

Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà della società denominata “Azienda Agricola Cascianella s.r.l.” e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana – Approvazione ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana n.65/2014



Relazione del Responsabile del Procedimento

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

Allegato

A

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

**APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA 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

Approvazione Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili siti in località Massa Pisana

Richiesto da : Società denominata “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, 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 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.

Il Piano di Recupero:

- è stato presentato con istanza del 21 maggio 2007 con Prot. Gen. n.32216 e successive integrazioni, dalla società denominata “Azienda Agricola Cascianella s.r.l.”, è costituito dagli elaborati indicati nella proposta di delibera di approvazione ed è finalizzato 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;

- essendo decadute le previsioni del R.U. Ai sensi dell'art. 55 c.5 e 6 della L.R. 1/2005, richiedeva l'approvazione di una variante urbanistica che è stata adottata contestualmente all'adozione del Piano di Recupero ed è stata successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 in data 15.07.2019;
- è conforme 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. n.42/2004 e pertanto, è soggetto alla procedura di verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici da parte della Regione Toscana, secondo la procedura contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e nell'Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 16 dicembre 2016, successivamente modificato con la sottoscrizione di un nuovo accordo in data 17 maggio 2018;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 22 dicembre 2017, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010 e ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, è stato avviato il procedimento per la formazione del piano di recupero e della contestuale variante e sono stati individuati quale Responsabile del Procedimento; , ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, la dirigente del Settore 5, Lavori pubblici e Urbanistica, l'ing. Antonella Giannini;
- con deliberazione di C.C. n. 4 del 08.01.2019 è stata adottata, ai sensi dell'art. 107 e secondo le procedure di cui all'art. 19 della L.R. 65/2014, la variante al vigente Regolamento Urbanistico e il contestuale piano di recupero;
- in data 10.04.2019 è stata convocata, da parte della Regione Toscana, la Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art.23 comma 3 del PIT, al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del "Piano attuativo e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana";
- la Conferenza paesaggistica, come risulta dal verbale della riunione (ns. Prot.n. 52340 del 16/04/2019) in atti al fascicolo d'ufficio:
 - prende atto della avvenuta adozione del Piano di recupero in oggetto contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, che si è resa necessaria a seguito della decadenza per mancata realizzazione della previsione che in esso era già inserita e per rendere possibile

la monetizzazione delle opere derivanti dall'applicazione del D.M. 1144/1968, non essendo disponibili aree per attrezzature pubbliche (verde e parcheggi) all'interno del perimetro individuato;

- richiama l'avvenuta conformazione, ai sensi dell'art.21 della disciplina del PIT-PPR, del PS comunale in base al quale l'area è situata fuori dal perimetro del territorio urbanizzato nel territorio rurale e nel Regolamento Urbanistico vigente è inserita nell'ambito delle "Ville Storiche" anche se allo stato attuale ha perso le caratteristiche del contesto storico di riferimento ed è parte dello sviluppo edificatorio che si è formato successivamente agli anni '50 dello scorso secolo;
- prende atto del contributo presentato in fase di avvio del procedimento e del successivo contributo/osservazione, presentato a seguito dell'adozione del Piano di recupero, dal Settore Pianificazione della Regione Toscana, evidenziando che, rispetto alle questioni urbanistiche, sia necessario che l'Amministrazione comunale contro deduca a quanto osservato dal Settore Pianificazione;
- rileva che nel medesimo contributo viene segnalato all'Amministrazione di predisporre, ai fini della Conferenza stessa, uno specifico elaborato che dia atto delle verifiche paesaggistiche effettuate, ritenendo a tal fine sufficienti gli elaborati del Piano Attuativo a svolgere le valutazioni proprie di competenza;
- conclude con la sospensione dei propri lavori in attesa che sia completato l'iter di controdeduzione alla variante urbanistica di cui il Piano attuativo in oggetto è parte integrante.

- a seguito degli esiti di sospensione della Conferenza paesaggistica, con deliberazione C.C. n. 57 del 15.07.2019, il Comune di Lucca ha approvato, contro deducendo in tale sede all'osservazione del Settore Pianificazione del territorio della Regione Toscana, la variante al vigente Regolamento Urbanistico, relativa all'area in oggetto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, disgiuntamente dal Piano attuativo correlato, da approvarsi a seguito della chiusura della conferenza paesaggistica, secondo le procedure di cui all'art. 23 comma 3 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in base al nuovo Accordo tra MiBACT e Regione Toscana;

- il comune di Lucca con nota prot. n. 102630 del 31.07.2019 (prot. Reg.Toscana n. 299251 del 01.08.2019), ha trasmesso alla Regione Toscana la delibera di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico vigente, richiesta nel corso della precedente seduta della Conferenza paesaggistica;

- in data 11.10.2019 è stata convocata, da parte della Regione Toscana la nuova seduta della Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 23 comma 3 del PIT, al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del "Piano attuativo di iniziativa privata finalizzata alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana";

- la Conferenza paesaggistica, come risulta dal verbale della riunione (ns. Prot. n. 140949 del 16/10/2019) in atti al fascicolo d'ufficio, tra le altre:

- prende atto dell'approvazione da parte del Comune di Lucca della variante al vigente Regolamento Urbanistico, relativa all'area in oggetto;

- conclude ritenendo verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici che interessano il perimetro del Piano attuativo finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana.

Ritenuto pertanto:

di procedere, per quanto sopra, all'approvazione del piano di recupero, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, disgiuntamente dall'approvazione della correlata variante urbanistica approvata con deliberazione C.C. n. 57 del 15.07.2019, a conclusione e chiusura della Conferenza Paesaggistica

Visto

quanto sopra, il piano di recupero viene sottoposto, all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 comma 4 della L.R. 65/2014.

Lucca, novembre 2019

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini