

COMUNE DI PESCAGLIA



Provincia di Lucca

**Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'Area Cnu1 – U.T.O.E. di Fiano-
Loppeggia con Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di
Pescaglia**

APPROVAZIONE

Relazione del Responsabile del Procedimento
(artt. 18, 32 e 33 L.R. 65/2014)

1) PREMESSA

Il vigente Piano Strutturale (PS) del Comune di Pescaglia è stato

- adottato con deliberazione di CC n. 20 del 07/06/2003;
- approvato con deliberazione di CC n. 54 del 23/12/2006;

Il Regolamento Urbanistico è stato

- adottato con deliberazione di CC n. 7 del 04/04/2009;
- approvato con deliberazione di CC n. 42 del 18/09/2010
- successiva variante approvata con deliberazione di CC n. 35 del 26/11/2011 finalizzata al recepimento delle osservazioni della Conferenza Paritetica Interistituzionale del 19/04/2011.
- Anno 2014, 9 aprile, DCC n. 11 Approvazione della "Variante al R.U. per adeguamento alle nuove normative di sicurezza, efficienza energetica e al Titolo IV delle NTA –zone agricole–".
- Anno 2014, 25 novembre DCC n. 48 Approvazione della "Variante allo strumento urbanistico per modifica alla perimetrazione PRAE".
- Anno 2015, 30 novembre DCC n. 65 " Adozione Variante all'art. 91 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico con contestuale modifica all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale".

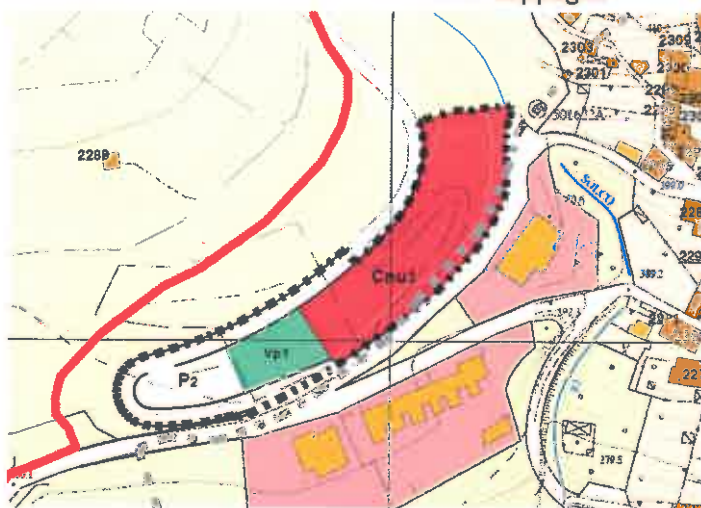
Il Regolamento Urbanistico è arrivato a scadenza quinquennale in data 24/11/2015, trascorsi 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della Regione Toscana dell'avviso di approvazione (BURT n. 47 del 24/11/2010). Tuttavia alcune sue parti hanno protratto la loro efficacia oltre tale termine in quanto il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di conferenza paritetica interistituzionale, istituita con DGR n. 30 del 24/1/2011 e di cui ne è stato dato avviso sul BURT in data 02/02/2011. Il parere della Conferenza è stato dato in data 19/04/2011 e il Comune di Pescaglia ne ha recepito il contenuto con DCC n. 35 del 26/11/2011, dandone notizia sul BURT il 11/01/2012, divenendo efficace trascorsi 45 giorni, quindi dal 26/02/2012. Pertanto le parti del R.U. oggetto della Conferenza Paritetica hanno subito una sospensione dell'efficacia dal 02/02/2011 al 26/02/2012. L'efficacia di tali previsioni si protrae quindi sino al 16/12/2016.

Tra queste aree rientra la CNU1 Fiano Lopeglia (UTOE F2).

2) CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Pescaglia ha ricevuto in data 28/10/2015 con prot.n. 8015 richiesta di approvazione di un Piano Attuativo relativo all'Area CNU 1 Fiano-Lopeglia comportante variante al Regolamento Urbanistico Comunale, da parte dei sig.ri Bernardini Cesare e Volpe Lucia ed a firma del tecnico Arch. Balistrieri Giulio.

Il Piano attuativo si rende necessario per l'attuazione di tali aree denominate "CNU Aree di nuova urbanizzazione residenziale" (corrispondenti alle vecchie zone C di cui al DM 1444/68), come previsto all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento urbanistico.



