



## CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 4	SEDUTA DEL 08/01/2019
OGGETTO: PIANO DI RECUPERO E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI IN LOCALITA' MASSA PISANA –ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA N. 65/2014	

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **otto** del mese di **Gennaio** alle ore **21:06** nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in prima convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio informatico.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Francesco Battistini, ed assiste il Segretario Generale, Corrado Grimaldi che, su invito del Presidente, procede all'appello.

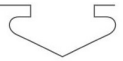
	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	TAMBELLINI ALESSANDRO <i>Sindaco</i>	X		18	GIUNTOLI ENZO		X
2	BARSANTI FABIO	X		19	GUIDOTTI ROBERTO	X	
3	BATTISTINI FRANCESCO	X		20	LEONE MARIA TERESA		X
4	BIANUCCI DANIELE	X		21	LUCARINI FRANCESCO	X	
5	BINDOCCI MASSIMILIANO		X	22	MARTINELLI MARCO	X	
6	BONTURI RENATO	X		23	MARTINI CHIARA		X
7	BORSELLI SERENA		X	24	MASSAGLI JACOPO	X	
8	BUCHIGNANI NICOLA	X		25	MINNITI GIOVANNI	X	
9	BUONRIPOSI DONATELLA	X		26	NELLI RITA		X
0	CANTINI CLAUDIO	X		27	OLIVATI GABRIELE	X	
11	CIARDETTI PILADE	X		28	PAGLIARO LUCIO	X	
12	CONSANI CRISTINA	X		29	PETRETTI CRISTINA	X	
13	DI VITO ALESSANDRO	X		30	PIEROTTI FRANCESCA	X	
14	DEL GRECO SILVIA	X		31	SANTINI REMO		X
15	DINELLI LEONARDO		X	32	TESTAFERRATA SIMONA	X	
16	GIANNINI GIOVANNI	X		33	TORRINI ENRICO	X	
17	GIOVANNELLI ANDREA	X			<b>Totale presenti</b>	<b>25</b>	<b>8</b>

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i Consiglieri: Pierotti, Cantini e Di Vito.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati i Consiglieri Leone (21.15), Nelli (21.16), Martini (21.20), Dinelli (21.42) e Bindocci (21.58): presenti 30; assenti 3.

Sono presenti, altresì, gli Assessori: Lemucchi, Mammini, Marchini (appello) e Bove (in corso seduta).

----- omissis il resto-----



## Il Consiglio Comunale

Preso visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: “PIANO DI RECUPERO E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI IN LOCALITA' MASSA PISANA –ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA N. 65/2014 ” presentata dal Settore Dipartimentale 5 – Lavori Pubblici e Urbanistica, completa degli allegati in essa richiamati, in visione ai consiglieri ai sensi del Regolamento e conservata in atti al fascicolo digitale:

### **premesse che:**

- il Comune di Lucca è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato ai sensi della legge regionale 5/1995 con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n. 15 del 14 aprile 2004;
- il Comune di Lucca, con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15 marzo 2012, ha approvato la vigente Variante al Regolamento Urbanistico denominata “Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale”, ai sensi della legge regionale 1/2005, divenuta pienamente efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 18 del 2 maggio 2012;
- il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale n.65/2014 “Norme per il governo del territorio”;
- con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, pubblicato sul BURT n.28 del 20 maggio 2015;
- il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato, ai sensi della legge regionale 65/2014, con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017, pubblicata sul BURT n. 26 del 28 giugno 2017 e divenuto efficace decorsi 30 giorni da tale data;
- ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della legge regionale 1/2005 sono da considerarsi decadute le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, soggette a piano attuativo che non siano stati attuati entro cinque anni dall'approvazione del RU o per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio;
- al Regolamento Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui al comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014 riferibile esclusivamente ai Piani Operativi e non anche ai regolamenti urbanistici, così come chiarito dalla Regione Toscana con comunicazione prot. n. 0103810/2017 del 31.08.2017;

