

COMUNE DI LUCCA

PIANO ATTUATIVO

Ex Ospedale di Carignano - Il Sanatorio



Spazio riservato al Comune:

Committente:
 - Dmitry Borisovich Bosov
 143084 - Federazione Russa - Regione di Mosca - Rione Odintsovo
 Villaggio Usovo, Via Tenistaya 3

Arch. Bolko von Schweinichen e Arch. Livio De Carlo con Arch. Fabrizio Milesi
 Via dell'Ortone 2, Firenze - tel. 055 \ 234.61.52 - fax. 055 \ 248.08.97
 e-mail: bolkovs@gmail.com e-mail: liviodec@gmail.com

Dati Catastali: N.C.T. del Comune di Lucca
 Foglio 87, part. 198

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE
ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO
E VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI
ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Elaborato 1
All. A

data	16.07.2018
AGGIORNAMENTI	A
	B
	C
	D
	E
	F
	G

nome file:

Variante al Regolamento Urbanistico comunale e contestuale approvazione di piano attuativo di recupero dell'ex ospedale di Carignano “Il Sanatorio”



<p>Relazione illustrativa generale ALLEGATO A ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO VERIFICHE DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO</p>	<p>Allegato 1A</p>

Proponente
Dimitry Borisovich Bosov

Il Tecnico Incaricato
Arch. Bolko von Schweinichen

COMUNE DI LUCCA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
E CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO
DI RECUPERO DELL'EX OSPEDALE DI CARIGNANO
"IL SANATORIO"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

ALLEGATO A

**ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO
VERIFICHE DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

Sommario

1. ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO	2
Introduzione	2
1.1 Ricognizione del patrimonio territoriale	2
1.2. Ricognizione dei Beni paesaggistici	7
1.3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell’ambito interessato	9
2. VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	11
2.1 PIT con valenza di Piano paesaggistico - adeguamento ai sensi dell’art.21 della Disciplina di Piano ...	12
2.2 PTC della Provincia di Lucca	25
2.3 PS del Comune di Lucca	26
2.4 RU del Comune di Lucca	29

1. ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO

Introduzione

Il presente documento contiene una descrizione del contesto paesistico di riferimento in relazione agli interventi previsti dalla *Variante al RU e contestuale approvazione di Piano attuativo di recupero dell'ex ospedale di Carignano, "Il Sanatorio"*.

Il complesso dell'ex sanatorio, sorto intorno al nucleo originario della Villa Guidiccioni, la cui realizzazione è datata intorno ai primi del '500, è localizzato nella zona collinare a nordovest dell'abitato di Lucca, su un modesto rilievo situato tra l'innesto della via per Carignano con la via S. Alessio e la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta, circondato da un'area verde di oltre 26.000 mq, con ampie viste verso valle e la città di Lucca.

Il complesso ha subito nel tempo importanti modifiche, determinate dal suo utilizzo quale convitto dalla fine dell'800 e, a partire dagli anni 30 fino alla fine del secolo scorso, quale sanatorio per la cura di malattie tisiopneumologiche, che ne hanno gravemente alterato i caratteri originari.

Il sito, rimasto in stato di totale abbandono fino a tempi recenti, attualmente è oggetto di interventi di conservazione e messa in sicurezza delle strutture esistenti, avviati a partire dal 2013, finalizzati ad evitare ulteriori peggioramenti dello stato di fatto ed a impostare la messa in sicurezza dell'intero complesso.

L'intorno immediato presenta i caratteri tipici di questa porzione della zona collinare lucchese, con presenza di oliveti, vigneti, seminativi, prati e macchie boscate all'interno di una tessitura agraria che presenta una maglia fitta relativamente conservata, con presenza di terrazzamenti, muretti a secco, siepi e filari alberati.

Il complesso di villa Guidiccioni costituisce certamente l'elemento di maggior rilievo dell'insieme di edifici rilevanti articolati lungo la via per Carignano, parte del più ampio sistema delle ville lucchesi, sviluppato lungo tutto l'anfiteatro collinare, che costituisce l'organismo matrice di natura funzionale, morfologica e percettiva del paesaggio agrario.

Di seguito si riporta:

- La ricognizione del patrimonio territoriale di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. 65/2014, fatta propria dal PIT e recepita dal PS.
- La ricognizione dei Beni paesaggistici interessati.
- La descrizione delle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'ambito interessato.

1.1 Ricognizione del patrimonio territoriale

Il complesso di Carignano è localizzato all'interno dell'ambito della Lucchesia, che si struttura attorno a una vasta pianura, in parte bonificata, vocata all'agricoltura e ora fortemente urbanizzata. A nord e a ovest il sistema collinare agricolo che cinge la piana lucchese presenta paesaggi di grande valore patrimoniale, costituito da aree boscate a prevalenza di latifoglie e conifere che si insinuano con formazioni lineari e macchie nel paesaggio agrario, un tessuto coltivato a maglia fitta e medio-fitta con una notevole presenza di impianti di tipo tradizionale, sistemi tradizionali di regimazione

idraulico-agraria dei versanti e un sistema insediativo estremamente denso e articolato, costituito da nuclei accentrati, ville, pievi, conventi, case coloniche sparse.

Il sistema delle ville lucchesi, che si sviluppa lungo tutto l'anfiteatro collinare, ha strutturato profondamente il paesaggio agrario, diventandone l'organismo matrice di natura funzionale, morfologica e percettiva.

Con l'organizzazione dei suoi spazi di pertinenza (giardini e parchi che costituiscono fascia di mediazione rispetto ai coltivi), la villa rappresenta una rilevante testimonianza di una particolare organizzazione e gestione dello spazio agricolo collinare e della sua relazione con il mondo urbano, sia in termini culturali che economici. All'interno di questo sistema, la villa Guidiccioni costituisce certamente l'elemento di maggior rilievo del complesso di edifici rilevanti articolati lungo la via per Carignano, che comprende anche la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta.

La maglia agraria appare in genere equipaggiata da una rete di infrastrutturazione rurale composta da viabilità podereale, vegetazione di corredo e sistemazioni idraulico-agrarie. Importanti funzioni di presidio idrogeologico sono svolte dalle opere di sistemazione idraulico-agraria come muri a secco, terrazzi e ciglioni che sostengono i coltivi.

Alla varietà paesaggistica e agli elevati valori estetico-percettivi associati a questo tipo di tessuti agricoli, corrispondono anche importanti funzioni di diversificazione ecologica, come nodi della rete degli agroecosistemi.



Ex Ospedale di Carignano, "Il Sanatorio". Contesto territoriale di riferimento e ambito sottoposto a Piano attuativo dal RU vigente. Foto area, scala 1:10.000

Lo Statuto del Piano Strutturale del Comune di Lucca assume quali componenti del patrimonio territoriale comunale gli elementi costitutivi definiti all'art. 3 della L.R. 65/2014 e fatti propri dal PIT/PPR, individuando le quattro Invarianti Strutturali e i relativi morfotipi, di cui agli *Abachi regionali delle invarianti*.

L'Allegato QP.5A. *Invarianti Strutturali. Schede norma* riporta per ciascun morfotipo, sulla base di quanto contenuto nel quadro conoscitivo e tenendo in considerazione i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità indicati dal PIT/PPR, una *Descrizione strutturale e interpretazione di sintesi (aspetti morfotipologici e paesaggistici)* e individua gli *Elementi costitutivi e componenti identitarie qualificative del Patrimonio Territoriale*.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica delle componenti presenti nell'ambito territoriale di riferimento in relazione alle invarianti strutturali e relativi morfotipi individuati e disciplinati dal PS.

Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

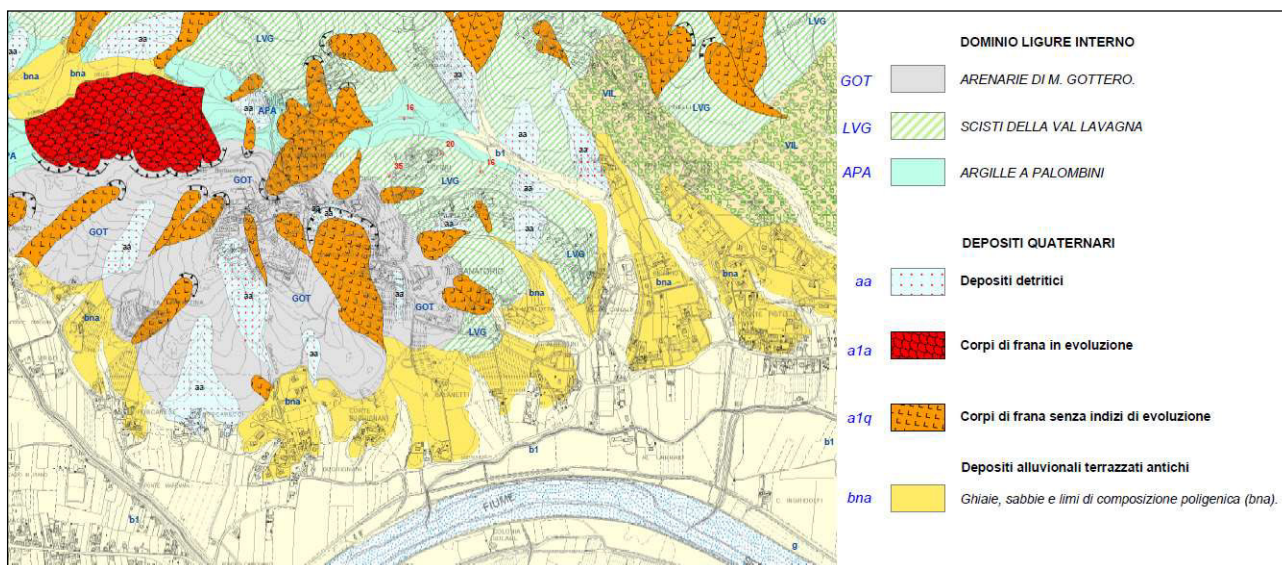
L'ambito è ricompreso nel Morfotipo I3, *Colline* che, in destra idrografica del fiume Serchio, presenta morfologie legate all'affioramento e all'assetto strutturale di formazioni carbonatiche (Collina calcarea) o arenacee (Collina sulle Unità Toscane a versanti ripidi).

A quote inferiori, la presenza di Unità Liguri o di argilliti della Falda Toscana crea morfologie tipiche della Collina a versanti dolci, sia sulle Unità Liguri che sulle Unità Toscane.

