

VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO
Variante “Ex Manifattura Tabacchi”



Sintesi osservazioni pervenute
Istruttoria tecnica e controdeduzioni

Ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014

Allegato

B

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante “Ex Manifattura Tabacchi”

ALLEGATO B

**SINTESI OSSERVAZIONI PERVENUTE
ISTRUTTORIA TECNICA E CONTRODEDUZIONI**

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 26.11.2019 è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 denominata “Ex Manifattura Tabacchi”.

La delibera è stata pubblicata sul BURT n. 50 del 11.12.2019 e nei 30 (trenta) gg successivi sono pervenute all’Amministrazione tre osservazioni. Successivamente, oltre il termine di trenta gg previsti per legge, ovvero oltre il 10 gennaio 2020, è pervenuta una ulteriore osservazione che l’Ufficio ha ritenuto comunque di esaminare e controdedurre:

n.		Prot. Gen.	Data	Proponente
1	Nei termini	4018/2020	10/01/20	Piero Angelini
2	Pervenuta nei termini (il 10.01.2020) e registrata in data 13.01.2020	4744/2020	13/01/20	COIMA SGR S.p.A.
3	Pervenuta nei termini (il 10.01.2020) e registrata in data 13.01.2020	4798/2020	13/01/20	Michele Urbano <i>in qualità di Presidente di Legambiente</i> ; Gluco Borella <i>in qualità di Presidente di Italia Nostra – Sezione di Lucca</i> ; Eros Tetti <i>in qualità di Presidente della Rete dei Comitati per la difesa del territorio</i> .
4	Oltre il termine	103963/2020	31/08/20	U.O. 8.2 Edilizia privata (SUEP) U.O. 8.3 Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri

Osservazione N.1
Sintesi dell’osservazione
<p>L’osservante</p> <p>presenta in sostanza tre osservazioni, due preliminari, relative alla procedura seguita dall’Amministrazione ed una terza concernente invece il contenuto della delibera di adozione della quale chiede una modifica alla tipologia di intervento ammessa. Di seguito vengono brevemente sintetizzate le tre osservazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. con la prima osservazione viene chiesto l’annullamento in autotutela della delibera n.85/2019 di adozione della variante poiché effettuata nella forma di variante semplificata ai sensi dell’art.30 comma 2 che, a parere dell’osservante, può essere effettuata solo in presenza di un Piano Operativo e non di un Regolamento Urbanistico così da valutare se effettivamente gli interventi previsti non comportino variante al Piano Strutturale; 2. con la seconda osservazione viene nuovamente chiesto l’annullamento in autotutela della delibera n.85/2019 di adozione della variante perché ritenuta non conforme alla prescrizione contenuta nell’Allegato B (QP 5B) della disciplina di Piano del Piano Strutturale. L’osservante ritiene che il PS in primis non abbia dato una precisa disciplina all’area della Ex Manifattura Tabacchi collocandola all’interno delle “Aree e spazi del settore occidentale (B)” ed ammettendo per essa un ventaglio di destinazioni fin troppo vasto. Reputa pertanto non ammissibile proporre una variante che, senza dare a sua volta alcuna disciplina, consenta di fare qualsiasi cosa all’interno dell’area.

L'osservante cita a tal proposito e a supporto di quanto osservato il contributo presentato dall'Ufficio Tutela Ambientale in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, con il quale veniva chiesto di precisare in percentuale e con riferimento ai singoli immobili le possibili destinazioni d'uso ammesse dalla variante;

3. con la terza osservazione chiede di integrare la variante applicando l'art.95 comma 3 lettera a) della LR 65/2014 al fine di prevedere che gli interventi ammessi vengano attuati previa approvazione di uno specifico piano attuativo ritenendo che tali interventi riferiti alle aree della Ex Manifattura Tabacchi siano da considerarsi di particolare "complessità e rilevanza" e pertanto, come previsto dalla LR 65/2014 e come lo prevedeva ancora prima la LR 1/2005 non possano essere assoggettati ad un intervento diretto.

Controdeduzione

1. L'Amministrazione comunale come previsto e ammesso al Titolo IX "*Disposizioni transitorie e finali*" della LR 65/2014 ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico considerando che le aree in oggetto ricadevano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art.4 della medesima legge dal Piano Strutturale approvato con DCC n. 39/2017. Gli artt. del Titolo IX sopra richiamato (dal 222 al 234) ammettono varianti nella forma semplificata non solo ai Regolamenti Urbanistici ma addirittura a strumenti come il PRG, quindi, anche in assenza di Piano Operativo, le norme transitorie della legge disciplinano le varianti ammesse rimandando il relativo procedimento al criterio degli art. ordinari del Titolo II, Capo I e Capo IV. Nel caso della variante in oggetto il procedimento per l'adozione è stato quello semplificato poiché le aree interessate ricadono dentro il territorio urbanizzato, e non vengono introdotte nel territorio urbanizzato stesse previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 relative alle grandi strutture di vendita.

