

**Piano di Recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale variante al Regolamento Urbanistico**



**Relazione di avvio del Procedimento**

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 65/2014

**Allegato**

**1**

**Il Responsabile del Procedimento**  
*Ing. Antonella Giannini*



**Piano di recupero Urbanistico finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale variante al Regolamento Urbanistico**

**Relazione di avvio del procedimento**

**Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014**

## Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art.17 della legge regionale 65/2014, si completa con il "Documento di avvio del procedimento" predisposto dall'Architetto Elisabetta Biagioni in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà per la presentazione del piano di recupero denominato "*Piano di recupero Urbanistico finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale variante al Regolamento Urbanistico*".

In data 21/05/2007 al Prot. Gen. n.32216 l'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. ed altri proprietari confinanti, hanno presentato, ai sensi dell'art. 41- "Ville storiche" del Regolamento Urbanistico, una proposta di piano attuativo finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico-culturale e da tempo in disuso. L'iter, ancora in corso, ha subito interruzioni, sospensioni e adeguamenti per una serie di cause ed eventi tra cui il diniego espresso dalla Conferenza dei servizi per non adeguatezza al PIT allora vigente, la decadenza, nel 2012, delle previsioni soggette a piano attuativo, il mutato quadro normativo regionale. La nuova proposta presentata dai proprietari prevede azioni volte alla riqualificazione funzionale ed ambientale del patrimonio edilizio e dell'area circostante, interessata da elementi naturali e antropici di degrado.

L'area, come già indicato, è posta nell'ambito delle "Ville Storiche" disciplinate all'art. 41 del R.U. vigente, il quale, per gli edifici costruiti successivamente al 1939, come quelli ricadenti all'interno del perimetro del piano attuativo, considerati pertanto parti moderne, ammette interventi diversi dalla ristrutturazione, anche con possibilità di ampliamento nel limite del 30% del volume, solo previa presentazione di un piano di recupero.

Le previsioni relative alle trasformazioni, soggette a piano attuativo, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, non attuate entro cinque anni dall'approvazione del RU o per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione risultano però decadute a far data dal 02 maggio 2017, ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale 1/2005 sotto la vigenza della quale il RU del Comune di Lucca è stato approvato. Come chiarito da parte della Regione Toscana con comunicazione prot. 0103810/2017 del 31.08.2017 al Regolamento Urbanistico non risulta applicabile la proroga triennale di cui al comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014 in quanto norma riferibile esclusivamente ai Piani Operativi di cui alla medesima legge. Ne consegue la necessità per la proposta presentata di riattivare le previsioni attraverso una contestuale variante al RU considerando che:

- la legge Regionale 65/2014 sul governo del territorio all'articolo 222, "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, l'adozione e l'approvazione di varianti nelle more dell'approvazione del Piano Operativo;
- la stessa legge Regionale 65/2014 all'art. 107 dispone che le varianti al regolamento urbanistico correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

- l'art. 29 della “Disciplina generale di Piano” elaborato QP.5 del Piano Strutturale approvato con con DCC 39 del 24.24.2017 ammette le varianti parziali al vigente regolamento urbanistico solo se coerenti e conformi alla disciplina del PS stesso.

e considerando inoltre che:

- Il sito in oggetto si colloca all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 39 del 24.04.2017 e pertanto non può considerarsi una variante semplificata di cui all'art.30 della LR 65/2014 bensì una variante ordinaria che seguirà le procedure di cui all'art.17 e 19 della stessa legge. Essendo però gli interventi individuati dal piano attuativo relativi al patrimonio edilizio esistente e non comportando, pertanto, impegno di nuovo suolo non edificato, l'approvazione della presente Variante al RU non è assoggettata alle disposizioni concernenti la procedura di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 e s. m. e i.
- ai sensi dell'art. 17, comma 2, della citata L.R. 65/2014, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'avvio del documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e contemporaneamente anche all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR, come precisato all'art.5 comma 2 dell'accordo tra il MiBACT e la Regione Toscana

Il Comune di Lucca sta pertanto avviando ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 la procedura di formazione della variante al Regolamento Urbanistico contestualmente alla procedura di formazione del piano attuativo.

## **Valutazione ambientale strategica ai sensi della LR 10/2010 - (art.17 c.2)**

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 65/2014 l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento di cui all'art.22 della LR 10/2010 pertanto il presente atto di avvio del procedimento costituisce anche Avvio del procedimento ai fini della valutazione ambientale strategica ai sensi della LR 10/2010 recante ad oggetto "*Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (VAS) di Valutazione di impatto ambientale (VIA), di Autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)*".

Il documento preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS è stato redatto ai sensi dell'art.22 e 23 della LR 10/2010 dall'agronomo Francesco Lunardini incaricato dalla proprietà.