### **Premesso altresì che:**

- con nota Prot. Gen. n. 32216 del 21/05/2007, successivamente modificata e integrata numerose volte, tra cui l'ultima presentata con Prot. Gen. n. 158749 del 03.12.2018. l'Azienda Agricola Cascianella s.r.l., ha presentato una proposta di piano di recupero finalizzata alla riqualificazione funzionale e ambientale di un'area sita a sud del centro storico di Lucca, nella frazione di Massa Pisana, non più utilizzata ai fini agricoli e interessata da elementi naturali e antropici di degrado;
- l'Azienda Agricola Cascianella nella figura del proprio legale rappresentante, con propria dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Elaborato 03 – DC05, in allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale) ha dichiarato, infatti, che già da data precedente alla presentazione della prima istanza di piano di recupero il 21.05.2007, non svolgeva alcuna attività



agricola, non disponeva di terreni messi a cultura e pertanto non aveva redditi derivanti dalla produzione agricola;

- il progetto presentato in via definitiva prevede interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente comprendenti la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia con ricostruzione del volume derivante dalla demolizione di due fabbricati individuati sugli elaborati grafici allegati, con le lettere B e D risalenti ad epoca successiva al 1939;

#### **Considerato che:**

- l'area oggetto della proposta in località Massa Pisana è disciplinata dall'art. 41 "Ville storiche" delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, il quale al comma 3.4 considera "[...] parti moderne quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in addizione dell'edificio principale o per funzioni pertinenziali o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o 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 in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione, ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di **Piano di Recupero.**";

- a seguito della decadenza del piano di recupero, come precisato in premessa, si rende necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, consentita ai sensi dell'articolo 222, considerando che la legge Regionale 65/2014 sul governo del territorio, "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni, dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014", consente nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge stessa, l'adozione e l'approvazione di varianti nelle more di approvazione del Piano Operativo;

- il sito in oggetto è collocato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 39 del 24 aprile 2017;

- gli interventi previsti dal piano attuativo sono rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente non comportando impegno di nuovo suolo non edificato, pertanto l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico non è assoggettata alle disposizioni concernenti la procedura di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014;

- l'area oggetto di intervento comprende Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico istituito con D.M. 16/06/1975;

- vincolo paesaggistico istituito con D.M. 17/07/1985.

#### **Considerato altresì che:**

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 22 dicembre 2017, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ai sensi dell'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, è stato avviato il procedimento per la formazione del piano di recupero e della contestuale variante e il citato atto di avvio è stato trasmesso:

- alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca (ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014) rispettivamente con nota prot. n. 3901 del 10 gennaio 2018 e con nota prot. n. 3876 del 10 gennaio 2018;

- alla Autorità competente NUCV (ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010) con nota prot. n. 3970 del 10 gennaio 2018;

- agli organi ministeriali competenti (ai sensi dell'art.21 del PIT/PPR) con nota prot. n. 3923 del 10 gennaio 2018 ed in particolare ai seguenti soggetti istituzionali:



- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per le province di Lucca e Massa Carrara;
  - Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;
- con la stessa Deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 22 dicembre 2017 veniva individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, la Dirigente del Settore 5, Lavori pubblici e Urbanistica, l'Ing. Antonella Giannini e si prendeva atto che il Garante dell'Informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della medesima L.R. 65/2014, è la Dott.ssa Nicoletta Papanicolau, nominata con determina dirigenziale n.1893 del 09 novembre 2017;
- a seguito dell'avvio del procedimento effettuato ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 sono pervenuti due contributi:
- 1) Regione Toscana — Direzione Urbanistica e politiche abitative – Settore Pianificazione del territorio e Direzione Ambiente ed Energia – Settore Servizi pubblici locali, energia e inquinamenti, registrato con nostro P.G. 25324 del 21.02.18, con il quale il Settore Pianificazione del territorio invita l'Amministrazione comunale a verificare l'applicabilità dell'art. 41.3.4 delle NTA del RU nella parte in cui ammette la sostituzione edilizia con ampliamento entro il 30% del volume e il contestuale cambio d'uso, considerando che l'art.83, comma 2 della LR 65/2014 prevede che gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale;
  - 2) Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia – Settore tutela della natura e del mare registrato con nostro P.G. 33374 del 12.03.18 con il quale il Settore tutela della natura e del mare in relazione a natura e biodiversità, non riscontra nessun impatto in termini di perdita di habitat e di interferenze con specie protette, mentre in relazione ad eventuali frammentazione di habitat e perdita di continuità ecologica ritiene che l'impatto sia compatibile in quanto gli interventi non prevedono azioni che possano determinare interruzioni delle connessioni ecologiche.