In particolare, l'area di intervento ricade all'interno del sistema morfogenetico *Collina a versanti dolci sulle unità liguri (CLVd)* e presenta formazioni geologiche riferibili al *Dominio ligure interno*, tipiche del morfotipo: Arenarie di M. Gottero, Scisti della Val Lavagna, Argille a palombini.

Più a valle, sono presenti *Depositi alluvionali terrazzati antichi* costituiti da ghiaie, sabbie e limi di composizione poligenica, talvolta terrazzati.

Si rileva, inoltre, la presenza, all'interno dell'ambito di riferimento, di accumuli generalmente eterogenei ed eterometrici di materiali litici in matrice limoso-argillosa e assetto scompaginato, che presentano, in qualche caso, indizi di evoluzione in atto o molto recente. Non si rileva la presenza di tali accumuli all'interno dell'area di intervento, fatta eccezione per una porzione localizzata lungo il confine nordorientale, dove è previsto il mantenimento della vegetazione forestale presente.



PS, Tav. QG 01 Centro – Carta geologica. Estratto, Scala 1:10.000

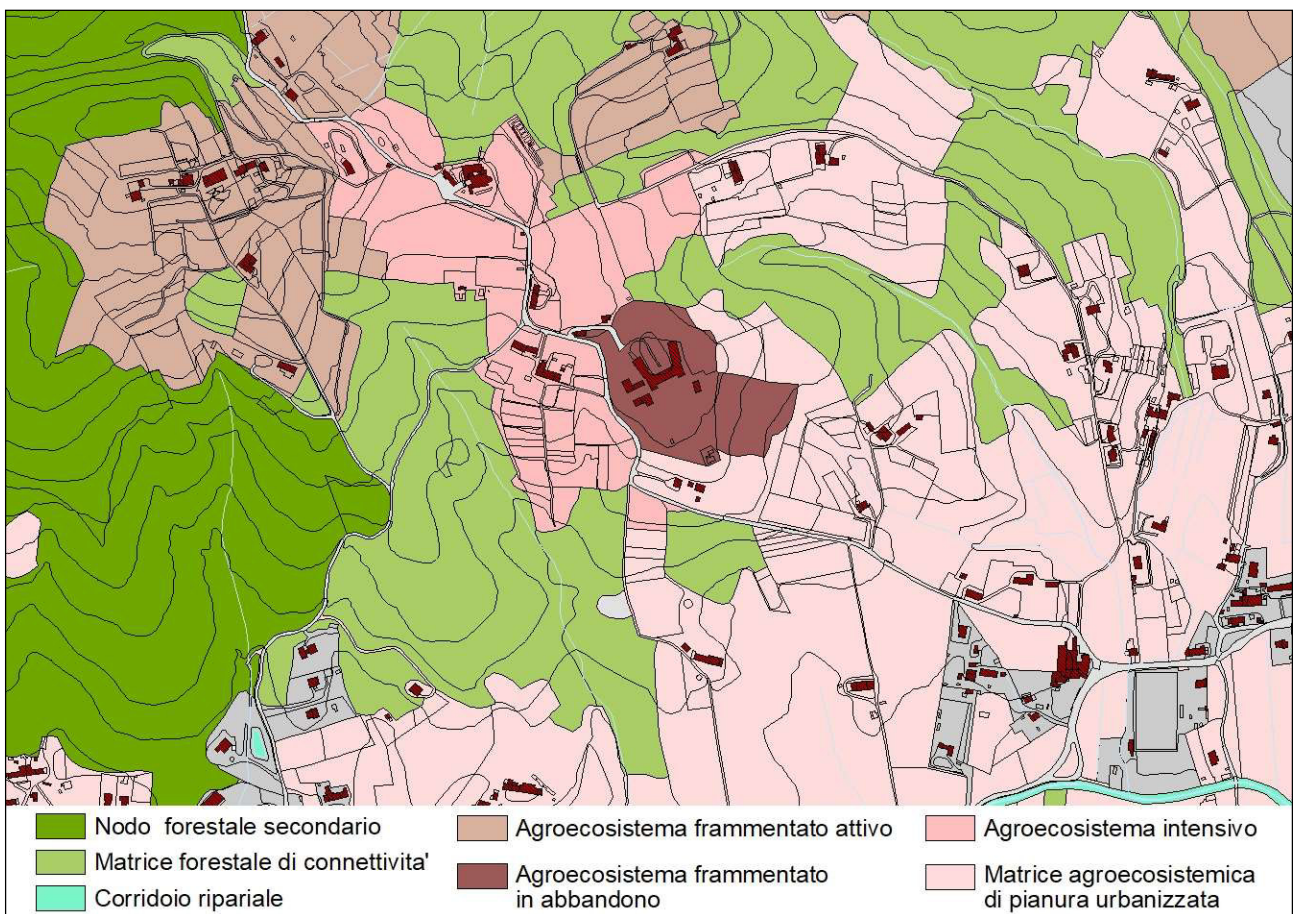
Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

Il Piano Strutturale individua i morfotipi ecosistemici classificando gli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti prevalentemente naturali o seminaturali (ecosistemi forestali, arbustivi e delle macchie, fluviali), articolando invece gli elementi dell'ecosistema agropastorale quali *elementi funzionali della rete ecologica-ambientale*, assumendo per questi ambiti l'articolazione in morfotipi relativa all'Invariante IV, *Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali*.

L'ambito territoriale in oggetto risulta classificato all'interno del *Mosaico agrario diffuso di Balbano, S. Alessio, S. Martino in Vignale, Forci, Mutigliano, Torre e dei versanti di Arsina, la Cappella, il Morianese e la Brancoleria (matrice agro-ecosistemica a dominanza arborea/collinare)*, la cui descrizione è riportata di seguito nel par. relativo all'Invariante IV.

Per quanto riguarda gli elementi della rete ecologica, l'ambito presenta le caratteristiche di agroecosistema frammentato attivo, con presenza di colture specializzate di impianto recente (con conseguenti rimodellamenti della tessitura agraria), inframmezzato da ampie aree boscate riconducibili al morfotipo *Matrice forestale ad elevata connettività*. L'unica situazione di abbandono riscontrabile è rappresentata proprio dal complesso dell'ex sanatorio.

L'ambito presenta le caratteristiche dell'agroecosistema tradizionale, con prevalenza di oliveti, anche terrazzati, e seminativi, in alcuni casi sostituiti da vigneti di nuovo impianto, con buona presenza di elementi vegetali naturali e seminaturali quali boschetti, siepi, filari alberati.



Ex Ospedale di Carignano, "Il Sanatorio". Caratteri ecosistemici del paesaggio. Scala 1:10.000.
(Elaborazione dati PIT/PPR su Db topografico Regione Toscana - DBT2k).

Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

La struttura insediativa dell'ambito è ricompresa nel *Sistema a pettine dei borghi e delle ville suburbane dell'Oltreserchio*, che costituisce una delle figure componenti del *Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali* (Articolazione territoriale 1.2 – La piana di Lucca). Si tratta di un sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato, caratterizzato storicamente dalla dominanza del centro urbano di Lucca sui territori agricolo e collinare circostanti, con i quali ha da sempre intessuto forti relazioni di interscambio e di integrazione dell'economia urbana.

L'anfiteatro collinare che cinge la piana è caratterizzato dalla presenza diffusa e capillare della villa lucchese, che si sviluppa nella fascia pedecollinare e collinare ed è collegata alla piana da un sistema a pettine di strade trasversali. La villa, con la sua organizzazione di spazi di pertinenza (giardino, coltivi) ed annessi agricoli costituisce, insieme al sistema delle parrocchie e delle pievi, la matrice profonda del paesaggio collinare lucchese.

Il complesso di edifici rilevanti articolati lungo la via per Carignano, che comprende anche la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta, costituisce un elemento di questo sistema, di cui la villa Guidiccioni rappresenta certamente l'episodio di maggior rilievo.

La villa è classificata dal PS fra gli *Insedimenti storici e relativi ambiti di pertinenza*, che costituiscono strutture e relative componenti che concorrono all'organizzazione dell'armatura insediativa.

Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Il territorio collinare lucchese racchiude paesaggi di grande valore per l'intensità delle coltivazioni tradizionali, la consistenza e la complessità dei sistemi di regimazione idraulico-agraria dei versanti, la densità del sistema insediativo storico (articolato in nuclei accentrati, ville, pievi, conventi, edilizia rurale sparsa), la presenza di aree boscate che si insinuano con formazioni lineari e macchie nel tessuto coltivato.

Il territorio rurale è stato storicamente strutturato dalla villa lucchese, organismo matrice del paesaggio agrario con il quale è fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo e, storicamente, su quello funzionale. Giardini e parchi delle ville costituiscono spazio di mediazione rispetto al tessuto dei coltivi, suddiviso in poderi e punteggiato di case sparse.

L'ambito in oggetto è ricompreso nel Morfotipo *Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti dei versanti di Balbano, S. Alessio, Forci, S. Martino in Vignale, Mutigliano, Torre, Arsina, La Cappella e il Morianese (mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti)*, caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti, variamente inframmezzati da superfici boscate.

La maglia agraria si presenta prevalentemente fitta, con appezzamenti di dimensione generalmente contenuta, articolati secondo le sinuosità del terreno, con compresenza di porzioni condotte in maniera tradizionale e di sistemi colturali moderni.

1.2. Ricognizione dei Beni paesaggistici

L'ex struttura sanitaria di Carignano è classificata tra i Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, a seguito di Provvedimento di tutela diretta istituito in data 5 Luglio 2005 (ID: 90460170299), che comprende *'L'intero complesso, costituito da una ampia area a parco comprendente una villa settecentesca con annessi adibita ai primi anni del '900 a struttura ospedaliera mediante modifiche e aggiunte che hanno mantenuto le vedute e le prospettive originarie'* [...].

