratteristiche fisiche:* Il territorio in oggetto corrisponde ad un ampio sistema di valle che si chiude verso sud, ai rilievi collinari confinanti con il comune di S.Giuliano Terme mentre a nord, dopo il canale Ozzeri, si allarga verso la piana di Lucca. Il sistema di valle è caratterizzato dal corso del torrente Guappero e dalle relative casse di espansione costruite alla fine del secolo scorso, per contenere i ricorrenti fenomeni di piena.

*Emergenze naturali :* Le Garighe dei Monti Pisani, frutto di degradazione di antiche leccete, è un ambiente che ha assunto un particolare significato naturalistico in quanto ospita una flora termofila o termoxerofila non riscontrabile in altri territori del comune:

I Bottacci identificano una piccola area palustre di origine artificiale costituitasi in tempi recenti ( inizi del 1900) in seguito alla costruzione di alcune casse di espansione.

Le torbiere della Piaggina e della Tavola: Si tratta di torbiere "geogene" formatesi in condizioni minerotrofiche, alimentate da acque meteoriche e di sorgente, caratterizzate da cumuli di sfagno e da piccole pozze d'acqua.

*Antropizzazioni di rilevanza ambientale e paesaggistica :* Emergono nella porzione settentrionale dell'UTOE in modo determinante gli insediamenti delle ville che hanno contribuito ad organizzare le proprietà terriere ed i comprensori in cui sorgono con un interesse, che è allo stesso tempo, di carattere produttivo e paesistico. Connotano il paesaggio le piante di alto fusto ubicate nelle chiuse delle ville, i filari dei viali di collegamento tra gli edifici di carattere monumentale ed alcuni nuclei storici e la maglia integrata delle zone a bosco e di quelle coltivate ad oliveto e vigneto che occupano le giaciture collinari e pedecollinari esposte prevalentemente a sud. Valore paesistico riveste l'insediamento di Pozzuolo sia per la varietà di utilizzazione agricola

dei terreni sia per la possibilità di fruizione visiva del nucleo abitato da diversi punti della piana di Lucca.

Di notevole impatto paesaggistico risultano le aree estrattive, in maggior parte dismesse, ubicate prevalentemente nella porzione occidentale del territorio collinare.

## **MORFOLOGIA INSEDIATIVA**

*Vicenda storica* : Storicamente esisteva una organizzazione policentrica di questo territorio impalcata sui centri principali, su cui faceva riferimento il sistema “ sparso “ delle corti rurali. L’abbandono dei presidi umani nelle parti più alte e marginali del territorio ha provocato un processo di urbanizzazione nelle zone pianeggianti del fondovalle che da un lato ha creato una serie di zone insediative per la residenza e per l’industria e per altro ha indotto delle spinte all’abbandono degli insediamenti tradizionali. Questo fenomeno ha comportato nella zona tra Vicopelago e Massa Pisana un consistente incremento dell’insediamento con nuove abitazioni e attrezzature per lo sport, il tempo libero e la ricezione turistica. Nell’abitato di S.Lorenzo a Vaccoli gli insediamenti rurali sparsi di origine storica sono stati collegati ed alterati dall’inserimento di nuova edilizia residenziale. Il borgo di origine storica di S. Maria del Giudice ha subito, in epoche successive, un notevole ampliamento legato in particolar modo all’apertura della galleria di S. Giuliano che ha provocato un consistente incremento delle attività commerciali ed economiche con un conseguente aumento della popolazione residente. Gli insediamenti collinari, per la loro localizzazione decentrata rispetto alla viabilità di scorrimento, hanno subito di conseguenza un forte calo demografico mantenendo però i caratteri morfologici originari.

*Tipologie di aggregazione*: L’organizzazione insediativa è caratterizzata da micropoli segnati dalla preesistenza di complessi chiesa-cimitero, cui sono aggregati episodi di edilizia rurale storica. Le giaciture pedecollinari sono caratterizzate dalla presenza significativa delle ville, alcune delle quali anche di grandi dimensioni e di rilevanza storica e monumentale. Dal dopoguerra ad oggi si sono localizzati, nel territorio in esame, intorno ai nuclei storici e lungo i percorsi principali nuovi insediamenti di edilizia residenziale mono-bifamiliari, in particolare la frazione di S.Maria del Giudice è stata interessata anche da episodi di urbanizzazione intensiva di iniziativa pubblica.