In tali zone attualmente è previsto quanto segue:

Art. 55 – Aree di nuova urbanizzazione residenziale Cnu

Tali zone corrispondono alle "zone omogenee C" del D.M. 1444/68

Le aree di nuova urbanizzazione sono aree a destinazione prevalentemente residenziale localizzate all'interno delle UTOE e sono finalizzate al consolidamento dei maggiori centri abitati del Comune, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti urbani scarsamente coerenti ed alla riqualificazione ambientale.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di piano urbanistico attuativo, d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei comparti individuati negli elaborati grafici, e nel rispetto degli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 e di quanto previsto al precedente art.38 secondo le procedure previste dal Regolamento Edilizio.

L'attuazione può avvenire anche per sub comparti funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale a condizione che siano rispettati gli standard urbanistici e che sia garantita la piena funzionalità delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento all'accessibilità ed alle reti dei sottoservizi. Le quote di standard, di sottoservizi e strade, nonché quelle relative alla capacità edificatoria, dovranno essere proporzionali alle quote di proprietà. Nel caso di subcomparti attuati in tempi diversi si assume come criterio generale che i primi interventi d'attuazione in ordine temporale non possono pregiudicare e/o penalizzare gli interventi successivi.

Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo valgono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,8 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq.
- rapporto di copertura = 30%
- Altezza massima a monte = 7 mt.
- Altezza massima a valle = 10,50 mt.
- N° max piani fuori terra = 2 a monte

- NP max piani fuori terra 3 a valle
- Distanza minima dalla strada = 5 mt.
- Distanza minima dai confini = 5 mt.

La SUL massima è data dal rapporto fra il volume ammissibile diviso per l'altezza virtuale pari a 3 mt.

Per ogni comparto vengono definiti il volume ammissibile, la superficie utile lorda massima ed il numero massimo di abitazioni.

- la superficie utile lorda degli alloggi di nuova costruzione non potrà essere inferiore a mq. 50.

Per ogni alloggio si devono prevedere almeno 2 posti auto nel rispetto delle quantità minima prevista dalla L.122/89 o quanto previsto dalle Norme vigenti per le altre destinazioni.

All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni.

- Residenziali, direzionali, artigianato d'arte e di servizio (purché compatibile con le norme vigenti in materia di emissioni sonore), commerciali di vicinato, turistico-ricettiva (alberghiera ed extralberghiera), pubbliche o di interesse pubblico, parcheggio a servizio delle suddette destinazioni, verde privato.

I comparti individuati nella cartografia del R.U. sono delimitati con linea punteggiata di colore nero. La superficie territoriale indicata per i singoli comparti si riferisce all'intero comparto così come delimitato dalla suddetta linea punteggiata.

All'interno dei comparti il R.U. può indicare anche aree destinate a viabilità pubblica, parcheggi e verde pubblico, la cui superficie concorre, in ogni caso, alla determinazione della superficie territoriale. I parametri urbanistici sono stati applicati alla Stu (superficie territoriale utile).

Nel pieno rispetto delle quantità e dei parametri dimensionali stabiliti nel presente articolo e ferma restando la delimitazione complessiva dell'ambito, in sede di piano attuativo potrà essere proposta una individuazione delle aree per gli interventi edificatori e per gli spazi pubblici diversa dalla rappresentazione grafica contenuta negli elaborati del R.U. che ha, pertanto, valore indicativo e non prescrittivo.

Le aree destinate ai parcheggi pubblici e al verde pubblico attrezzato poste a carico dei privati sono da conteggiarsi tra quelle da cedere al Comune.

Per gli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, le soluzioni progettuali dovranno prevedere l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e l'adozione di sistemi che riducano il fabbisogno energetico ed idrico. Tali Interventi dovranno inoltre perseguire l'utilizzazione di energie rinnovabili e la riduzione della produzione dei rifiuti, migliorando la gestione degli stessi, agevolando il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, e dotando gli insediamenti di strutture per un efficiente raccolta differenziata. Nel caso in cui all'interno dei comparti così come individuati siano presenti porzioni di aree a pericolosità molto elevata (geomorfologica G.4 o idraulica I.4), pur concorrendo tali porzioni alla determinazione degli indici, al loro interno non è ammessa nessuna forma di edificazione; risultano ammissibili le destinazioni di verde pubblico e verde privato che non prevedano la realizzazione di manufatti e volumi edilizi e gli interventi fattibili sono quelli determinati con gli abachi di correlazione riportati in Art.17 delle presenti norme.