In merito al primo contributo, registrato con nostro P.G. 25324 del 21.02.18, il Comune di Lucca dopo un attento esame della disciplina regionale e comunale, effettuato anche in forma congiunta tra gli uffici tecnici in sede di Conferenza dei servizi interna del 04.05.2018 e successiva del 20.11.2018, ha rilevato quanto segue:

- il territorio del Comune di Lucca è caratterizzato dalla presenza di una particolare tipologia di insediamenti costituita dalle “ville storiche” ovvero, secondo la definizione contenuta all'art. 41.1 del R.U. vigente, edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di rilevante dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, sorte lungo gli archi pedecollinari che affacciano sulla Piana lucchese. Sono spesso organizzate in relazione ad un giardino e talvolta presentano un appoderamento agricolo di pertinenza, attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo. 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;
- il Piano Strutturale recentemente approvato, sempre nell'ottica della valorizzazione di tale patrimonio, ha previsto per le ville storiche, quali disposizioni da declinare e attuare nel Piano Operativo e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale (compreso quindi il piano attuativo), 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, ovvero di alterazione degli originari assetti storico-architettonici, con la finalità di assicurarne la riqualificazione e la riconfigurazione compatibile (anche attraverso la ristrutturazione e la sostituzione edilizia) con i valori riconosciuti;

- l'attuale disciplina urbanistica, ammette, come sopra evidenziato, *“interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume da realizzare mediante corpi di fabbrica in armonia e continuità con gli elementi edilizi storici esistenti”* (art. 41 del R.U.) limitatamente ai manufatti costruiti successivamente al 1939 che si considerano parti moderne realizzate in addizione all'edificio principale o per funzioni pertinenti o accessorie, da ritenersi estranei al contesto storico vero e proprio che si vuole tutelare. È consentito quindi un ampliamento entro il limite del 30% del volume se ciò favorisce la realizzazione di corpi di fabbrica in armonia con gli elementi storici al fine di incentivare la riqualificazione paesaggistica di tali ambiti e affinché sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici degli intorni delle ville lucchesi;

- ai fini della valutazione di compatibilità di tale disciplina con la normativa regionale contenuta in particolare all'art. 83, comma 2 richiamato dalla Regione Toscana nella nota di contributo trasmessa, è importante evidenziare come tale disposizione inerente i manufatti agricoli, è contenuta nella più ampia disciplina denominata *“Disposizioni sul territorio rurale”* non applicabile a tutto il territorio rurale, secondo quanto espressamente stabilito dalla stessa legge regionale n. 65/2014. L'art. 64 infatti stabilisce che le aree di cui al comma 1 lettera d), costituite dalle *“ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato”*, anche se vanno comunque a costituire il territorio rurale, *“non sono soggette alla disciplina del presente capo”*;

- nel caso specifico il piano di recupero ha ad oggetto aree appartenenti alla categoria delle ville storiche e in particolare aree poste a sud della villa denominata *“La Principessa”* collocate all'interno del territorio rurale, ma non aventi più funzioni agricole secondo quanto indicato e documentato dalla proprietà nella Relazione tecnica illustrativa (Elaborato 01-RE allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale). Si legge infatti al paragrafo 1.1 di tale Relazione denominata *“Descrizione dello sviluppo urbanistico e dello stato attuale dell'area”*: *“La foto aerea del 1954 ben evidenzia la maglia agraria caratterizzata dalla partizione nord-sud degli appezzamenti, mentre le immagini successive agli anni Settanta riportano un contesto di tipo periurbano, caratterizzato da un insediamento diffuso e sparso costituito, come sopra detto, da edifici di recente costruzione, edificati in seguito all'attuazione di un piano di lottizzazione che ha impegnato terreni una volta agricoli annessi alla villa, nota come “La Principessa”, con conseguente frazionamento degli stessi in proprietà diverse che hanno cancellato la tessitura storica.* Le foto aeree riportate nella relazione, peraltro, documentano con chiarezza le modificazioni subite nel tempo dall'area, così come delimitata ai fini dell'attuazione degli interventi oggetto del presente Piano di recupero. L'elaborato denominato 03-DC05, richiamato in premessa, conferma, inoltre, la destinazione dell'area ad uso civile abitazione, comprese le relative pertinenze, in quanto il proprietario dichiara *“già da data precedente alla presentazione della prima istanza del piano di recupero 21.05.2007”* di non esercitare alcuna attività agricola e di non disporre di terreni messi a coltura;