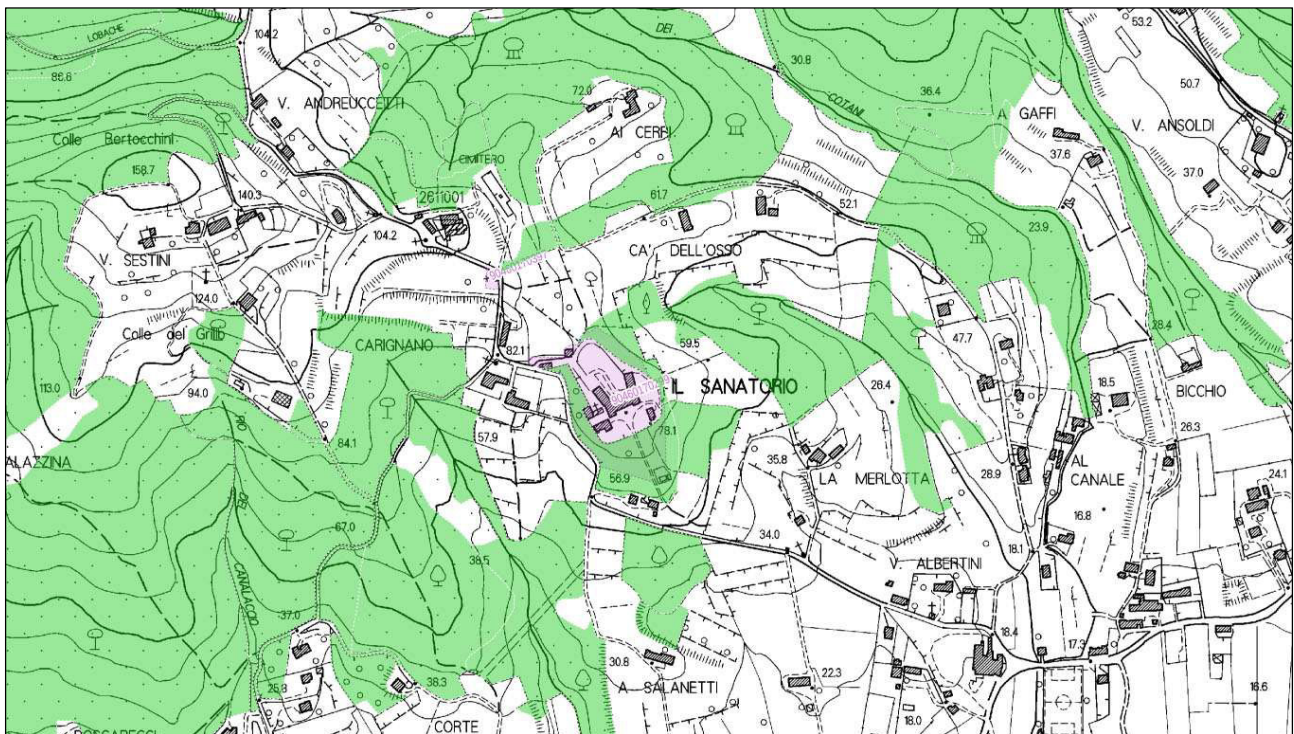
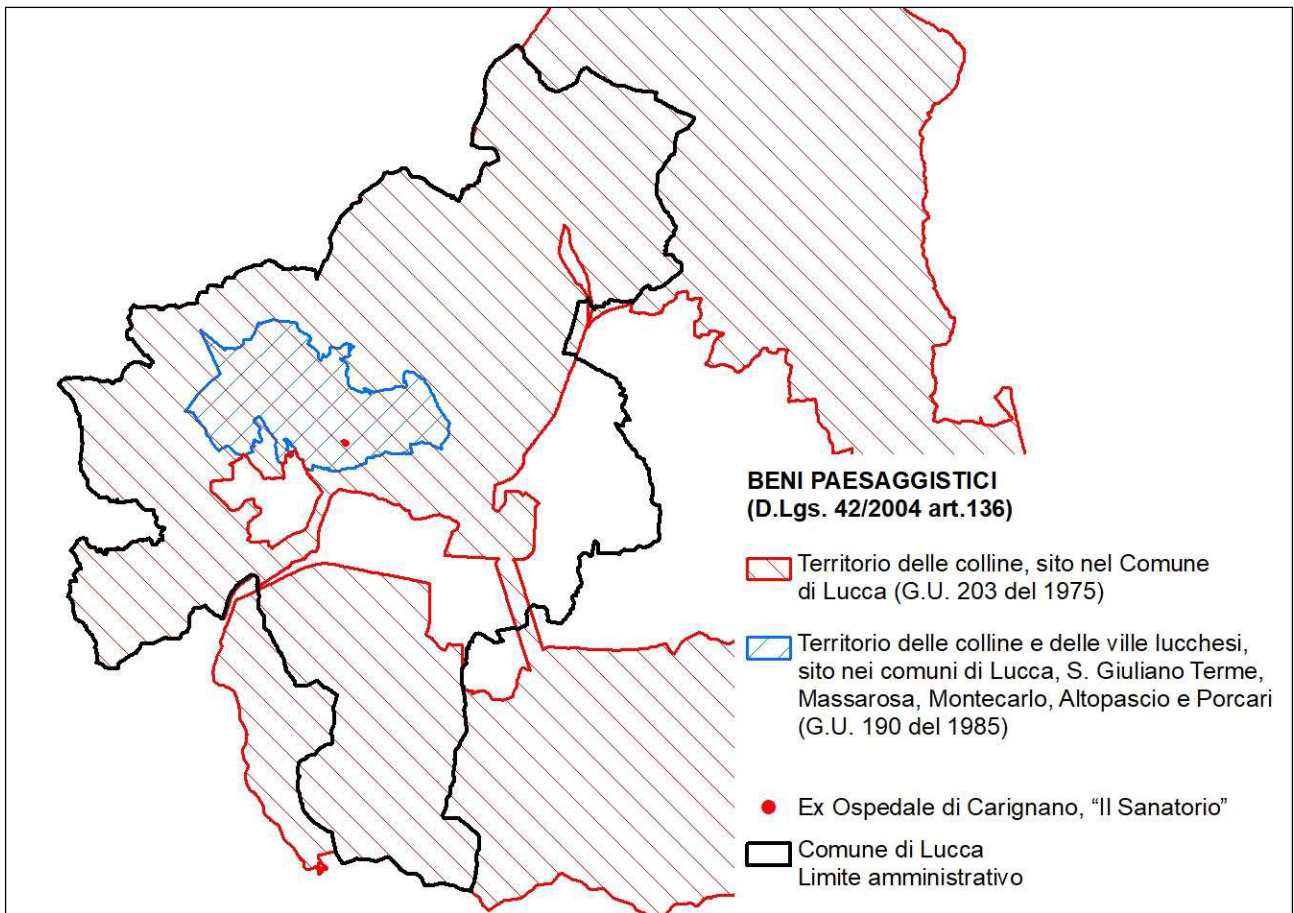
L'ambito oggetto di Piano attuativo ricade all'interno dei seguenti Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004:

a) Territorio delle colline, sito nel comune di Lucca (Cod. Ministeriale 90246; Cod. regionale 9046122; D.M. 21/06/1975; – G.U. 203 del 1975). Il vincolo comprende l'intero ambito collinare localizzato a nordovest del Capoluogo. Il Decreto individua quali elementi di valore le *Associazioni forestali costituite prevalentemente da pino marittimo e cerro* e la *Rilevante bellezza panoramica dell'area che per la presenza di associazioni vegetali si configura come quadro naturale di valore tradizionale, comprensivo di impareggiabili punti di vista e di belvedere*. Il PIT/PPR identifica, quali ulteriori elementi di valore:

- *Presenza di numerosi edifici di notevole valore storico e architettonico, parte integrante del contesto paesaggistico: ville con annessi, pievi e cappelle [...];*
- *Presenza di percorsi di collegamento tra le ville e di distribuzione all'interno dell'area [...];*
- *Il territorio rurale è caratterizzato nella fascia delle prime pendici collinari dalla presenza diffusa e capillare della "villa lucchese", organismo matrice e organizzatore del paesaggio agrario circostante con il quale è fortemente interrelata sul piano morfologico-percettivo e, almeno storicamente, su quello funzionale [...];*
- *Il paesaggio agrario è caratterizzato sia dalla predominanza dell'oliveto tradizionale terrazzato che dalla combinazione, nella porzione nordorientale dell'arco collinare, tra oliveti e vigneti;*
- *La maglia agraria è fitta e molto articolata, con campi di dimensione contenuta cui si inframmettono macchie e lingue di bosco e notevole presenza di sistemazioni idraulico-agrarie e viabilità podereale.*

b) Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, S. Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari (Cod. Ministeriale 90196; Cod. regionale 9000336; D.M. 17/07/1985; – G.U. 190 del 1985). Il vincolo interessa un territorio molto esteso, che comprende quasi interamente il Comune di Lucca e buona parte dei Comuni limitrofi. Il Decreto individua quali elementi di valore il *Valore paesaggistico, urbanistico e architettonico del sistema delle ville lucchesi cinquecentesche* e le *Visuali "verso" l'area di vincolo da numerosi tratti di viabilità pubblica*. Il PIT/PPR identifica ulteriori elementi di valore che, per quanto riguarda l'ambito oggetto di Piano di recupero, sono riconducibili ai contenuti specifici individuati in relazione alla scheda di vincolo di cui alla precedente lett. a).

Per quanto riguarda le Aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art. 142 del Codice, si rileva la presenza, in contiguità con l'insediamento, di aree classificate tra *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, del Codice)*.



Ex Ospedale di Carignano, "Il Sanatorio".

Fig. 1: Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Scala 1:200.000.

Fig. 2: Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (in rosa) e Aree tutelate per legge di cui all'art. 142. c.1, lett. g, del Codice (in verde). Scala 1:5.000.

Fonte: Geoscopio Regione Toscana.

1.3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'ambito interessato

Il complesso dell'ex ospedale sorge su un modesto rilievo situato tra l'innesto della via per Carignano con la via S. Alessio e la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta, circondato da un'area verde di oltre 26.000 mq, con ampie viste verso valle e la città di Lucca.

L'intorno immediato presenta i caratteri tipici di questa porzione della zona collinare lucchese, con presenza di un mosaico complesso che vede l'alternarsi di oliveti, vigneti, seminativi, prati e macchie boscate all'interno di una tessitura agraria che presenta una maglia fitta relativamente conservata, con presenza di terrazzamenti, muretti a secco, siepi e filari alberati.

Il sito, rimasto in stato di totale abbandono fino a tempi recenti, attualmente è oggetto di interventi di conservazione e messa in sicurezza delle strutture esistenti, avviati a partire dal 2013, finalizzati ad evitare ulteriori peggioramenti dello stato di fatto.

L'area è sottoposta a tutela diretta ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, estesa all'intera particella catastale identificata con n. 198, Foglio 87.