Ai fini del presente procedimento si individua come:

**Autorità proponente:** Azienda Agricola Cascianella

**Autorità competente:** Nucleo unificato comunale di valutazione (NUCV)

**Autorità procedente:** Consiglio Comunale del comune di Lucca

## **Definizione degli obiettivi del piano e della variante - art.17 c.3 lett. a**

Per quanto concerne la definizione degli obiettivi e i contenuti veri e propri del piano attuativo e della contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente si rimanda al capitolo primo del "*Documento di avvio del procedimento*" predisposto dall'Architetto Elisabetta Biagioni in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà.

## **Quadro conoscitivo di riferimento - art.17 c.3 lett. b**

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera b) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante contiene il Quadro Conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'Art. 3 comma 2 della stessa legge. Per quanto concerne la descrizione del quadro conoscitivo di riferimento si rimanda al capitolo secondo e seguenti del "*Documento di avvio del procedimento*".

## **Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico - art.17 c.3 lett. c**

Ai sensi dell'art. 17 c.3 lett,c) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico.

Considerata la rilevanza minima degli interventi previsti dal piano attuativo e dalla contestuale variante, si ritiene che debbano essere consultati i seguenti soggetti:

- Regione Toscana
- Amministrazione provinciale di Lucca

Inoltre, in accordo con l'autorità competente in materia di VAS e VIA, i soggetti competenti in materia ambientale individuati in base a quanto previsto dagli articoli 18,19 e 20 della L.R. 10/2010 da consultare nella fase preliminare per l'ottenimento di contributi e pareri sulla base dei contenuti della proposta di Piano di Recupero con contestuale variante urbanistica e del documento preliminare sono:

- Regione Toscana
- Regione Toscana (servizio Genio Civile);

- Amministrazione Provinciale di Lucca;
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara;
- ARPAT
- Autorità di Bacino del fiume Serchio;
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 1 Toscana Nord;
- Ente di bonifica Consorzio 1 Toscana Nord;
- Azienda U.S.L. 2 – Lucca;
- Enel s.p.a.;
- Sistema Ambiente s.p.a.;
- Geal s.p.a.;
- Gesam s.p.a.;
- Terna Spa.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici è stabilito in **30 (trenta) giorni** dal ricevimento della comunicazione di Avvio del Procedimento.

**Enti ed organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell’approvazione del piano e della contestuale variante- art.17 c.3 lett. d**

Nel presente paragrafo si individuano i principali procedimenti sfocianti nell’emanazione di atti pareri ecc a cui è soggetta la variante in esame ed i soggetti competenti alla relativa emanazione, ai sensi dell’art.17 c.3 lett. d) della L.R.65/2014.

**Genio Civile – Ufficio regionale tutela del territorio Lucca (D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011)**

Saranno predisposte le indagini geologiche relativamente al piano attuativo e alla contestuale variante urbanistica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011. Verrà effettuato il deposito, e prima dell’adozione del piano attuativo e della contestuale Variante al RU sarà ottenuto il numero di deposito e successivamente il necessario parere.

**Regione Toscana e Soprintendenza, Archeologia, belle arti e Paesaggio**

Ai sensi degli art. 31 della LR 65/2014 e dell’art. 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, la variante e il piano attuativo in oggetto devono necessariamente adeguarsi al PIT/PPR. Poiché la variante interessa beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 l'atto di avvio del procedimento verrà trasmesso alla Regione Toscana e alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che hanno facoltà di fornire i propri contributi ed elementi conoscitivi. Successivamente, conclusa la fase delle osservazioni, verrà trasmesso il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate e la Regione Toscana convocherà la “conferenza paesaggistica” che verificherà l'adeguamento della variante al PIT/PPR. Nel caso in cui gli organi ministeriali si esprimano in senso negativo, l’approvazione della variante non comporta gli effetti di cui all’art. 143, comma 4, e di cui all’art. 146 comma 5 del D.Lgs. 42/2004.

### **Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza-** art.17 c.3 lett. e

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante contiene il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Visti gli artt. 36 e 37 della LR 65/2014, visto il Regolamento di attuazione emanato con DPGR 4/R del 14 Febbraio 2017 e le relative Linee guida sui livelli partecipativi disposte dalla Regione Toscana e approvate con DGR n. 1112 del 16/10/2017, per la variante in oggetto, considerata la minima entità degli interventi previsti, verrà effettuata un'adeguata attività di informazione e partecipazione della cittadinanza attraverso:

- la pubblicazione dell'atto di avvio del procedimento sul sito istituzionale del Comune di Lucca e in particolar modo sulla pagina web del garante dell'informazione e della partecipazione dove sarà predisposta anche una forma di partecipazione digitale
- la redazione di un documento di sintesi con i contenuti del piano attuativo e della contestuale variante urbanistica diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dell'atto di governo del territorio in corso di formazione
- un incontro pubblico sul territorio adeguatamente e tempestivamente pubblicizzato

### **Garante dell'informazione e della partecipazione** - art.17 c.3 lett. f

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art.37 della L.R.65/2014 per la presente variante è la Dott.ssa Nicoletta Papanicolau, nominato con Determina dirigenziale n.1893 del 09 novembre 2017 .

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Antonella Giannini