- le aree oggetto del piano di recupero sono qualificabili pertanto quali *“ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato”* ai sensi dell'art.64, comma 1, lettera d) della LR 65/2014, con la conseguente non assoggettabilità di tali aree alla disciplina di cui al Capo III, Titolo IV della L.R. 65/2014 e, quindi, anche alle disposizioni contenute all'art. 83 del suddetto capo che esclude la possibilità di ampliamento di manufatti agricoli oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione. Ne consegue, pertanto, l'applicabilità dell'art. 41.3 del Regolamento Urbanistico vigente, al Piano di recupero in esame anche nella parte in cui ammette la sostituzione edilizia con cambio d'uso e ampliamento del 30% dei manufatti agricoli presenti nell'area interessata dal Piano stesso;



- in particolare gli interventi, come già indicato in premessa, prevedono la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso ed ampliamento, nei limiti del 30% del volume, di due manufatti, uno adibito a stalla e l'altro a limonaia (edifici B e D sugli elaborati grafici), oltre alla ristrutturazione edilizia di un immobile già residenziale (edificio A).
- a seguito delle consultazioni di cui all'art. 22 comma 3 della LR 10/2010 avviate con la trasmissione da parte del NUCV del Documento preliminare di VAS redatto dal Dott. Francesco Lunardini, ai soggetti individuati come competenti in materia ambientale, sono pervenuti due contributi da parte dei sotto elencati soggetti:
  - Regione Toscana – Dir. Difesa del suolo e protezione civile – Settore Genio civile Toscana Nord – sede di Lucca. P.G. 18805 del 07.02.18
  - Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale. P.G. 20419 del 09.02.18
- il procedimento di VAS relativo al “piano di recupero e contestuale variante al regolamento urbanistico vigente finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in loc. Massa Pisana”, per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 è stato espletato e si è concluso con la determinazione di esclusione dalla VAS (determinazione dirigenziale n. 773 del 23 maggio 2018);
- a seguito dell'avvio del procedimento effettuato ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR non sono pervenuti contributi da parte degli organi ministeriali competenti;
- successivamente all'avvio del procedimento sopra richiamato, in data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto un nuovo Accordo tra MiBACT e Regione Toscana che sostituisce il precedente del 16 dicembre 2016 per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione. Secondo l'accordo vigente il piano attuativo e la contestuale variante non seguiranno le procedure di cui all'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ma seguiranno le procedure di cui all'art. 23, comma 3. Pertanto, completata l'elaborazione delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute a seguito dell'adozione e quindi prima dell'approvazione definitiva del piano e della relativa variante, tutta la documentazione dovrà essere trasmessa alla Regione Toscana che entro 60 gg. dal ricevimento, provvederà a svolgere apposita conferenza dei servizi, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici;

**Precisato altresì** che l'art.41 delle NTA del Regolamento Urbanistico al comma 4 recita “Non sono ammesse suddivisioni delle aree inedificate esterne di pertinenza delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). (.....) E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi”;

**Ritenuto** pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, che le prescrizioni poste dalle NTA del Regolamento Urbanistico a tutela delle ville e delle relative pertinenze ritenute di interesse storico, precludano la possibilità di individuare aree da destinare a pubblico parcheggio e, in generale, di frazionare l'area destinata a parco-giardino al fine di “ritagliare” spazi pubblici o verde attrezzato;

**Richiamato** l'art. 140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 che prevede “*per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia dell'art. 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area d'intervento*”;

**Considerato** che sono state quantificate le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, secondo la disciplina contenuta all'art. 3 del Decreto



Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e all'art. 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, pari a mq 265;