Il complesso si è sviluppato intorno a un nucleo originario costituito dalla Villa Guidiccioni, edificata all'inizio del '500 per volere del cardinale Bartolommeo, che vi dimorò stabilmente a partire dal 1528. La villa comprendeva un vasto giardino che, dalle poche tracce ancora leggibili, presentava caratteristiche e elementi tipologici tipici dei giardini cinquecenteschi delle ville lucchesi, quali criteri di simmetria e di assialità, giardini terrazzati, viali di accesso, presenza di spazi ad uso agricolo.



Ex Ospedale di Carignano, "Il Sanatorio". Area sottoposta a tutela diretta e intorno territoriale. Stato di fatto, scala 1:5.000. A nordovest, lungo la via per Carignano, è visibile la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta.

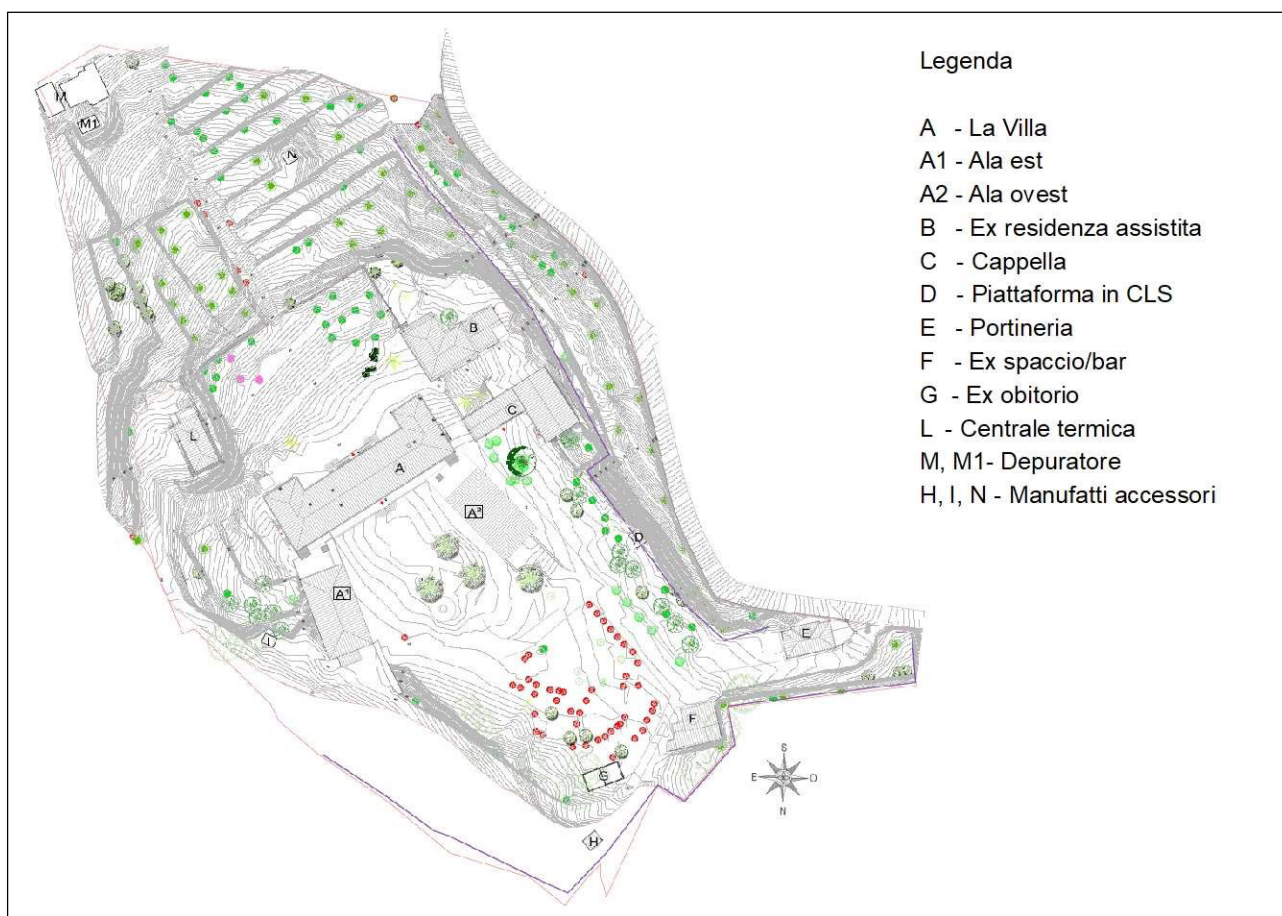
La villa, originariamente di pianta rettangolare, a partire dall'inizio del XVII secolo e fino ai primi dell'800 subisce diverse modifiche che vedono la creazione delle ali rivolte verso valle.

Nel 1890, dopo un periodo di utilizzo non continuativo, il complesso è ceduto al Reale Collegio di Lucca, per essere utilizzato come dormitorio, con conseguenti modifiche realizzate sull'edificio principale e sul giardino,

Modifiche ancora più significative sono effettuate a partire dal 1934, quando il complesso è acquistato dal Consorzio Provinciale Antitubercolare per essere utilizzato come sanatorio per la cura di malattie tisiopneumologiche. Vengono realizzate le due ali in cemento armato, che modificano integralmente la porzione nord dell'area, e gli altri edifici presenti attualmente, che comprendevano la Chiesa e l'alloggio delle Suore, localizzati sul versante ovest, la portineria, l'obitorio e altri manufatti destinati a funzioni accessorie, mentre l'edificio principale è oggetto di pesanti ristrutturazioni interne, con conseguente perdita di elementi architettonici e decorativi.

Anche la sistemazione originaria degli spazi scoperti, a fronte delle consistenti nuove edificazioni, risulta irrimediabilmente compromessa, privata definitivamente dei caratteri di giardino formale per dar vita a un parco alberato, con consistenti piantumazioni di conifere di varie specie, sostanzialmente estranee al contesto, che hanno alterato le relazioni percettive chiudendo le visuali esistenti verso la piana.

Per una descrizione di maggior dettaglio dello stato dei manufatti e dei luoghi si rimanda a quanto riportato nella *Relazione illustrativa generale* e negli Allegati B e C alla stessa.



Ex Ospedale di Carignano, "Il Sanatorio". Planimetria dello stato di fatto con indicazione dei manufatti esistenti.

2. VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale, recentemente approvato ai sensi dell'articolo 19 e 31 della LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, con Del. C.C. n.39 del 24 aprile 2017.

Il PS è stato sottoposto positivamente alla verifica di coerenza della Conferenza di cui all'art. 21 del PIT/PPR, recependo le integrazioni formulate in quella sede.

Il PS dispone, all'art. 29 della *Disciplina generale di Piano*, l'ammissibilità in relazione all'adozione e all'approvazione di piani attuativi *"qualora concorrano a perseguire obiettivi generali e specifici contenuti nella disciplina di PS, nonché a declinare e attuare le corrispondenti disposizioni applicative."*

Il Comune di Lucca è dotato di RU vigente a seguito dell'approvazione, con Del. C.C. n. 19 del 15 marzo 2012, della *Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico di salvaguardia del PS*.

Attualmente risultano inefficaci le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, essendo scaduto il termine quinquennale previsto per tali previsioni, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 sotto la vigenza della quale il RU è stato approvato. La Variante, in quanto direttamente e esclusivamente correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa, può essere adottata e approvata contestualmente al relativo piano attuativo ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

In virtù della natura e delle caratteristiche degli interventi previsti, non si evidenziano potenziali profili di incompatibilità, riscontrando, invece, aspetti potenzialmente positivi, a fronte degli obiettivi di recupero di un sito di altissimo valore architettonico e storico-documentale, attraverso il ripristino, per quanto possibile, dei suoi caratteri originali e dei suoi rapporti con il contesto paesistico e ambientale, gravemente compromessi a causa della precedente destinazione e della successiva fase di totale abbandono.

Tali obiettivi si configurano come oggettivamente 'performanti' rispetto a alcuni obiettivi specifici definiti dalle schede norma del PS, derivate dal PIT/PPR, potendosi considerare, a tutti gli effetti, quali diretta attuazione degli stessi.

La Variante non determina, sostanzialmente, variazioni alle previsioni del RU vigente, prevedendo un'integrazione di tali disposizioni al fine di indirizzare la fase attuativa alla massima coerenza con le disposizioni statutarie del PS e di consentire l'effettiva realizzabilità e un migliore coordinamento degli interventi previsti.

La prevista estensione dell'area sottoposta a Piano attuativo, finalizzata a trovare la corrispondenza con l'area sottoposta a Tutela diretta ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e a ricomprendere all'interno dell'ambito tutti i manufatti esistenti facenti parte del complesso dell'ex sanatorio, si configura come coerente con quanto già previsto dallo strumento comunale, contenendo all'interno del perimetro precedentemente individuato dal RU i previsti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e, previa autorizzazione da parte del Ministero, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia e prevedendo, all'interno delle aree aggiunte in Variante, interventi di sistemazione compatibili con le disposizioni previste per gli *Interventi a fini non agricoli* di cui all'art. 30 e per le *Aree agricole di interesse paesaggistico* di cui all'art. 27.4 delle Norme del RU.

2.1 PIT con valenza di Piano paesaggistico - adeguamento ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale, recentemente approvato ai sensi dell'articolo 19 e 31 della LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, e sottoposto positivamente alla verifica di coerenza della Conferenza di cui all'art. 21 del PIT/PPR, avendo recepito le integrazioni richieste in quella sede: *“Lo Statuto del territorio del PS è redatto in conformità e adeguamento alla disciplina statutaria dello stesso PIT/PPR”. Coerentemente, “applica, persegue e declina a scala di maggiore dettaglio, nell’ambito della disciplina del Patrimonio Territoriale e delle Invarianti Strutturali, le Indicazioni cartografiche, gli Obiettivi generali e le Indicazioni per le azioni concernenti le Invarianti Strutturali di livello regionale, secondo quanto indicato negli Abachi delle invarianti, nonché di quanto ulteriormente dettagliato nella Scheda d’ambito di paesaggio 04 “Lucchesia” del PIT/PPR” (Disciplina generale di Piano, art. 4, comma 3).*

Pertanto, la presente verifica è stata svolta, per quanto riguarda gli aspetti specificamente interessati dagli interventi in oggetto, facendo diretto riferimento alla documentazione del PS, in particolare ai contenuti di cui all'Allegato alla disciplina del PS *QP.5A - Invarianti Strutturali. Schede norma*, per quanto riguarda la disciplina delle Invarianti strutturali, e ai contenuti del documento *QP.7 - Relazione di coerenza e conformità*, con il relativo Allegato *QP.7A - Schede tecniche di verifica*, per quanto riguarda gli obiettivi e le direttive di cui alla *Scheda d’ambito 04 Lucchesia*, le prescrizioni di cui alle Schede dei Beni paesaggistici del PIT/PPR, e le prescrizioni di cui alle Aree tutelate per legge di cui al comma 1, lett. g, dell'art. 142 del Codice, che interessano parzialmente l'ambito.