Per quanto sopra esposto il punto n.1 risulta **NON ACCOGLIBILE**

- 2.e 3. Premesso che al pari di quanto rilevato nel precedente punto non esiste alcun vizio tale da rendere annullabile la procedura di variante intrapresa dato che questa risulta coerente e conforme al Piano Strutturale approvato, l'Amministrazione, nel perseguire il pubblico interesse, condivide l'obiettivo di disciplinare gli interventi di recupero e valorizzazione degli immobili della Ex Manifattura Tabacchi anche attraverso la interposizione di un piano attuativo. Ciò soprattutto alla luce delle stringenti prescrizioni dettate dalla delibera di autorizzazione alla vendita n. 148 del 2019 del segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana, tuttora operanti, nonostante reiterati richieste di modifica avanzate dall'Amministrazione comunale. Pertanto si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione nel senso che si introduce una regolazione a geometria variabile a seconda dell'entità dell'intervento. Più precisamente viene modificato l'art. 80 prevedendo l'obbligo di un previo piano attuativo. Tuttavia, nelle more di tale strumento, sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e -risanamento conservativo, oltre che di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 della L.R. 65/2014, sempre ove non si dia luogo ad una modifica di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art. 99, comma 2 della L.R. 65/2014, salvo che per funzioni pubbliche o di uso pubblico. Potranno altresì essere attuati direttamente gli interventi di realizzazione di opere pubbliche.

Per quanto sopra esposto il punto n.2 risulta **NON ACCOGLIBILE**
 Per quanto sopra esposto il punto n.3 risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Osservazione N.2**Sintesi dell'osservazione****L'osservante**

evidenzia come la variante adottata, ammettendo interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 della LR 65/2014 ed escludendo però la demolizione totale dei singoli immobili e la traslazione dei volumi demoliti sulle aree inedificate, sembra voler conseguentemente ammettere gli interventi di parziale demolizione degli edifici con traslazione dei volumi demoliti sulle aree edificate. Considerando però che la stessa LR dispone che gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice e comportanti modifiche alla sagoma preesistente costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume e che il complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'osservante chiede di rendere più chiaro il testo normativo inserendo al comma 4 dell'art.80 la seguente dicitura.

“sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art. 134 della legge reg. 65/2014 a condizione che gli interventi non comportino: a) la demolizione totale dei singoli edifici; b) l'aumento della SUL esistente; c) la realizzazione di nuovi volumi su aree inedificate”.

Controdeduzione

L'osservazione mette in risalto un aspetto normativo della LR 65/2014 condivisibile poiché gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui all'art.134 lettera h) eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, come risulta essere il complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi, se comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento volumetrico. Al fine quindi, di non precludere la rifunzionalizzazione degli immobili, onde non contraddire alle esigenze che le nuove funzioni inevitabilmente richiederanno, si reputa opportuno modificare la norma ammettendo anche l'intervento della sostituzione edilizia di cui all'art.134 lettera l) con alcune limitazioni ovvero escludendo la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l'incremento della SUL esistente e del volume esistente e la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, il tutto nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) e comunque nel rispetto delle prescrizioni delle autorità di settore.

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Osservazione N.3**Sintesi dell'osservazione****Gli osservanti**

eccepiscono in merito alla conformità della variante adottata al PIT/PPR o meglio segnalano un contrasto con quanto previsto all'Accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra MiBACT

e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione. Gli osservanti riportano quanto indicato nella relazione del RUP allegata alla delibera di adozione e in specifico i commi 2 e 3 dell'art.4 dell'Accordo riguardanti le procedure di conformazione e di adeguamento e i relativi campi di applicazione in virtù dei quali era stata esclusa dalla Conferenza Paesaggistica di cui all'art.31 della LR 65/2014 la variante in parola.

Ritenendo che per la variante in oggetto, secondo gli osservanti, trova applicazione quanto disposto dall'art.5 del succitato Accordo ovvero:

“Le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4, che interessino Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della LR 65/2014.”

richiedono l'annullamento in autotutela della Delibera n.85 di adozione della variante e l'avvio di una nuova procedura che segua il procedimento urbanistico ordinario della legge urbanistica regionale.