**Precisato** che l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione, sarà calcolato mediante apposita determinazione dirigenziale dell'ufficio Lavori Pubblici e sarà costituito dall'importo comprensivo del valore venale di aree equivalenti, determinato sulla base dei criteri previsti per la determinazione dell'indennità di esproprio di cui al D.P.R. 327/2001 e del costo per la progettazione e la realizzazione delle opere da stabilirsi sulla base del prezzario regionale vigente al momento dell'adozione della determinazione sopra richiamata. L'importo da erogare non sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione in quanto destinato ad opere pubbliche direttamente funzionali all'intervento oggetto di piano attuativo. E' riconosciuta infatti, dalla giurisprudenza amministrativa costante, una diversità ontologica tra i due contributi. Mentre il pagamento degli oneri di urbanizzazione si risolve in un contributo per la realizzazione delle opere stesse senza che insorga un vincolo di scopo in relazione alla zona in cui è inserita l'area interessata alla trasformazione edilizia, la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standards afferisce al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno della specifica zona di intervento. (Cons. Stato Sez. IV, sent. 08/01/2013 n.32; Cons. Stato Sez. IV, sent. 16/02/2011 n.1013; Tar Lombardia, Sez. Brescia, 27/11/2013);

**Ritenuto** di procedere alla contestuale adozione della variante al Regolamento Urbanistico vigente e del piano di recupero di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 107 della L.R. n. 65/2014 secondo le procedure di cui all'art. 19 della LR 65/2014;

**Considerato che** gli interessati possono presentare osservazioni nei 60 (sessanta) giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. e che le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante;

**Tenuto conto che** decorsi i termini di 60 giorni di cui all'art. 19 comma 1 e 2, la variante è approvata dal Comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute, trasmette lo strumento approvato ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1, della LR 65/2014 e pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T.;

**Precisato** che il piano di recupero e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico comprensivi delle relative indagini geologiche, in data 05.12.2018 sono stati depositati ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n. 53/R presso la Direzione Regionale del Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca ed è stata iscritta nel registro dei depositi con il n. 2138 del 06 dicembre 2018;

#### **quanto sopra premesso**

**Vista** l'istruttoria tecnica predisposta dal settore Strumenti Urbanistici (depositato in atti al fascicolo), con la quale ha esaminato l'intervento proposto valutandone positivamente la fattibilità;

**Visti** i verbali della Conferenza dei servizi svolta nelle sedute del 21.03.2017, del 04.05.2018, del 11.05.2018 e 20.11.2018 (depositati in atti al fascicolo);

**Vista** la relazione del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 65/2014, sull'attività svolta e il rapporto del garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'articolo 38 della stessa Legge Regionale, **Allegati A e B** al presente atto, a farne parte integrante e sostanziale;



**Visti** gli elaborati tecnici relativi alla variante al vigente Regolamento Urbanistico, redatti dall'U.O. 5.4 Strumenti Urbanistici e facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

**Allegato C** – Norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico

**Allegato D** – Destinazioni urbanistiche URB 13 - estratto stato attuale

**Allegato E** – Destinazioni urbanistiche URB 13 - estratto stato modificato;

**Visti** gli elaborati depositati con P.G. 94879/2017, P.G. 145965/2017, P.G. 149497/2017, P.G. 61910/2018, P.G. 92328/2018 e P.G. 158749/2018, firmati dal tecnico incaricato dalla proprietà, che compiutamente descrivono e rappresentano il **piano di recupero**, di seguito elencati e **allegati** alla presente deliberazione, quali parte integrante e sostanziale:

00-IG 01 Inquadramento generale

01-RE Relazione tecnico illustrativa

01-RE Indicazione delle Tipologie edilizie per il fabbricato oggetto di sostituzione edilizia

02-DF Documentazione fotografica

03-DC 01 Dichiarazione conformità antisismica

03-DC 02 Dichiarazione di conformità superamento barriere architettoniche

03-DC 03 Legittimità urbanistica

03-DC 05 Dichiarazione che Azienda Agricola Cascianella non svolge attività agricola

04-AP 01 Dichiarazione di adesione al piano di recupero di aree che non sono nella disponibilità dei proponenti

04-TP 01 Titolo di proprietà

05-IF 01 Indagini fattibilità geologica, idraulica, sismica

06-ESA 01 Planimetria dello stato attuale dell'area con individuazione delle essenze arboree

06-ESA 01 Rilievo quotato dei terreni comprensivo di profili altimetrici e di localizzazione di fosse e canalette esistenti

06-ESA 02 Rilievo misurato degli edifici "B" e "D"

06-ESA 02 Rilievo misurato dell'edificio "A"

07-ESP 01 Graficizzazione dei vincoli presenti nell'area

07-ESP 01 Planimetria scheda allaccio a pubblici servizi

07-ESP 01 Planimetria dello stato modificato dell'area comprensivo di profili altimetrici