E nello specifico per l'area CNU 1 Fiano-Loppeggia:

2) U.T.O.E. F2 Fiano e Loppeggia:

- Area CNU 1: numero massimo nuove abitazioni : 4

St = 4.791 mq.

Stu = 2.691 mq.

Volume ammissibile = 2.153 mc.

SUL MASSIMA : 716 mq.

Il Piano attuativo presentato dai sig.ri Bernardini-Volpe costituisce variante al Regolamento Urbanistico in quanto:

- prevede una riduzione del carico urbanistico nonché delle volumetrie edificatorie previste;
- prevede la proposta di sistemazione funzionale della zona, disciplinando la realizzazione dell'immobile residenziale e degli spazi pubblici, tenendo conto del loro inserimento nel contesto esistente e con un'attenta valutazione paesaggistico-ambientale.

E' prevista una riduzione delle unità immobiliari realizzabili passando da 4 ad una, viene ridisegnato il comparto con una diversa distribuzione dell'area residenziale, dell'area a verde pubblico e dei posti auto. Inoltre non viene prevista la realizzazione di un nuovo tracciato stradale.

La non realizzazione di questo tracciato stradale si rende necessaria in quanto di difficile esecuzione sia per motivi economici ma soprattutto per motivi geologici, di impatto negativo sul contesto. Infatti, vista la conformazione del luogo, si renderebbero necessarie opere di sbancamento, di sostegno molto rilevanti, che andrebbero ad incidere su un versante di per sé problematico.

Si rimanda agli elaborati a firma dell'Arch. Balistrieri per il dettaglio del Piano Attuativo.

3) CONSIDERAZIONI

Il Piano Attuativo e la conseguente variante al Regolamento Urbanistico riguardano una piccola area a livello locale, la nuova soluzione si presenta meno impattante, più consona allo stato dei luoghi. Le opere realizzabili comporterebbero un carico urbanistico minore, un rispetto maggiore del versante.

Il tracciato di strada non realizzato sarebbe compensato con un miglioramento della viabilità esistente, ritenendola sufficiente al servizio delle poche abitazioni da raggiungere.

Per quanto riguarda i posti auto verrà garantito l'adeguato standard.

Si attesta che sull'area non vi sono vincoli di natura paesaggistica (III° parte D.Lgs. 42/2004) né presenza di beni culturali (II° parte D.Lgs. 42/2004). L'area in oggetto non interferisce con Aree protette (Sic-Zps).

L'area in oggetto, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La Variante al Regolamento Urbanistico è da ricondurre a quelle semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al P.S.C.

4) SVILUPPO DEL PROCEDIMENTO

Trattandosi di un piano attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico si è proceduto a Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della suddetta Legge Regionale.

Il Comune di Pescaglia con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 03/03/2016 ha effettuato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e di variante semplificata al Regolamento Urbanistico per il Piano Attuativo relativo all'Area CNU 1 Fiano-Loppeggia.

Successivamente l'atto di avvio del procedimento e il documento preliminare e degli elaborati del piano attuativo sono stati inviati dall'Autorità Competente in materia di V.A.S. ai soggetti competenti in materia ambientale per le consultazioni, acquisendo il loro parere entro 30 giorni.

Sono individuati come enti competenti in materia ambientale:

- Ministero per i beni e le Attività Culturali (Soprintendenze e Direzioni Competenti);
- Regione Toscana
- Provincia di Lucca
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio
- ARPAT – Dipartimento Provinciale di Lucca
- Azienda USL 2
- Comando provinciale Corpo Forestale dello stato
- Genio Civile di Lucca
- Autorità Idrica Toscana
- ATO Costa
- Consorzio di Bonifica
- Camera di Commercio, Industria e Artigianato
- Corpo forestale dello Stato
- GAIA s.p.a.
- Enel
- Parco Alpi Apuane

I soggetti competenti in materia ambientale che hanno inviato il loro contributo sono:

- Autorità di Bacino del Fiume Serchio (prot.n. 1464 del 02/05/2016);
- GAIA s.p.a. (prot. n. 18480 del 12/04/2016)

In data 27/05/2016 l'Autorità Competente in materia di VAS ha determinato la non assoggettabilità alla procedura di V.A.S. del Piano Attuativo e della relativa Variante al Regolamento Urbanistico.

In data 06/06/2016 prot. 3671 è stata presentata una integrazione alla relazione geologica da parte del tecnico Dott. Geol. Cei Agostino ai fini dell'acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino Fiume Serchio.

In data 28/06/2016 con prot.n. 4280 è stato acquisito agli atti del Comune di Pescaglia il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Fiume Serchio al Piano Attuativo e alla relativa Variante al Regolamento Urbanistico (prot.n. 2032 del 27/06/2016);

Con nota n. 4720 del 11/07/2016 è stata depositata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Lucca la prescritta documentazione prevista dal DPGR 25/10/2011 n. 53/R (deposito n. 2017 del 20/07/2016, che con nota assunta agli atti del Comune di Pescaglia in data 09/08/2016 prot. 5382 è stato comunicato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Lucca l'esito del sorteggio da cui risulta non estratto).

In data 29/09/2016 con prot. 6512 è stato presentato lo schema di convenzione urbanistica corredato dal computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare da parte dei richiedenti.

Il Comune di Pescaglia con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 04/10/2016 ha adottato che Il Piano Attuativo relativo all'Area CNU 1 Fiano-Loppeggia e la relativa variante al Regolamento Urbanistico. In data 11/10/2016 è stata data comunicazione dell'adozione alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca ai sensi comma 1 art. 32 della LR 65/2014.

In data 12/10/2016 è stato pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana, ai sensi dell'art. dell'art. 32 comma 1 e art. 111 comma 3 della l.r. 65/2014 e s.m. e i., l'Avviso di Adozione Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'Area Cnu1 – U.T.O.E. di Fiano-Loppeggia con Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Pescaglia.

Ai sensi dell'art. 32, comma 2 e art. 111, comma 3 della LR n. 65/2014, gli interessati potevano presentare eventuali osservazioni nel termine perentorio di trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione del sopracitato avviso sul BURT.

In data 12/11/2016 prot. n. 7635 il Comune di Pescaglia ha ricevuto dalla Regione Toscana un contributo tecnico predisposto dal Settore Pianificazione del Territorio di cui si riporta un estratto:

Tuttavia nella relazione del RUP non viene indicato il dimensionamento della SUL della previsione residenziale ridotta, mentre tale dimensionamento deve risultare, anche attraverso una apposita scheda norma che attesti lo stato attuale, con la SUL delle 4 unità immobiliari, e lo stato variato, con il dimensionamento di SUL ridotto di un quarto senza ulteriori ampliamenti volumetrici di qualsiasi tipo.

Inoltre appare opportuno consigliare, a tutela di codesta amministrazione comunale, di prevedere nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, la realizzazione degli interventi sia del sub-comparto A che del sub-comparto B con la medesima scadenza temporale.

Viene quindi richiesto di indicare il dimensionamento della SUL della previsione residenziale ridotta senza ulteriori ampliamenti volumetrici e consigliata la previsione di realizzazione degli interventi del sub-comparto A e sub-comparto B con la medesima scadenza temporale.

Ritenendo congruo l'accoglimento del contributo della Regione Toscana-Settore Pianificazione del Territorio di cui sopra, sono stati modificati gli elaborati denominati "Normativa Tecnica di Attuazione Piano Attuativo", "Relazione" e "Convenzione tipo" a firma dell'Arch. Balistreri Giulio, presentati in data 21/11/2016 con prot. 7839. Nello specifico nell'elaborato "Normativa Tecnica di Attuazione Piano Attuativo" alla pag. 3 è stata inserita la SUL massima realizzabile di 180 mq e eliminate le previsioni di possibili ampliamenti. Alla pagina 7 è stata prevista la medesima scadenza temporale per la realizzazione degli interventi del sub-comparto A e sub-comparto B, come consigliato dalla Regione Toscana.

Nell'elaborato Relazione alla pagina 8 è stata prevista anche qui la medesima scadenza temporale per la realizzazione degli interventi del sub-comparto A e sub-comparto B, mentre a pagina 9 è stata predisposta una tabella di raffronto dei parametri urbanistici precedenti e quelli previsti dalla riduzione. Anche nello schema di convenzione viene ribadita la medesima scadenza temporale per la realizzazione degli interventi del sub-comparto A e sub-comparto B.

5) ATTESTAZIONI

Con la presente si attesta:

- che gli elaborati sono congrui con il Piano Strutturale Comunale, con il PIT e relativa integrazione costituente Piano Paesaggistico della Regione Toscana e con il PTC della Provincia di Lucca;
- seguono la procedura indicata agli artt. 107 e 32 della LR 65/2014 e la Variante al Regolamento Urbanistico è da ricondurre a quelle semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al P.S.C.
- sono stati sottoposti alla Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010 la cui esclusione è stata dichiarata dall'Autorità Competente in data 27/05/2016;
- che nel periodo successivo all'adozione è pervenuta allo scrivente Ufficio il solo contributo tecnico predisposto dalla Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio (assunto agli atti con prot. 7635 del 12/11/2016);
- in data 21/11/2016 con prot. 7839 di aver ricevuto gli elaborati a firma dell'Arch. Giulio Balistreri adeguati al contributo della Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio
- il raffronto dei parametri del Piano Attuativo è il seguente:

Situazione previgente	Situazione variata
Numero massimo nuove abitazioni n. 4	Numero massimo nuove abitazioni n. 1
St = 4.791 mq	St=4791 mq
Stu = 2.691 mq	Stu = 2.691 mq
Volume ammissibile= 2.153 mc	Volume ammissibile= 540 mc
SUL massima = 718 mq	SUL massima = 180 mq

6) PARERE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento del contributo della Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio e pertanto di integrare gli elaborati del Piano Attuativo relativo all'Area CNU 1 Fiano-Loppeggia e la relativa variante al Regolamento Urbanistico con gli elaborati presentati dall'Arch. Giulio Balistreri in data 21/11/2016 prot. 7839, adeguati al contributo della Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio.

Pertanto si esprime parere favorevole all'approvazione del Piano Attuativo relativo all'Area CNU 1 Fiano-Loppeggia e la relativa variante al Regolamento Urbanistico, costituita dai seguenti elaborati:

- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Carta dei vincoli
- Carta geologica
- Compartizzazioni
- Contratti
- Documentazione fotografica 1
- Documentazione fotografica 2
- Inquadramento catastale
- Inquadramento territoriale
- Domanda di piano attuativo
- NTA Piano attuativo (aggiornato a contributo Regione Toscana)
- Nuova individuazione zone urbanistiche
- Regolamento Urbanistico estratto
- Relazione geologica
- Relazione (aggiornato a contributo Regione Toscana)
- Rilievo planialtimetrico
- Schema planivolumetrico
- Schema progettuale
- Uso del suolo
- Integrazione relazione geologica prot. 3671-2016
- Provvedimento di non assoggettabilità a VAS
- Parere Autorità di Bacino
- Deposito indagini Genio Civile

-Schema convenzione e computo metrico prot. 6512 del 29/09/2016 (aggiornato a contributo Regione Toscana)

Integrata dalla presente e dalla relazione del Garante della comunicazione.

ALLEGATO: proposta di controdeduzioni.

Pescaglia, 21/11/2016



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Lamberto Tovani

ALLEGATO - PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

N.	PROT-DATA	PROPONENTE	SINTESI DEL CONTRIBUTO-OSSERVAZIONE	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE	DI MOTIVAZIONE
1	7635 DEL 12/11/2016	REGIONE TOSCANA - SETTORE PIANIFICAZIONE	Viene richiesto di indicare il dimensionamento della SUL della previsione residenziale ridotta senza ulteriori ampliamenti volumetrici e consigliata la previsione di realizzazione degli interventi del sub-comparto A e sub-comparto B con la medesima scadenza temporale.	PIENAMENTE ACCOLTA	Si ritiene corretto specificare la SUL (superficie utile lorda) della previsione residenziale, riducendola a mq 180 e non prevedendo ulteriori possibilità di ampliamenti. Rientra nella logica di riduzione della capacità edificatoria del Piano attuativo e relativa variante al R.U. Si ritiene utile prevedere la medesima scadenza temporale per la realizzazione degli interventi del sub-comparto A (residenziale) e sub-comparto B (opere urbanizzazione)