In virtù della natura e delle caratteristiche degli interventi previsti, la valutazione evidenzia una piena coerenza con i contenuti e la disciplina del PIT/PPR, non riscontrando potenziali profili di incompatibilità.

Facendo riferimento, in particolare, alla struttura antropica e agli elementi della percezione di cui alle Schede dei Beni paesaggistici, si rileva che gli interventi previsti si configurano come oggettivamente 'performanti' rispetto agli elementi sottoposti a tutela individuati nelle Schede, a fronte degli obiettivi di recupero di un sito di altissimo valore architettonico e storico-documentale, attraverso il ripristino, per quanto possibile, dei suoi caratteri originali e dei suoi rapporti con il contesto paesistico e ambientale, gravemente compromessi a causa della precedente destinazione e della successiva fase di totale abbandono.

Di seguito si riportano, in forma schematica, le risultanze di tali valutazioni.

Sono stati utilizzati i termini *non pertinente, compatibile, performante*, per indicare, nell'ordine, la non attinenza delle previsioni con gli aspetti rilevati dalla disciplina, la sostanziale assenza di elementi di contrasto, la potenzialità delle previsioni di contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Invarianti strutturali

I. Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		
Morfotipo I3, COLLINE CLVd_ SISTEMA MORFOGENETICO COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITÀ LIGURI		
INDICAZIONI PER LE AZIONI	REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE	PROFILI DI COERENZA
Evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico. Favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.	Le regole e i principi di utilizzazione fanno diretto riferimento all'allegato <i>QP.5C Pericolosità idrogeologica, disposizioni applicative.</i>	Compatibile. L'area di intervento non presenta particolari problematiche dal punto di vista geomorfologico. Il PS ha classificato l'area in classe di pericolosità geomorfologica media (G.2). Gli interventi presentano aspetti potenzialmente migliorativi, attraverso una complessiva riduzione della superficie impermeabile e la realizzazione di sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane.

II. Caratteri ecosistemici del paesaggio
Il PS individua i morfotipi ecosistemici classificando gli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti prevalentemente naturali o seminaturali (ecosistemi forestali, arbustivi e delle macchie, fluviali), articolando invece gli elementi dell'ecosistema agropastorale quali <i>elementi funzionali della rete ecologica-ambientale</i> , assumendo per questi ambiti l'articolazione in morfotipi relativa all'Invariante IV, <i>Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.</i>

III. Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali		
<p>Morfotipo III.1, INSEDIAMENTO POLICENTRICO DI LUCCA (Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali)</p> <p>Figura componente III.1.4. - INSEDIAMENTI DEL MORIANESE E DELL'OLTRESESCIO (Sistema a pettine dei borghi e delle ville suburbane dell'Oltresesco)</p>		
INDICAZIONI PER LE AZIONI	REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE	PROFILI DI COERENZA
<ul style="list-style-type: none"> - Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, contenendo lo sviluppo all'interno del territorio urbanizzato e ricorrendo alla definizione e riqualificazione dei margini urbani; - Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione e restauro degli edifici monumentali: chiese, pievi e loro pertinenze che qualificano lo spazio urbano dei centri e nuclei storici. - Recupero degli edifici di valore tipologico e ambientale, dei beni e manufatti minori di interesse storico culturale. - Conservazione dei principali punti panoramici e visuali. 	<p>Compatibile/performante.</p> <p>Il Piano non prevede azioni in contrasto con gli indirizzi in oggetto. Il Piano presenta aspetti oggettivamente migliorativi della situazione in atto e potenzialmente qualificanti l'assetto paesaggistico dell'area, attraverso il ripristino dei caratteri originari dell'insediamento storico e delle sue relazioni con il contesto paesistico.</p>
INDICAZIONI PER LE AZIONI	REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE	PROFILI DI COERENZA
<ul style="list-style-type: none"> - Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, contenendo lo sviluppo all'interno del territorio urbanizzato e ricorrendo alla definizione e riqualificazione dei margini urbani; - Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione della rete dei percorsi storici, strade vicinali e mulattiere. - Recupero e riqualificazione dei centri storici [...]. - Recupero e riqualificazione dei sistemi urbani e dell'accessibilità [...]. 	<p>Non pertinente.</p>

IV. Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	
Morfotipo IV.5. MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI DEI VERSANTI DI BALBANO, SANT'ALESSIO, FORCI, SAN MARTINO IN VIGNALE, MUTIGLIANO, TORRE, ARSINA, LA CAPPELLA, IL MORIANESE E LA BRANCOLERIA (mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti) .	
INDIRIZZI PER LE AZIONI	PROFILI DI COERENZA
<p>1. preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la -struttura d'impianto; -la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. -In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi; -la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva; 	<p>Compatibile/performante.</p> <p>Il Piano non prevede azioni in contrasto con gli indirizzi in oggetto.</p> <p>Il Piano presenta aspetti oggettivamente migliorativi della situazione in atto e potenzialmente qualificanti l'assetto paesaggistico dell'area, attraverso il recupero e il ripristino dei caratteri originari dell'insediamento storico e delle sue relazioni con il contesto paesistico.</p>
<p>2. preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale [...]</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>3. Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola [...]</p>	<p>Non pertinente.</p>
REGOLE E PRINCIPI DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE	PROFILI DI COERENZA
<p>Mantenimento della riconoscibilità del sistema delle ville e dei poderi; [...]</p>	<p>Compatibile/performante.</p> <p>Si ribadisce quanto riportato in relazione ai profili di coerenza con gli indirizzi per le azioni.</p> <p>Le altre regole e principi definiti dal PS, relative principalmente all'attività agricola, non sono pertinenti con la natura e tipologia delle previsioni in oggetto.</p>

Disciplina d'uso di cui alla Scheda d'ambito 04 - Luccesia

Obiettivo 1 Riqualificare i rapporti fra territorio urbanizzato e territorio rurale nella pianura di Lucca, tutelando le residue aree naturali e agricole e favorendo la loro integrazione con le aree urbanizzate	
DIRETTIVE	PROFILI DI COERENZA
Evitare i processi di consumo di suolo delle pianure alluvionali [...]	Non pertinente.
Salvaguardare il sistema insediativo rurale a maglia delle Corti lucchesi, quale struttura fondativa dell'organizzazione territoriale di pianura [...]	Non pertinente.
Tutelare le connessioni ecologiche residue nel territorio di pianura anche evitando l'ulteriore riduzione delle aree rurali	Compatibile. Gli interventi non prevedono riduzione di aree rurali o azioni che possano determinare interruzioni delle connessioni ecologiche. In particolare, Il previsto restauro del giardino storico prefigura un potenziale arricchimento dell'infrastrutturazione ecologica e della biodiversità, attraverso l'introduzione di un'ampia varietà di essenze autoctone, desunta da specifici studi effettuati sui giardini storici delle ville lucchesi, che sostituirà l'attuale situazione, caratterizzata dalla presenza di conifere di varie specie non autoctone, in generale cattivo stato e sostanzialmente estranee al contesto.
Conservare le relittuali aree umide di pianura [...]	Non pertinente.
Favorire la riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale [...]	Non pertinente.
Salvaguardare l'impianto territoriale consolidato della radiale di Lucca [...]	Non pertinente.
Salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Lucca	Non pertinente.
Valorizzare e recuperare il rapporto storicamente consolidato tra il fiume Serchio e la città di Lucca	Non pertinente.
Valorizzare il patrimonio costituito dagli antichi tracciati delle ferrovie dismesse [...]	Non pertinente.

Disciplina d'uso di cui alla Scheda d'ambito 04 - Luccesia

Obiettivo 2 Salvaguardare la discontinuità degli insediamenti pedecollinari e valorizzare le relazioni fisiche e visive fra ville, intorno rurale e sistema insediativo	
DIRETTIVE	PROFILI DI COERENZA
Evitare i processi di dispersione del sistema insediativo e produttivo sulle fasce pedecollinari e collinari	Non pertinente.
Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi [...]	Non pertinente.
<p>Salvaguardare il sistema insediativo delle Ville lucchesi, delle pievi e dei conventi che costituiscono la quinta morfologico-percettiva della piana, con particolare riferimento ai territori "delle Ville" posti a nord del Serchio fino al Torrente Pescia di Collodi, all'Oltreserchio e ai Monti Pisani.</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -salvaguardare il complesso della Villa comprensivo del giardino o parco, quale spazio di transizione verso il territorio aperto, favorendo il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza; -conservare le relazioni gerarchiche e percettive tra le Ville padronali, edifici pertinenziali e giardini, tutelando e valorizzando gli assi viari di accesso che costituiscono allineamenti e/o visuali privilegiate talvolta anche rispetto alla città di Lucca. 	<p>Compatibile/performante.</p> <p>Il Piano presenta aspetti oggettivamente migliorativi della situazione in atto e potenzialmente qualificanti l'assetto paesaggistico dell'area, attraverso il recupero e il ripristino dei caratteri originari dell'insediamento storico e delle sue relazioni con il contesto paesistico.</p>
Preservare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico - con particolare riferimento alle Ville - e paesaggio agrario, attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici, la conservazione di una fascia di oliveti e/o altre colture d'impronta tradizionale nel loro intorno paesistico;	
Conservare l'integrità percettiva dei borghi fortificati con particolare riferimento a Montecarlo, con il suo intorno territoriale e le visuali panoramiche che dalla piana lo riguardano, alle mura di Altopascio e al borgo di Nozzano.	Non pertinente.

Obiettivo 3 Tutelare la montagna attraverso la conservazione del bosco e degli ambienti agropastorali, valorizzare il fiume Serchio e contrastare i processi di abbandono delle zone montane	
Non pertinente.	