07-ESP 05 Dimensionamento del piano

07-ESP 06 Simulazione dell'intervento

08-ESS 01 Planimetria dello stato sovrapposto

10-NTA 01 Norme tecniche di attuazione

11-AO 01 Schema di atto d'obbligo

12-AP 02 Relazione paesaggistica

**Vista** la L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

**Vista** la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza);

**Vista** la disciplina del PIT/PPR approvata con D.C.R.T n. 37 del 27 marzo 2015;

**Visto** l'accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 16.12.2016 e il successivo firmato in data 17.05.2018;

**Visti** i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta (**allegati F e G**), espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario;





## Visti

il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;  
 il D.Lgs. 42/2004;  
 lo Statuto Comunale;

**Visto** il parere espresso dalla Commissione Urbanistica e Assetto Territorio in data 18/12/2018, conservato in atti;

Udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Mammini e dato atto dei successivi interventi dei consiglieri, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

Sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, la proposta di delibera, che ha dato il seguente esito, riportato nella scheda di votazione allegata (**allegato H**):

presenti e prenotati	n. 23
astenuti	n. 03
votanti	n. 20
favorevoli	n. 20

## DELIBERA

1 di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014 – **Allegato A**- alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

2 di prendere atto del Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014 – **Allegato B** - alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

3 di adottare, ai sensi dell'art.107 e secondo le procedure di cui all'art.19 della legge regionale n. 65/2014 la variante al vigente Regolamento Urbanistico e il contestuale piano di recupero di iniziativa privata in un'area in località Massa Pisana, finalizzata alla ristrutturazione edilizia e alla sostituzione edilizia di alcuni immobili, costituiti dai seguenti elaborati:

- elaborati relativi alla variante urbanistica, allegati alla presente deliberazione :

***Allegato C** – Norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico*

***Allegato D** – Destinazioni urbanistiche URB 13 - estratto stato attuale*

***Allegato E** – Destinazioni urbanistiche URB 13 - estratto stato modificato*

- elaborati relativi al piano attuativo, allegati alla presente deliberazione :

00-IG 01 Inquadramento generale

01-RE Relazione tecnico illustrativa

01-RE Indicazione delle Tipologie edilizie per il fabbricato oggetto di sostituzione edilizia

02-DF Documentazione fotografica

03-DC 01 Dichiarazione conformità antisismica

03-DC 02 Dichiarazione di conformità superamento barriere architettoniche

03-DC 03 Legittimità urbanistica

03-DC 05 Dichiarazione che Azienda Agricola Cascianella non svolge attività agricola

04-AP 01 Dichiarazione di adesione al piano di recupero di aree che non sono nella disponibilità dei proponenti

04-TP 01 Titolo di proprietà

05-IF 01 Indagini fattibilità geologica, idraulica, sismica

06-ESA 01 Planimetria dello stato attuale dell'area con individuazione delle essenze arboree

06-ESA 01 Rilievo quotato dei terreni comprensivo di profili altimetrici e di localizzazione di fosse e canalette esistenti

06-ESA 02 Rilievo misurato degli edifici "B" e "D"

06-ESA 02 Rilievo misurato dell'edificio "A"



07-ESP 01 Graficizzazione dei vincoli presenti nell'area  
07-ESP 01 Planimetria scheda allaccio a pubblici servizi  
07-ESP 01 Planimetria dello stato modificato dell'area comprensivo di profili altimetrici  
07-ESP 05 Dimensionamento del piano  
07-ESP 06 Simulazione dell'intervento  
08-ESS 01 Planimetria dello stato sovrapposto  
10-NTA 01 Norme tecniche di attuazione  
11-AO 01 Schema di atto d'obbligo  
12-AP 02 Relazione paesaggistica

4 di ammettere, per le motivazioni, nelle forme e modalità esposte in premessa, la monetizzazione a compensazione degli standard non reperibili all'interno della zona di intervento, ai sensi dell'art.140, comma 2, lett. b) della legge regionale 65/2014;

5 di stabilire che l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione, sarà calcolato mediante apposita determinazione dirigenziale dell'ufficio Lavori Pubblici e sarà costituito dall'importo comprensivo del valore venale di aree equivalenti, determinato sulla base dei criteri previsti per la determinazione dell'indennità di esproprio di cui al D.P.R. 327/2001 e del costo per la progettazione e la realizzazione delle opere, da stabilirsi sulla base del prezario regionale vigente al momento dell'adozione della determinazione sopra richiamata;