Controdeduzione

L'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, va letto in forma organica con la legge regionale 65/2014. e pertanto, se già le varianti che seguono il procedimento ordinario di cui agli artt. 17 e 19 non sono soggette alla Conferenza paesaggistica poiché il Regolamento Urbanistico su cui vanno ad agire non è conformato al PIT/PPR, non lo sono nemmeno le varianti semplificate che la LR 65/2014 comunque ammette e per le quali identifica un procedimento semplificato nel quale viene verificata la coerenza con il PIT/PPR.

La valutazione di coerenza al PIT/PPR della variante in oggetto si è svolta e si concluderà nell'ambito del procedimento di adozione e approvazione secondo quanto previsto dalla LR 65/2014 che qualifica la variante medesima come una variante semplificata poiché interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non introduce nel territorio urbanizzato stesso previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 relative alle grandi strutture di vendita.

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **NON ACCOGLIBILE**

Osservazione N.4

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti

presentano in sostanza tre osservazioni di seguito sinteticamente riportate:

1. con la prima osservazione, di carattere terminologico e definitorio, che riguarda il comma 1 dell'art.80 delle NTA adottate, viene chiesto di sostituire il termine “immobiliare” con il termine “edilizio” al fine di conformare la terminologia a quella del DPGR 39/R;

viene inoltre richiesto di inserire al punto 80.2 l'articolo “I” prima della parola “Parcheggi”.

2. considerato che negli elaborati adottati vi è l'esplicito riferimento ad una manifestazione di interesse per l'eventuale acquisto del complesso e considerata inoltre la natura ed il vincolo sui beni in oggetto, con la seconda osservazione viene chiesto l'inserimento di un riferimento alla presenza di prescrizioni del Mibact nel caso di alienazione degli edifici del complesso. In sostanza viene richiesto che siano espressamente richiamate le necessarie e dovute conformità e rispetto delle prescrizioni

- contenute negli atti che autorizzano la vendita;
3. la terza osservazione viene proposta tenendo conto del fatto che in data 20 febbraio 2020 è pervenuta all'amministrazione una proposta di intervento ai sensi dell'art.183 c.15 del d.lgs. n. 50/2016 (*cosiddetto project financing*) avente ad oggetto la concessione per la progettazione , realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe alla ex Manifattura Tabacchi, sottoponendo all'amministrazione anche un documento relativo a “Condizioni tecniche essenziali relative al progetto di realizzazione degli interventi privati da realizzare sui beni immobili oggetto del contributo pubblico”. Ovviamente l'esame della suddetta proposta, peraltro ancora in corso, segue procedure e logiche che si discostano dalla variante. Ciò nonostante vi è un punto tra le condizioni rappresentate che, a parere degli osservanti, è da tenere in considerazione. Si tratta della possibilità di ammettere una deroga alle disposizioni di cui all'art. 49.3 delle vigenti NTA del Regolamento Urbanistico relativamente alla superficie e dimensione dei lucernari rispetto alla falda, inserendo un periodo del genere. ***“Fermo restando che nel caso di utilizzo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce a piano di falda tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art.49.3 non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata”***.
 4. la quarta osservazione riguarda la previsione relativa ai parcheggi, già presente nel RU vigente e riconfermata dalla variante adottata. Al fine di non incorrere in problematiche applicative e acquisire il titolo necessario ad effettuare l'intervento anche nel caso che lo stesso non sia condotto direttamente dall'Amministrazione Comunale, viene chiesto che sia espressamente individuata la possibilità di acquisire, ove necessario, il titolo idoneo alla realizzazione degli stessi.

Controdeduzione

1. L'ufficio sta predisponendo il Piano Operativo e in quella sede verranno attualizzate ai vigenti regolamenti regionali le terminologie e le definizioni, n merito alla richiesta di aggiungere l'articolo “I” si ritiene la stessa irrilevante ai fini della migliore comprensione della norma.

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **NON ACCOGLIBILE**

2. Condividendo la richiesta dell'osservante è stato inserito all'interno dell'art.80 un puntuale riferimento al rispetto delle prescrizioni dell'autorità di settore

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **ACCOGLIBILE**

3. la disciplina diversificata e peculiare rispetto all'art. 49.3, richiesta dagli osservanti, si presenta come utile e idonea a consentire, in un contesto così particolare e caratterizzato da vasti spazi industriali dismessi, un corretto e migliore recupero dei piani più alti dei singoli edifici consentendo al contempo la realizzazione di adeguate superfici aero-illuminanti. Verrà pertanto inserito all'interno dell'art.80 delle NTA del RU il seguente periodo: ***“Fermo restando che nel caso di utilizzo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce a piano di falda tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art.49.3 non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata”***.

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **ACCOGLIBILE**

4. Condividendo la richiesta dell'osservante è stato inserito all'interno dell'art.80 un espresso riferimento alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera c).

Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta **ACCOGLIBILE**