Beni paesaggistici ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Direttive e prescrizioni

Zona delle colline sita nel territorio del comune di Lucca D.M. 21/06/1975 - G.U. 203 del 1975. Cod. reg. 9046122	
Struttura idrogeomorfologica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia [...]	Non pertinente.
Struttura ecosistemica /ambientale	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
Il PIT/PPR non definisce specifiche prescrizioni	Compatibile. In relazione alle direttive correlate, riferite alla gestione e alla tutela dell'infrastrutturazione ecologica e delle dotazioni ambientali, si rileva che gli interventi previsti presentano elementi potenzialmente positivi. Il previsto restauro del giardino storico prefigura, infatti, un notevole arricchimento dell'infrastrutturazione ecologica e della biodiversità, attraverso l'introduzione di un'ampia varietà di essenze autoctone, desunta da specifici studi effettuati sui giardini storici delle ville lucchesi, che sostituirà l'attuale situazione, caratterizzata dalla presenza di conifere di varie specie non autoctone, in generale cattivo stato e sostanzialmente estranee al contesto.
Struttura antropica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
<p>1. Per gli interventi che interessano la zona, in particolare per le ville, i complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il mantenimento dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; -il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; -in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); -il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee "stradoni" e degli assi visivi; -attività idonee a limitare le situazioni di rischio (interventi di prevenzione); -complesso di attività destinate al controllo delle condizioni dei beni e al mantenimento dell'integrità materiale e della sua identità e delle sue parti (manutenzione). 	<p>Compatibile/performante.</p> <p>Come brevemente esposto nell'introduzione, si rileva che il caso in oggetto, a fronte delle gravi alterazioni subite dall'insediamento nel tempo, si colloca all'interno di una tematica di ripristino dei suoi caratteri originali e dei suoi rapporti con il contesto paesistico e ambientale, piuttosto che di tutela e mantenimento di valori ormai gravemente compromessi.</p> <p>Nel caso specifico, tale obiettivo è certamente facilitato e rafforzato dalla volontà espressa dal Piano di ripristinare anche la destinazione originaria dell'insediamento, attraverso la costituzione di un'unica residenza privata.</p> <p>Pertanto, si ritiene che gli interventi previsti siano coerenti con le prescrizioni di cui al presente punto, configurandosi come oggettivamente 'performanti' rispetto agli obiettivi e indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio rurale e delle sue emergenze definiti dallo strumento regionale.</p>

Struttura antropica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
<p>2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell'assetto fondiario e produttivo delle ville , quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema tipologico-relazionale che comportano la destrutturazione dell'impianto storico. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; -il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico; -il recupero e il mantenimento della viabilità storica; -i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle "regole" insediative storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l'assetto figurativo di tale contesto; -gli elementi di chiusura e di recinzione non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema. 	<p>Compatibile. Come espresso al precedente punto 1, l'insediamento in oggetto si presenta gravemente alterato nel suo impianto storico e tipologico-relazionale. Il Piano persegue l'obiettivo di ripristinarne, per quanto possibile, il carattere originario, attraverso la definizione di interventi differenziati per ciascuno degli edifici minori presenti (realizzati contestualmente alla destinazione del complesso a struttura sanitaria, negli anni '30 del secolo scorso), attraverso la demolizione degli elementi incongrui, il recupero dei manufatti, comunque storicizzati, ancora utilizzabili, prevedendo nuovi inserimenti ritenuti compatibili con le regole insediative e l'assetto figurativo del contesto, determinando una riduzione complessiva delle volumetrie presenti e ripristinando l'unitarietà formale e percettiva degli spazi scoperti.</p>
<p>3. Sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche degli elementi costitutivi il sistema della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche, e dei con visuali che si offrono verso tali edifici.</p>	<p>Compatibile. Il Piano non prevede l'installazione di pannelli solari termici sulle coperture della villa e degli altri edifici secondari, fatta eccezione per alcune installazioni, di dimensioni contenute e del tipo totalmente integrato, previste sulla copertura di alcuni edifici accessori.</p>
<p>4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di "corte", sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale.</p>	<p>Compatibile. Si ritiene pertinente quanto già espresso ai precedenti punti 1 e 2</p>
<p>5. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a "corte" sono prescritti: [...]</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>6. Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.</p>	<p>Compatibile. Il Piano non prevede l'installazione di impianti fotovoltaici. Per quanto riguarda i pannelli solari termici, si rimanda a quanto già espresso al precedente punto 3.</p>

Struttura antropica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
7. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Compatibile. Si ritiene pertinente quanto già espresso ai precedenti punti 1 e 2
8. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	Compatibile/performante. Si ritiene pertinente quanto già espresso ai precedenti punti 1 e 2. In particolare, il progetto degli spazi scoperti, attraverso il restauro del giardino, ha fra i suoi obiettivi il ripristino delle relazioni percettive e dei coni visivi da e verso l'insediamento, attualmente alterati dalla vegetazione presente, che occlude quasi completamente le viste verso il fondovalle.
9. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	Compatibile. Il Piano non prevede interventi di nuova edificazione, determinando una complessiva riduzione delle volumetrie esistenti.
10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: [...]	Non pertinente.
11. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: [...]	Non pertinente.
12. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: [...]	Non pertinente.
13. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: [...]	Non pertinente.
14. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: [...]	Non pertinente.
15. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente.

Elementi della percezione	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
Gli interventi di trasformazione, non consentiti in linea generale, possono essere ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	Compatibile/performante. Si ritiene pertinente quanto già espresso ai precedenti punti 1 e 2 in relazione alla Struttura antropica. In particolare, il progetto degli spazi scoperti, attraverso il restauro del giardino, ha fra i suoi obiettivi il ripristino delle relazioni percettive e dei cono visivi da e verso l'insediamento, attualmente alterati dalla vegetazione presente, che occlude quasi completamente le viste verso il fondovalle.
L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.	
Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	Non pertinente.

Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, S. Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari D.M. 17/07/1985; – G.U. 190 del 1985. Cod. reg. 9000336	
Struttura idrogeomorfologica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, [...]	Non pertinente.
Struttura ecosistemica /ambientale	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
1. Gli interventi sono ammessi a condizione che: - sia garantita la coerenza alle regole insediative storiche del contesto; - non venga alterato l'assetto figurativo di tale contesto (opere di sistemazione agraria storiche, suddivisione dei campi e disposizione storica dei casali); - non vengano ridotte le prestazioni ecologico-ambientali della struttura eco sistemica.	Compatibile. Si ritiene pertinente quanto già espresso nella scheda precedente in relazione alla Struttura ecosistemica.
2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali [...]	Non pertinente.
3. Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici.	Compatibile. Si ritiene pertinente quanto espresso nella scheda relativa alle Aree tutelate per legge, riportata di seguito.

Struttura antropica	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
<p>1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il mantenimento dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; -il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; -in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); -il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee "stradoni" e degli assi visivi; 	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 1 scheda precedente</p>
<p>2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell'assetto fondiario e produttivo delle ville, quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema tipologico-relazionale che comportano la destrutturazione dell'impianto storico. Gli interventi dovranno garantire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; -il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico; -il recupero e il mantenimento della viabilità storica; -i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle "regole" insediative storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l'assetto figurativo di tale contesto; -gli elementi di chiusura e di recinzioni non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema. 	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 2 scheda precedente</p>
<p>3. Sia evitata l'installazione di impianti solari termici. in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche degli elementi costitutivi il sistema della villa</p>	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 3 scheda precedente</p>
<p>4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici [...]</p>	<p>Non pertinente. L'insediamento in oggetto non è classificabile tra i centri e nuclei storici</p>

<p>5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.</p>	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 4 scheda precedente</p>
<p>6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a "corte" sono prescritti: [...]</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 8 scheda precedente</p>
<p>8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Compatibile. Vedi struttura antropica, punto 9 scheda precedente</p>

Aree tutelate per legge

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento	
Art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)	
PRESCRIZIONI	PROFILI DI COERENZA
a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:	
1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	<p>Compatibile.</p> <p>Come già esposto in relazione alla verifica di coerenza con le schede di paesaggio, il Piano presenta aspetti oggettivamente migliorativi della situazione in atto e potenzialmente qualificanti l'assetto paesaggistico dell'area, attraverso il recupero e il ripristino dei caratteri originari dell'insediamento storico e delle sue relazioni con il contesto paesistico. Obiettivo, questo, certamente facilitato e rafforzato dalla volontà espressa dal Piano di ripristinare anche la destinazione originaria dell'insediamento, attraverso la costituzione di un'unica residenza privata.</p> <p>Il previsto restauro del giardino storico prefigura un notevole arricchimento della biodiversità e dell'infrastrutturazione ecologica, con l'introduzione di un'ampia varietà di essenze autoctone, desunta da specifici studi effettuati sui giardini storici delle ville lucchesi, che sostituirà l'attuale situazione, caratterizzata dalla presenza di conifere di varie specie non autoctone, in generale cattivo stato e sostanzialmente estranee al contesto.</p> <p>Il progetto è supportato, inoltre, da uno studio specialistico dello stato di fatto che, attraverso l'analisi delle essenze presenti, ha rilevato le generali cattive condizioni del sito, che si presenta totalmente privo di piante monumentali e con contingente arboreo di scarsa qualità. Lo studio ha consentito di individuare, oltre ai numerosi esemplari morti o pericolanti, quelli di qualità discreta o comunque in buone condizioni, tali da poter essere mantenuti e integrati nel progetto generale.</p> <p>Il Piano prevede, infine, il mantenimento delle alberature presenti sul versante nordorientale del lotto, assicurando la continuità con le limitrofe aree boscate.</p>
2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	
b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere [...]	Non pertinente.
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	<p>Compatibile.</p> <p>Il Piano non prevede l'inserimento di manufatti all'interno delle aree interessate dal vincolo.</p>

2.2 PTC della Provincia di Lucca

In relazione all'articolazione del territorio provinciale in strutture territoriali, *“configurabili come unità territoriali complesse individuate per morfologia, forme d'uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio; [...] dotate di una specifica identità culturale, paesaggistica e ambientale e caratterizzate da specifiche problematiche attinenti sia le risorse naturali e antropiche sia i temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile [...]”* (Norme, art. 16), il PTCP ricomprende l'insediamento di Carignano all'interno della *Struttura territoriale del Quiesa e di Massarosa e l'Oltreserchio* (QMO), *Ambito territoriale delle colline dell'Oltreserchio* (QMO2). Il PTCP definisce gli ambiti territoriali quali *“ambienti e paesaggi locali, caratterizzati da componenti territoriali specifiche e peculiari che determinano conformazioni e assetti dotati di proprie identità”* (Norme, art. 16).