6 di stabilire che l'importo da erogare non sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione;

7 di fissare il termine entro cui il piano di recupero dovrà essere realizzato in anni 10 (dieci) dal momento in cui il Piano ha acquisito efficacia, vale a dire trascorsi trenta (30) giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art.19 comma 7 della LR 65/2014;

8 di dare atto che per l'approvazione della suddetta Variante al Regolamento Urbanistico sarà seguito il procedimento previsto dall'art. 19 della LR 65/2014;

9 di trasmettere il provvedimento adottato e i relativi atti ai soggetti di cui all'art. 8, co. 1, LR 65/2014;

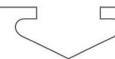
10 di disporre che l'U.O. 5.4 Strumenti Urbanistici provveda a tutti i successivi adempimenti previsti per legge, ivi compresa la pubblicazione sul BURT e sul sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. a) del d. lgs. n. 33 del 14 marzo 2013;

11 di dare mandato al Garante dell'Informazione e della Partecipazione di procedere a dare adeguata informazione dell'avvenuta approvazione della Variante al R.U.;

12 di significare che avverso il presente provvedimento gli interessati potranno ricorrere al TAR della Regione Toscana o per via straordinaria al PDRO nei termini, rispettivamente, di 60 e 120 gg.;

Con successiva e separata votazione, effettuata con procedimento elettronico, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato I**):

presenti e prenotati	n. 23
astenuti	n. 02
non voto	n. 01
votanti	n. 20
favorevoli	n. 19
contrari	n. 01



## DELIBERA

13 di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, attesa l'urgenza ed ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

----- omissis il resto -----

**La seduta termina alle ore 02:07 del 09/01/2019.**

Letto, approvato e sottoscritto.

il Presidente del Consiglio Comunale  
Francesco Battistini

il Segretario Generale  
Corrado Grimaldi

---

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

Mammini Serena

U.O. 5.4 - Strumenti Urbanistici

05 - Settore Lavori Pubblici e Urbanistica - Dirigente

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256
07-ESP05_DIMENSIONAMENTO DEL PIANO_novembre2018.pdf.p7m	0c678cd90d3ab37793cbfbb19490e1f9f94154094bf4ff17721723e5663fba7e
07-ESP01_GRAFICIZZAZIONE VINCOLI_marzo 2018.pdf.p7m	1a9a9ca48fab033f19245a0da60dcd36ec46db14f5b0e19e3f3216820f92bb8c
All_B_Rapporto_garante.pdf.p7m	ab21e9ba199d306a9d35f90419fedbce968b555b1c477856c776a362fd4b04af
CC02 - Parere tecnico.pdf.p7m	f53048ea972730d30200d80b1852057bd26e17ec954c1713c5ca8cddb57c5506
11-AO01_SCHEMA ATTO D'OBLIGO_novembre2018.pdf.p7m	ad85c1538c72d0ca4d03d5e3655388c52190186e506cb67e686b506130360861
07-ESP01_PLANIMETRIA STATO MODIFICATO_marzo 2018.pdf.p7m	08fd6ca04d97e616cfa3b70536aff220b66c1e028da681f6b019bc3b1e25907b
03-DC02_DICH CONF SUPERAM BARRIERE ARCHITETT_marzo 2018.pdf.p7m	6c2471c0879e767c0a8b14e058a9d3c32b1784546b6d8c79ce409c1df929156f
06-ESA01_RILIEVO QUOTATO TERRENI_marzo 2018.pdf.p7m	e2c28b7f131ce2f9fcc95b8561364d790f3744bc0a20902c74c0a9b6d4f0bd77
08-ESS01_PLANIMETRIA STATO SOVRAPPOSTO_novembre2018.pdf.p7m	cdac0c437675aaaa592aa37de4095a895338f32e04b05d4f0bd8a85f5a01298
CC03 - Parere contabile.pdf.p7m	11b514da67c099329989bbcea574225d7c322fc08c7c5aa2a7f96d3304e53727
00-IG01_INQUADRAMENTO GENERALE_novembre2018.pdf.p7m	ca0a1e7add977314a1934af0a9753c979fc9447c3a6479ad2cfe3499d008ce3c
All_C_NTA_adozione.pdf.p7m	742b73d0d1d220d469a8d173f1e0dd5750ee013bb072ceffad6d702b589cb32a