*Tipologie edilizie*: Fabbricati rurali, ville storiche, edifici religiosi, villette mono-bifamiliari, edilizia economica e popolare,

*Attività produttive*: non sono presenti nell’UTOE insediamenti significativi.

## **INFRASTRUTTURE ATTREZZATURE E SERVIZI**

La viabilità storica dell’UTOE è rimasta pressoché immutata, con l’unica eccezione di rilievo rappresentata dalla viabilità della S.S. del Brennero che dai pressi dell’abitato di S. Lorenzo a Vaccoli fino alla galleria di collegamento con Pisa affianca il vecchio tracciato disimpegnando gli abitati. La S.S. del Brennero costituisce, oltre che il principale collegamento con Pisa, l’unica arteria di comunicazione con il territorio e con la città. Nell’UTOE risulta sufficientemente estesa la rete acquedottistica mentre è limitata alla zona di fondovalle, la rete fognaria e quella di distribuzione del gas.

Per le attrezzature e i servizi primari, il territorio in esame risulta sufficientemente dotato.



## DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DELL'INSEDIAMENTO

Funzione		Quantità esistenti mq	Quantità di P.S. mq	Quantità totali mq
Residenza		117233	6724*	123957
Produzione		41260	0	41260
Terziario	Commerciale	0	1115	1115
	Ricettivo	11160	1115	12275
Servizi urbani		59870	12055	71925
Servizi sovraurbani		0	1606263	1606263

\* La quantità della residenza di P.S. , elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili:  
 $(mq \times 0,6)/100 \times 2,28 = ab. ins.$  dove: mq sono le quantità di P.S. ; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare

## STANDARD

popolazione residente	Abitanti insediabili	popolazione totale	servizi	Standard esistenti mq	standard D.M. 1444 mq	saldo standard mq	previsioni di P.S. mq
4342	92	4434	ATTREZZATURE	59870	28821	31049	0
			VERDE PUBBLICO	31100	39906	-8806	10000
			PARCHEGGI	9425	11085	-1660	2055

## INDIRIZZI E OBIETTIVI

- 1) Riqualficazione e potenziamento del settore residenziale nelle dimensioni massime previste dalla tabella dei carichi insediativi ammissibili.
- 2) Riqualficazione e rifunzionalizzazione dei nuclei antichi esistenti mediante interventi compatibili con le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche anche attraverso interventi finalizzati al potenziamento del settore ricettivo turistico.
- 3) Promozione e valorizzazione del sistema delle ville storiche anche mediante la formazione di percorsi ed itinerari turistici e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto.
- 4) Potenziamento e/o mantenimento dell'economia agricola per chi opera trasformazioni a fini agrituristici.
- 5) Valorizzazione dell'area naturalistica di interesse locale inserita nel sistema intercomunale delle aree protette dei Monti Pisani, mediante il potenziamento della rete sentieristica e la tutela delle emergenze floristiche e faunistiche locali.
- 6) Individuazione di una fascia lungo il canale Ozzeri da destinare a Parco con la realizzazione di percorsi ciclabili/pedonali.
- 7) Potenziamento ed ampliamento delle strutture cimiteriali frazionali.
- 8) Valorizzazione delle zone collinari favorendo il mantenimento e il potenziamento dell'economia agricola anche con incentivi per coloro che operano interventi strutturali tesi al consolidamento dell'attività primaria.

- 9) Ripristino ambientale delle aree già soggette ad attività estrattive con divieto di attivazione di nuove iniziative di escavazione e frantumazione.
- 10) Consolidamento delle aree soggette a movimenti franosi e a fenomeni di dissesto idrogeologico mediante interventi coordinati tesi al ripristino dell'assetto morfologico delle aree e ad una funzionale regimazione delle acque superficiali.
- 11) Valorizzazione della rete dei pubblici servizi e quella del commercio al dettaglio di tipo tradizionale con esclusione di interventi di grande e media distribuzione nonché della realizzazione di nuovi centri commerciali.
- 12) Eventuale individuazione di un'area da destinare a campo nomadi.