Per quanto riguarda l'articolazione del territorio rurale, l'ambito territoriale che ricomprende l'insediamento di Carignano è classificato dal PTCP quale *Territorio di interesse agricolo primario*, all'interno dell' *Ambito 7, Ambito dei vigneti D.O.C. e degli oliveti delle colline lucchesi dell'Oltreserchio*, dove *“assumono funzione di risorse agro-alimentari i terreni con particolari sistemazioni agrarie e gli elementi di qualità del patrimonio edilizio rurale, e assume funzione di invariante strutturale, riconoscibile a livello provinciale, il sistema degli oliveti e dei vigneti con le sue relazioni con gli elementi territoriali propri dell'area”* (Norme, Appendice 2, Ambito 7). Il PTCP definisce specifici Criteri e indirizzi per gli strumenti della pianificazione comunale, finalizzati alla tutela e valorizzazione delle risorse agroambientali del territorio.

L'insediamento di Carignano è riconosciuto tra i *Beni e complessi storici* di cui all'art. 75.

La via per Carignano è riconosciuta quale componente della *Viabilità storica* di cui all'art 76.

La disciplina del PTCP, in linea generale, non definisce specifiche direttive o prescrizioni applicabili alla scala di attuazione degli interventi, demandando alla pianificazione di livello comunale tale definizione, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni definite dallo strumento provinciale.

Il PS del Comune di Lucca ha effettuato una verifica di coerenza in relazione agli Obiettivi per la Piana di Lucca, le cui risultanze sono riportate, in forma schematica, nell' *Allegato QP.7A - Schede tecniche di verifica*.

2.3 PS del Comune di Lucca

Il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale, recentemente approvato ai sensi dell'articolo 19 e 31 della LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, con Del. C.C. n.39 del 24 aprile 2017.

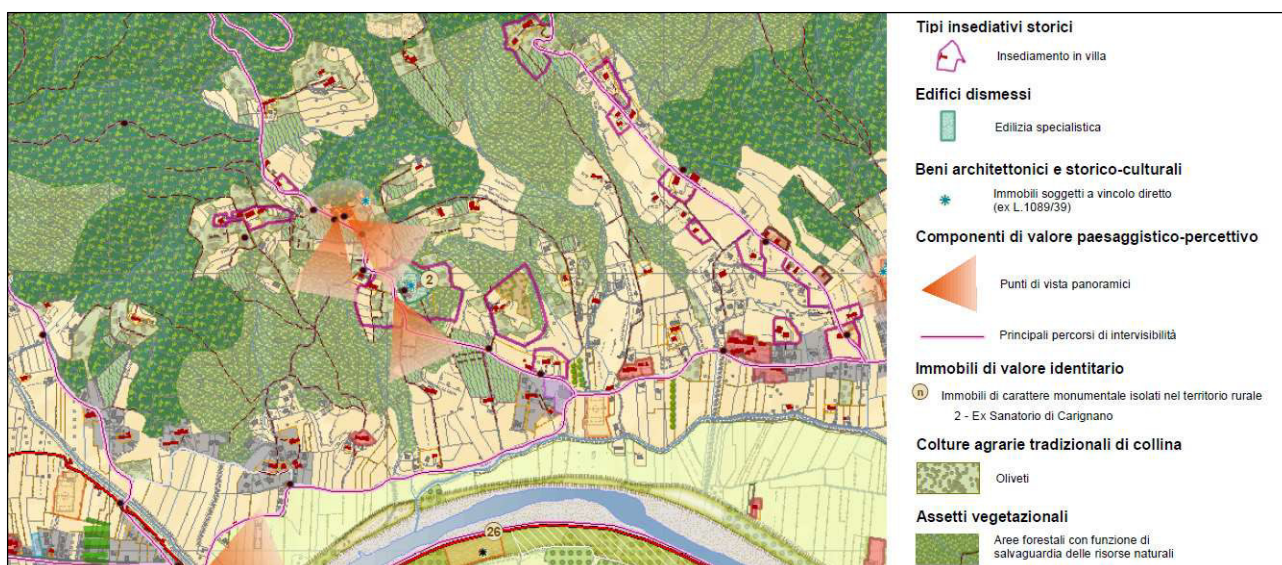
Il PS è stato sottoposto positivamente alla verifica di coerenza della Conferenza di cui all'art. 21 del PIT/PPR, recependo le integrazioni formulate in quella sede.

Il presente paragrafo riporta in maniera sintetica gli aspetti della disciplina dello Statuto del PS che non sono già stati trattati al punto 2.1, e la verifica di coerenza con le Strategie dello sviluppo sostenibile definite dallo strumento comunale.

In relazione alla lettura del patrimonio territoriale effettuata dal PS, e della sua articolazione in *Strutture* e relative *Componenti*, di cui all'art. 8 della Disciplina generale di Piano, come riportato nella Tav. QPOB – *Statuto del territorio. Patrimonio territoriale*, il complesso dell'ex Sanatorio risulta interessante i seguenti elementi:

- **Struttura insediativa:**
 - *Tipi insediativi storici – Insediamenti in villa.*
 - *Edifici dismessi – Edilizia specialistica*
 - *Beni architettonici e storico-culturali – Immobili soggetti a vincolo diretto (ex L. 1089/39).*
 - *Componenti di valore paesaggistico-percettivo - Principali percorsi di intervisibilità e Punti di vista panoramici.*
 - *Immobili di valore identitario - Immobili di carattere monumentale isolati nel territorio rurale.*
- **Struttura agro-forestale:**
 - *Colture agrarie tradizionali di collina - Oliveti.*
- **Struttura eco-sistemica:**
 - *Assetti vegetazionali - Aree forestali con funzione di salvaguardia delle risorse naturali.*

Tali componenti, così individuati, costituiscono riferimento per l'applicazione, in sede di PO, delle strategie dello sviluppo sostenibile definite dal PS in termini di sostenibilità.



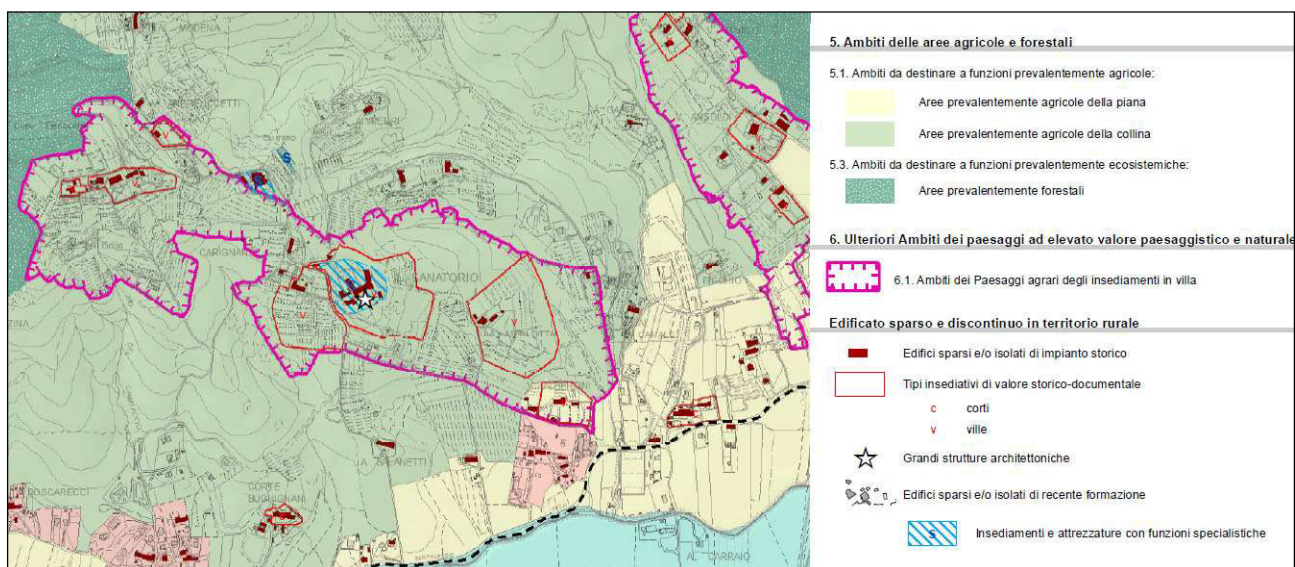
PS, Tav. QPOB – *Statuto del territorio. Patrimonio territoriale. Estratto. Scala 1:15.000*

La legenda riporta le voci riferibili al complesso dell'ex Ospedale di Carignano (indicato nella tavola con il n.2).

Per quanto riguarda le strategie dello sviluppo sostenibile (*Disciplina generale di Piano*, Titolo III), l'ambito in oggetto è classificato tra gli *Ambiti dei Paesaggi agrari degli insediamenti in villa*, ricompresi fra gli *Ulteriori Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale*: “*Nei suddetti ambiti costituiscono Obiettivi specifici del PS il mantenimento e la conservazione delle funzionalità ambientali, storico-culturali e socio-economiche costitutive e caratterizzanti le aree ad elevato valore paesaggistico e naturale al fine di assicurare il mantenimento e, ove possibile, la ricostituzione delle tradizionali relazioni tra territori aperti ed insediamenti.*” (All. B alla *Disciplina di piano - UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale - Schede norma*, pag. 90).

L'ex struttura sanitaria di Carignano è classificata fra i *Tipi insediativi di valore storico - documentale (corti e ville)* e *strutture architettoniche isolate*: “*Costituisce Obiettivo specifico del PS, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, la tutela dei valori storico – documentali e architettonici riconosciuti, la valorizzazione delle strutture e dei complessi di pregio, con il contestuale recupero e riqualificazione degli elementi e dei fattori di criticità, alterazione o incompatibilità, anche con interventi trasformativi in grado di assicurare il ripristino e la ricostituzione degli assetti originari in un quadro di complessiva fattibilità*” (All. B, pag. 106).

In particolare, “*Per le ville il PO, previa verifica dell'efficacia applicativa e della capacità propositiva della classificazione morfo-tipologica e della relativa disciplina urbanistico-edilizia contenuta nel vigente RU, è tenuto a garantire, compatibilmente con i valori storico-architettonici riconosciuti, la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento delle funzioni esistenti (prevalentemente residenziali e agricole) nonché l'insediamento e la realizzazione di quelle ritenute compatibili. In questo quadro il PO è tenuto inoltre a individuare le modalità e le 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 o la riconfigurazione compatibile (anche attraverso la ristrutturazione e la sostituzione edilizia) con i valori riconosciuti*” (All. B, pag. 106).