06-ESA02_RILIEVO EDIFICIO A_marzo 2018.pdf.p7m	82a7c76e506b594074e1c1c9551d43d21543df5bf3911902fecc3696806d9ae0
03-DC05_DICH AZ AGR CASCIANELLA_NO ATTIV AGRICOLA_marzo 2013.pdf.p7m	f53f3aadfeae45c8e09669e917a1e4c9c5da79aa69ba02e6ad5f93b9ea340d
04-TP01_TITOLO DI PROPRIETA'_marzo 2018.pdf.p7m	03d651c8dc939cbd748a377668ac78cc598aa5feea54edd4af11e3e3de45765f
Allegato H.pdf.p7m	222a83e56acb9e16dc8d4b9f2288299106e21eb78ba2a14dfd3198ee35cab66
07-ESP01_PLANIM SCHEMA ALLACCIO PUBBLICI SERVIZI_marzo 2018.pdf.p7m	c750cbd0a8724b922943c65910b5fc9ebd0e7673e6338abb3af3dd8e478dfe79
04-AP01_DICH ADESIONE AL PIANO ALTRA PROPRIETA'_marzo 2018.pdf.p7m	30dab8aa9f740c5a74f60501c29a7eeb5fe3621b1fb68fc9e52e13ab46a849fd
03-DC03_DICH LEGITTIMITA' URBANISTICA_marzo 2018.pdf.p7m	21089de98faeb2d6dd8577ca650020604dc3c4be4c53fb8b3559e53a265744
Allegato I.pdf.p7m	ff3b56b9fb3fa9945e147da288a468d33293957120611cb86beabd11f450cdd1
12-AP02_RELAZIONE PAESAGGISTICA_novembre2018.pdf.p7m	e11147d2e2fdb0187b2260179edf4b53cf2f43c8edcd9176c7e415c1fca2dc7f
06-ESA02_RILIEVO EDIFICI B e D_marzo 2018.pdf.p7m	d88b458e2d46c1de62637371834182995c4eae6d72bd99ce1ac19b2d303abfd1
03-DC01_DICHIARAZIONE CONFORM ANTISISMICA_marzo 2018.pdf.p7m	a2c4567ad916423b661bec76bec3417988b71ca2aa3ca5c3728a91752a273d8f
All_A_Relazione_RUP.pdf.p7m	1188474f1b4fd5e8d78d2beb0d4fc76e965b994f561a96ce6b79190eb06688d4
05-IF01_INDAGINE FATTIB GEOLOG IDRAUL SISMICA.pdf.p7m	70d7c502760f8bb6c1c5955d46a2466a4d7ba16125afa1c7fa917900e2bd52ae
02-DF_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_marzo 2018.pdf.p7m	53ec8a2ec4a1f8e00321baad7d407c3ad5d26caa138b1bf625f48f5098951dd0
All_E_Estratto_RU_Modificato.pdf.p7m	7eb88a33f46a0613e057a4b99c8a1c9723c78f6ccc5b4bf44ca238616d48ef47
All_D_Estratto_RU_Attuale.pdf.p7m	2f48c9ca3a78193cb3d72e8bd6a4709036b067c421aled49ef6db9b4e94813fd
07-ESP06_SIMULAZIONE INTERVENTO_marzo 2018.pdf.p7m	f2e69c7a6d3e47eac3685dbd4c3cd74edb9aeaa48f0c84e9ac19e91a70ec01f3
01-RE_RELAZIONE ILLUSTRATIVA_novembre2018.pdf.p7m	111606b299e11ea9365715c30666ae566c8b55ea96a2f33cc560d07993d5b1f8
01-RE_INDICAZ TIPOLOGIE EDILIZIE FABBR OGGETTO SOSTITUZ EDIL_novembre2018.pdf.p7m	9ac2acf45bb5c1e5c07d3e7e873bba9832634caf11f4dd67c4a642b1b025b428
06-ESA01_PLANIM STATO ATTUALE_marzo 2018.pdf.p7m	1df9db7bd5902cdf9e79622cb0a9bb4bc0b480722cba5aa3093566866b7d458e
10-NTA01_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_novembre2018.pdf.p7m	7d8a54434cff2085679c744c09959063e661d04743bd6e186a286c65648246a5