

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 del Responsabile del Procedimento

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014

Allegato

A

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E
CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO DI
RECUPERO FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI
SITI IN LOCALITÀ MASSA PISANA**

Allegato A

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

ai sensi dell'art.18 della LR 65/2014

Adozione Piano di Recupero e contestuale variante al Regolamento Urbanistico

“PIANO DI RECUPERO FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI SITI IN LOCALITÀ MASSA PISANA”

Richiesto da : Azienda Agricola Cascianella s.r.l.

Ubicazione: Via del Brennero – SS 12

RELAZIONE RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (ai sensi dell’art. 18 L.R. n° 65/2014)

La sottoscritta Ing. Antonella Giannini, Dirigente del Settore 5 – Lavori Pubblici e Urbanistica, in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano di Recupero in oggetto e dalla contestuale variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell’art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, ha accertato e certifica, riferendolo nella relazione che segue, che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, di cui all’art. 10, comma 2, della citata L.R. 65/2014.

Premesso che:

- il Comune di Lucca con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004 ha approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, il Regolamento Urbanistico, divenuto pienamente efficace a seguito di pubblicazione 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 L.R. 1/2005, divenuta pienamente efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.18 del 2 maggio 2012;
- il 27 novembre è entrata in vigore la L.R. 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 (PPR), pubblicato sul BURT n.28 del 20 maggio 2015;
- il Comune di Lucca con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017 ha approvato il Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014, pubblicato 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 L.R. 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 da parte della Regione Toscana con comunicazione prot. n.0103810/2017 del 31 agosto 2017;
- per poter dare attuazione al Piano Attuativo di recupero del complesso dell'ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio", si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del piano attuativo, ai sensi dell'art. 107 comma 3, della L.R. 65/2014;
- tale variante si configura come variante ordinaria, segue le procedure degli art. 17 e 19 della L.R. 65/2014, in quanto 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.

Il Piano di Recupero:

- è stato presentato con istanza del 21 maggio 2007 con Prot. Gen. n.32216 e successive integrazioni, dall'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. ed altri proprietari confinanti, ed è costituito dagli elaborati indicati nella proposta di delibera di adozione;
- è finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico-culturale, da tempo in disuso ed abbandonato, attraverso azioni volte alla riqualificazione funzionale ed ambientale dello stesso patrimonio e dell'area non più utilizzata a fini agricoli ed interessata da elementi naturali e antropici di degrado;
- è congruente con il Piano Strutturale vigente approvato, ai sensi della L.R. 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;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015;
- non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Provincia di Lucca con delibera di C.P. n.189 del 13 gennaio 2000 e pubblicato sul BURT n.4 del 24 gennaio 2000;
- ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del d. lgs.42/2004 e pertanto, secondo quanto indicato nell'Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, firmato in data 17 maggio 2018, il piano di recupero 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), come precedentemente previsto nell'accordo firmato in data 16 dicembre 2016, ma seguiranno le procedure di cui all'art. 23, comma 3. Pertanto, 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 anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativi.
- E' corredato dalla relazione illustrativa dove al capitolo 5 "*Coerenze e conformità del piano attuativo e della contestuale variante urbanistica*" si dà conto, ai sensi dell'art. 109, comma 2, lett. d) della L.R. 65/2014, della coerenza esterna ed interna e si motivano i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici rilevanti per l'uso del territorio.

- Il Piano Attuativo proposto è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei servizi nelle sedute del 21.03.2017, 04.05.2018, 11.05.2018 e 20.11.2018 ed ha ottenuto i seguenti pareri:

pareri interni all'Ente:

- U.O. 3.1 – Tutela Ambientale
 - Prot. N. 56680 del 07.05.2018 e Prot. N. 151980 del 19.11.2018 parere favorevole
- U.O. 5.3 Strade e Difesa del suolo
 - parere favorevole espresso in sede di CdS del 04.05.2018 e del 20.11.2018
- U.O. 8.2 - Edilizia Privata
 - Prot. N. 57333 del 08.05.2018 e parere espresso in sede di CdS del 20.11.2018 parere favorevole

pareri esterni all'Ente:

- GEAL (acquedotto e fognature) - Prot. N. 58001 del 10/05/2018 parere favorevole
- Gesam (rete gas) - Prot. N. 50789 del 20/04/2018 parere favorevole
- Autorità di Bacino - Prot. N. 57124 del 08/05/2018 parere favorevole
- Enel (rete elettrica) – non ha partecipato alla CdS e non ha inviato nessuna comunicazione pertanto si intende parere favorevole e senza prescrizioni
- Sistema Ambiente (raccolta rifiuti) - parere favorevole espresso in sede di CdS il 11.05.2018

- Il Piano proposto è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio per l'acquisizione del parere di competenza, ai sensi del D.lgs 42/2004. La Commissione nella seduta del 20.03.2017 ha espresso il proprio parere favorevole pronunciandosi nel seguente modo:

“Esprime parere favorevole auspicando che il volume a disposizione sia realizzato in un unico blocco in modo da ridurre l'impatto delle opere di urbanizzazione sulle parti storicamente appartenenti al complesso della villa”.