PS, Tav. QP3B – *Strategia dello sviluppo – UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Estratto, Scala 1:10.000*

Si rileva che gli interventi previsti, a fronte degli obiettivi di recupero di un sito di altissimo valore architettonico e storico-documentale, attraverso il ripristino, per quanto possibile, dei suoi caratteri originali e dei suoi rapporti con il contesto paesistico e ambientale, gravemente compromessi a causa della precedente destinazione e della successiva fase di totale abbandono, si configurano come oggettivamente 'performanti' rispetto agli obiettivi specifici definiti dalle schede norma del PS, potendosi considerare, a tutti gli effetti, quali diretta attuazione degli stessi.

Si rileva, infine, che il PS specifica, nella propria disciplina, l'ammissibilità in relazione all'adozione e all'approvazione di piani attuativi *"qualora concorrano a perseguire obiettivi generali e specifici contenuti nella disciplina di PS, nonché a declinare e attuare le corrispondenti disposizioni applicative."* (Art. 29. *Disposizioni transitorie e varianti al RU di anticipazione del PS*).

2.4 RU del Comune di Lucca

Il Comune di Lucca è dotato di RU vigente a seguito dell'approvazione, con Del. C.C. n. 19 del 15 marzo 2012, della *Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico di salvaguardia del PS*.

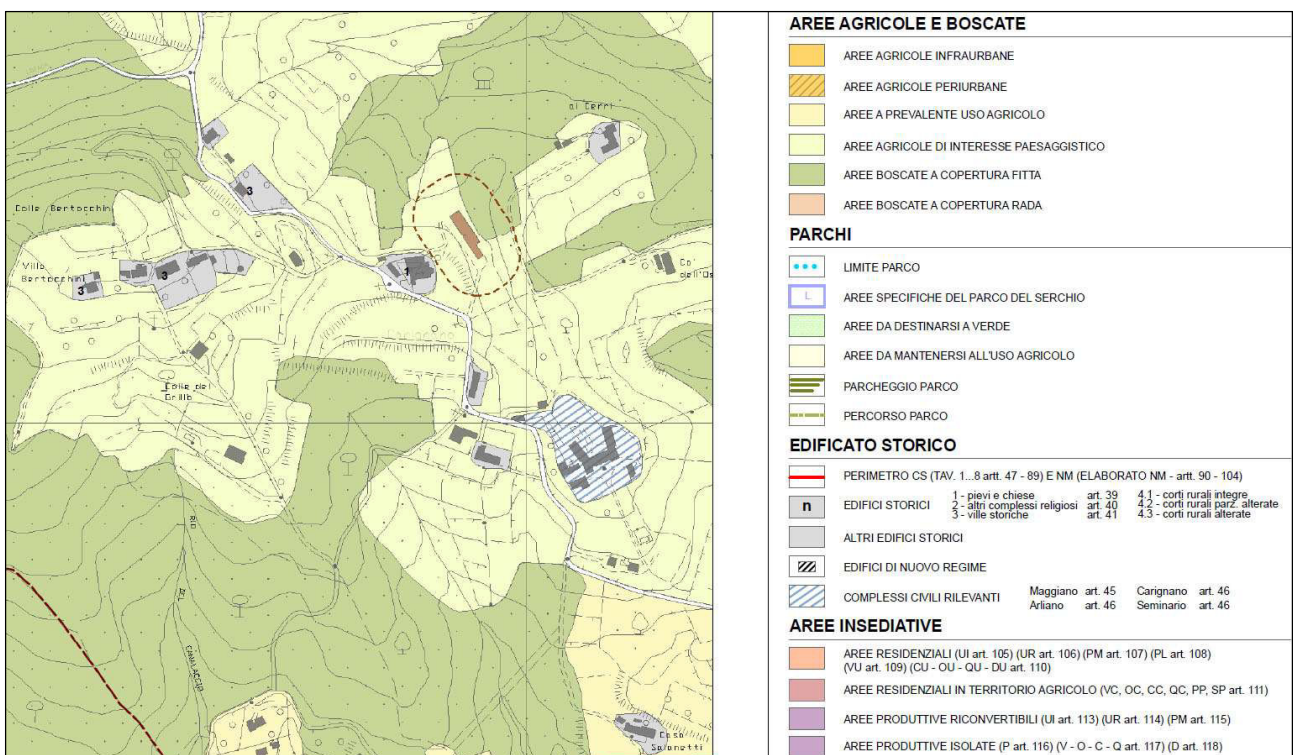
Il RU ha classificato l'ambito di intervento tra i *Complessi civili e religiosi rilevanti* di cui al Titolo IV – *L'edificato storico*, Capo II, Sez. II delle NTA.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 46 - *I complessi di Arliano, Carignano e del Seminario*, che prevede "per tali edifici, dimessi o in via di dismissione rispetto all'uso originario, [...] la formazione di uno specifico piano attuativo per la loro riconversione, all'interno del quale verranno definite le opportune categorie di utilizzazione."

La disciplina indirizza gli interventi al restauro di tutte le parti di valore storico e/o testimoniale, attraverso la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico e distributivo originario, la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, murature portanti, solai e scale, coperture, ecc.), l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari all'uso. Per le parti di origine moderna o significativamente alterate nel tempo, ovvero per le parti di origine antica in stato di avanzato e significativo degrado fisico, il RU ammette ulteriori interventi di ristrutturazione e/o ripristino della situazione antecedente, finalizzati alla miglior coerenza di tali parti nell'organismo complessivo.

Attualmente tale previsione risulta inefficace per la parte sottoposta a Piano attuativo, essendo scaduto il termine quinquennale previsto per le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005.

Conseguentemente, al fine di conferire nuova ammissibilità agli interventi previsti, si rende necessario operare una contestuale Variante puntuale al RU comunale, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014.

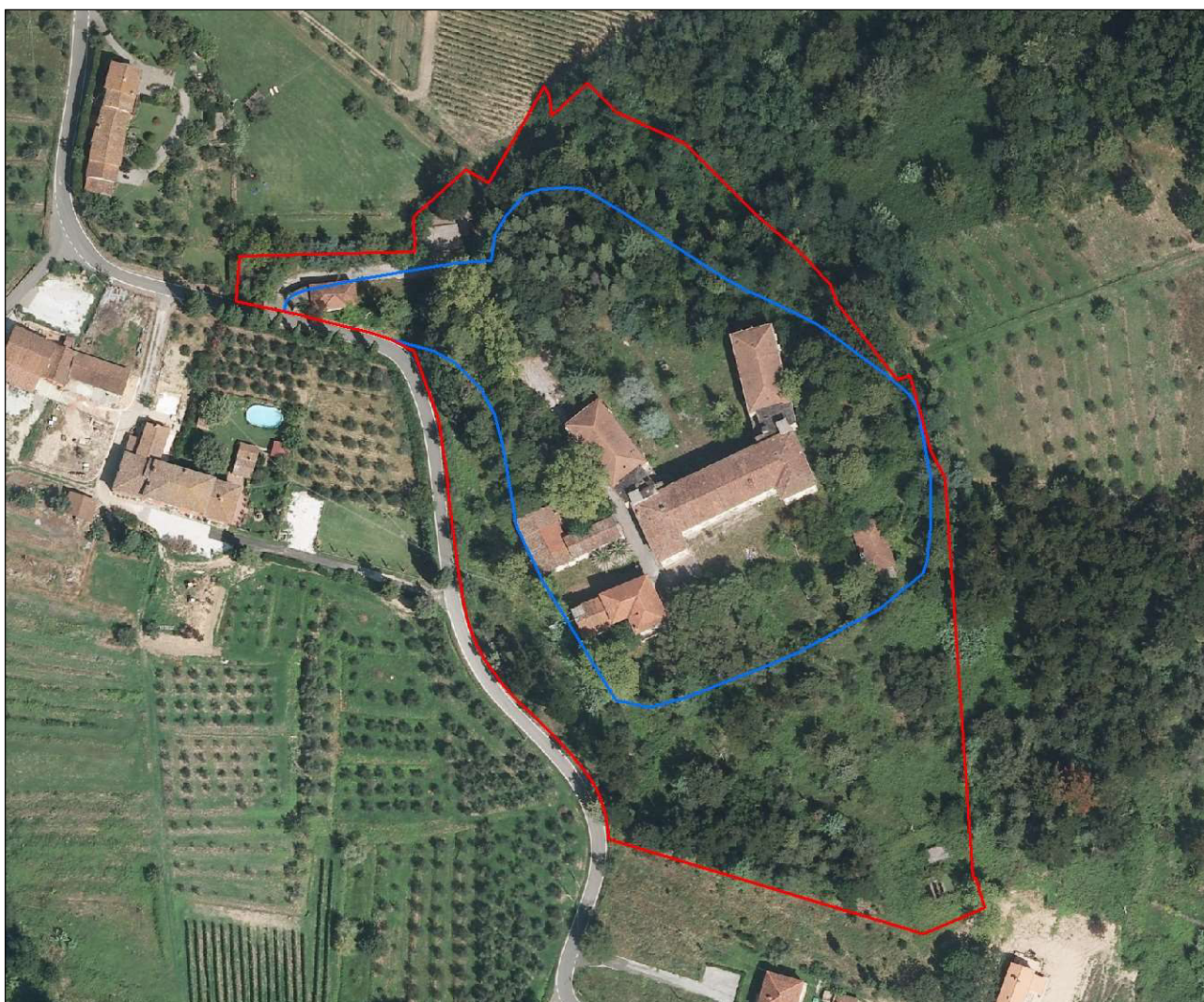


RU, Tav. 08 – Destinazioni urbanistiche. Estratto, scala 1:5.000.

Le modifiche previste dalla Variante non apportano, sostanzialmente, variazioni alle previsioni del RU vigente.

In particolare, viene ampliata la perimetrazione relativa al complesso dell'Ex Sanatorio di Carignano al fine di far coincidere l'area soggetta a piano attuativo con l'area dichiarata di interesse ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004 e viene inoltre ammessa, nella norma di riferimento, la monetizzazione in luogo della cessione e/o realizzazione delle spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

Il progetto di Piano attuativo contestuale alla Variante si configura nel suo complesso coerente con quanto già previsto dallo strumento comunale, prevedendo interventi di sistemazione delle aree aggiunte in Variante compatibili con le disposizioni previste per gli *Interventi a fini non agricoli* di cui all'art. 30 e per le *Aree agricole di interesse paesaggistico* di cui all'art. 27.4 delle Norme del RU.



Confronto tra il perimetro individuato dal RU vigente (in blu), e il perimetro previsto in Variante. Ortofoto, scala 1:2.000.