

Variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della Azienda Agricola Cascianella e di altra proprietà confinante, in località Massa Pisana – Approvazione variante ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014



**Sintesi osservazioni pervenute
Istruttoria tecnica e controdeduzioni**

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

Allegato

A

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

**Variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla
ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà
della Azienda Agricola Cascianella e di altra proprietà confinante, in
località Massa Pisana – Approvazione variante ai sensi dell'art. 19
della Legge Regionale Toscana n. 65/2014**

ALLEGATO A

**SINTESI OSSERVAZIONI PERVENUTE
ISTRUTTORIA TECNICA E CONTRODEDUZIONI**

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 08.01.2019 è stato adottato il Piano Attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 e 107 della L.R. 65/2014 finalizzati alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in Loc. Massa Pisana.

La delibera è stata pubblicata sul BURT n. 6 del 06.02.2019 e nei 60 (sessanta) gg successivi sono pervenute all'Amministrazione le seguenti n. 1 contributo/osservazione:

n.	Prot. Gen.	Data	Proponente
1	47590/2019	08.04.19	REGIONE TOSCANA <i>Direzione Urbanistica e Politiche Abitative. Settore Pianificazione del Territorio</i>

Alle presente osservazione è allegato il contributo della Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti", finalizzato ad incrementare il quadro conoscitivo e di coerenza di compatibilità relativamente alle componenti ambientali, dal quale non emerge alcuna osservazione nel merito della variante al RU e del Piano Attuativo.

Osservazione N.1

Osservazione prot. n.47590 del 8 aprile 2019 presentata dalla REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio

Sintesi dell'osservazione
<p>L'osservante rileva che</p> <p>Essendo l'area ubicata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia previsti nel Piano Attuativo sono rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente non comportanti impegno di nuovo suolo non edificato, l'approvazione della variante non è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione).</p> <p>In fase di avvio del procedimento veniva richiesto di verificare l'attuazione dell'art. 41.3.4 delle NTA del R.U. con i contenuti di cui all'art. 83 c.2 della L.R. 65/2014.</p> <p>Viene a tale proposito osservato che l'art. 83 c.2 della L.R. 65/14 si riferisce alla destinazione d'uso dei manufatti e non alla destinazione delle aree su cui insistono, è quindi fondamentale che nella variante urbanistica sia dato atto della natura dei manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione, non prevedendo la possibilità di ampliamento della SUL esistente per i soli manufatti agricoli.</p> <p>Inoltre il piano di recupero, interessando beni paesaggistici ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali, dovrà essere sottoposto alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 c.3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR. A tale proposito l'osservante ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale predisponga uno specifico elaborato che dia atto delle verifiche paesaggistiche effettuate.</p>
Controdeduzione
<p>L'obiettivo che si prefigge il Piano di Recupero è il riordino funzionale e ambientale dell'area attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico-culturale, da tempo in disuso ed abbandonato, con azioni volte alla riqualificazione funzionale ed ambientale dello stesso e dell'area che da tempo non è più utilizzata, e pertanto è soggetta ad un progressivo degrado degli elementi naturali e antropici.</p> <p>Il Comune di Lucca dopo aver esaminato la disciplina regionale e comunale, anche in forma congiunta tra gli uffici tecnici in sede di Conferenza dei Servizi interna, rileva quanto segue:</p>

- a. Il territorio del Comune di Lucca è caratterizzato dalla presenza di una particolare tipologia di insediamenti costituita dalle “ville storiche”, la cui descrizione e disciplina è riportata all'art. 41.1 del R.U. Tali siti appartengono al patrimonio territoriale comunale di particolare pregio e godono di una disciplina e tutela specifica al fine di garantirne la conservazione e valorizzazione, favorendo interventi di riqualificazione che ne scongiurino il loro abbandono e degrado;
- b. Il Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 39 del 24/04/2017, ha previsto per le ville storiche l'individuazione di modalità e categorie di intervento per la mitigazione degli elementi e dei manufatti degradati, incongrui, costituenti fattori di dequalificazione dello spazio pertinenziale, con la finalità di assicurarne la riqualificazione, le cui disposizioni saranno definite nel Piano Operativo e negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- c. L'attuale disciplina urbanistica ammette “interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e continuità con gli elementi edilizi storici esistenti (art. 41 del R.U.), limitatamente ai manufatti costituiti successivamente al 1939;
- d. Al fine di valutare la compatibilità della disciplina sopra indicata con la normativa regionale di cui all'art. 83 c.2 richiamata nell'osservazione, si evidenzia come tale disposizione inerente i manufatti agricoli, è contenuta nella più ampia disciplina denominata “Disposizioni sul territorio rurale” di cui al CAPO III. In dettaglio l'art. 64 c.1 lettera d) individua le “ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato”, che ai sensi dell'art. 64 comma 7 , non sono soggette alla disciplina di cui al capo suddetto, anche se vanno comunque a costituire il territorio rurale;
- e. Il Piano di recupero interessa aree collocate all'interno del territorio rurale, appartenenti alla categoria delle ville storiche che, nel caso specifico, come dimostrato dalle analisi effettuate, hanno perso definitivamente funzioni agricole in ogni loro porzione da oltre 40 anni. Tali aree rientrano quindi nella fattispecie di cui all'art. 64 c.1 lett. d) della L.R. 65/2014 senza però potersi configurare, visto il tempo trascorso, come nuova edificazione.

La mancata applicazione di tutta la disciplina contenuta nel capo III ha lasciato fuori ogni valutazione sulla destinazione d'uso dei manufatti, a cui si riferisce l'art. 83 c.2, in quanto tale articolo (contenuto al capo III) non si applica alla variante in oggetto.

L'attuazione degli interventi troverà pertanto la sua specifica disciplina nell'art. 41.3.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico, anche in merito alla natura e destinazione d'uso dei manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione.

Per quanto riguarda la conformità al PIT del Piano attuativo, si rimanda al documento già trasmesso in fase di avvio del procedimento, Allegato 2 alla delibera G.C. n. 379 del 22/12/2017 denominato “Documento di Avvio del procedimento” e alla “Relazione illustrativa” allegata alla delibera C.C. n.4 del 8/1/2019 di adozione del Piano attuativo. Si precisa inoltre che nella seduta del 10/04/2019 la Conferenza Paesaggistica ha precisato che gli elaborati del PA in oggetto sono sufficienti a svolgere le valutazioni proprie di competenza.