Avvio del procedimento:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 22 dicembre 2017 è stato avviato il procedimento 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 PIT/PPR del Piano di recupero e della contestuale variante. Il “Documento preliminare di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010, allegato alla sopra richiamata Deliberazione n. 379 del 22 dicembre 2010, è stato trasmesso al Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV) per gli adempimenti di competenza. Il NUCV, individuato come autorità competente per il combinato delle deliberazioni GC 162/2012 e CC 62/2012, cui sono seguiti i provvedimenti di nomina, a sua volta, ha avviato le consultazioni di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 trasmettendo il Documento preliminare ai soggetti individuati come competenti in materia ambientale. Sono pervenuti i seguenti contributi da parte dei sotto elencati soggetti:

N°	PROT.	DEL	MITTENTE	OGGETTO
1	18805	07.02.2018	Regione Toscana – Direzione Difesa del suolo e protezione civile - Settore Genio civile Toscana Nord sede di Lucca	Ha rilevato che, “in relazione agli aspetti di pericolosità sismica si dovrà procedere all'elaborazione di indagini e studi di microzonazione sismica secondo i criteri definiti nella DGRT n. 971/2013. Dovranno inoltre essere definite le condizioni finalizzate a contenere i rischi di inquinamento delle falde acquifere e valutare le situazioni di rischio relative agli eventuali fenomeni di subsidenza e le possibili soluzioni per la mitigazione del rischio stesso Le indagini dovranno seguire le direttive indicate ai par. 2 e 3 dell'allegato A al DPRT n. 53/R che comprendono anche nuove disposizioni per gli aspetti sismici edovrà essere posta particolare

				attenzione allo studio dei fenomeni di liquefazione in caso di sisma. Si fa presente l'opportunità di valutare gli effetti dei recenti eventi che possono aver modificato il quadro delle pericolosità".
2	20419	09.02.2018	Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Come contributo istruttorio ha richiamato i Piani di bacino applicabili all'area di intervento, la carta del PAI in cui ricade l'intervento e i corpi idrici individuati dal PGA nell'area di intervento.

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) avviatosi con la trasmissione all'autorità competente del Documento preliminare di VAS per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, è stato espletato e si è concluso con la determina n. 773 del 23 maggio 2018 con l' esclusione dalla VAS.

- A seguito dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, la Regione Toscana – Direzione Ambiente ed energia – Settore tutela della Natura e del Mare ha fornito il seguente contributo sotto riportato:

N°	PROT.	DEL	MITTENTE	OGGETTO
1	25324	21.02.18	Regione Toscana – Direzione Urbanistica e politiche abitative – Settore Pianificazione del territorio e Direzione Ambiente ed Energia – Settore Servizi pubblici locali, energia e inquinamenti	Il Settore Pianificazione del territorio dopo diverse considerazioni sulla natura del piano di recupero e della contestuale variante urbanistica in rapporto al PS vigente e al perimetro del territorio urbanizzato da esso definito, chiede al Comune di voler verificare l'art.41.3.4 delle nta del RU secondo il quale è ammessa la sostituzione edilizia con ampliamento entro il 30% del volume e contestuale cambio d'uso, con l'art.83 comma 2 della LR 65/2014 dove invece è previsto che gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.....
2	33374	12.03.18	Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia – Settore tutela della natura e del mare	Il Settore tutela della natura e del mare nel complesso, 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.

- A seguito dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR non sono pervenuti contributi da parte degli organi ministeriali competenti.

Conclusioni:

Il piano di recupero e la contestuale variante, è stato trasmesso con nota Prot. Gen. N.106222 del 05.12.2018 alla competente Direzione Regionale del Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011, n.53/R per l'iscrizione al registro dei depositi.

Agli atti da adottare è stata allegata la relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37, comma 2, della L.R. 65/2014.

Visto

quanto sopra, il piano di recupero viene sottoposto, contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 comma 3 e dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Lucca, 5 dicembre 2018

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini