

COMUNE DI PESCAGLIA



Provincia di Lucca

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale vigente avente ad oggetto “Conferma, riduzione e ridimensionamento della previsione relativa alla zona già classificata *Aree di nuova urbanizzazione residenziale Cnu 1*, posta nell’UTOE F1 (San Martino in Freddana-Monsagrati)”

Relazione del Responsabile del Procedimento
(art. 18 L.R. 65/2014)

1) PREMESSA

Il vigente Piano Strutturale (PS) del Comune di Pescaglia è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- adottato con deliberazione di CC n. 20 del 07/06/2003;
- approvato con deliberazione di CC n. 54 del 23/12/2006;
- Anno 2016, 03/03/2016 DCC n. 9 “Approvazione 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 stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- 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 2016, 03/03/2016 DCC n. 9 “ Approvazione 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”.
- Anno 2016, 24/11/2016 DCC n. 57, 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

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 è protratta quindi sino al 16/12/2016.

E’ stato inoltre avviato il procedimento di formazione del nuovo “Piano Strutturale Intercomunale” (P.S.I.) della Media Valle del Serchio a cui il comune di Pescaglia ad aderito in qualità di componente dell’Unione dei Comuni, ai sensi e secondo le procedure di cui all’articolo 23 della L.R. 65/2014. L’atto di avvio del procedimento, ai sensi dell’art. 17 della LR 65/2014, è la Deliberazione del Consiglio dell’Unione Mediavalle del Serchio n. 24 del 30/12/2016.

2) CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Pescaglia ha ricevuto in data 31/01/2018 con prot.n. 886 richiesta di approvazione di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale vigente avente ad oggetto “Conferma, riduzione e ridimensionamento della previsione relativa alla zona già classificata *Aree di nuova urbanizzazione*”

residenziale Cnu 1, posta nell'UTOE F1 (San Martino in Freddana-Monsagrati)" da parte del sig. Borselli Luca in qualità di procuratore delle Sig.re Carli Giovanna e Carli Clotilde, proprietarie dei terreni distinti catastalmente al Fg. 66 mappali 422,423,424,442,431,138.

La Variante rientra, ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale n. 65 del 2014, nelle varianti semplificate al regolamento urbanistico ed è soggetta al procedimento per l'adozione di cui all'articolo 32 della medesima legge, e pertanto non è necessario l'avvio del procedimento.

Essa risulta ammissibile ai sensi dell'articolo 222 comma 2 bis della medesima legge regionale n. 65 del 2014, che prevede che nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

La Variante al Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente ha per oggetto l'area classificata "Area di nuova urbanizzazione residenziale- *Cnu1*", nell'U.T.O.E. F1 (San Martino in Freddana e Monsagrati), area decaduta ai sensi dell'ex articolo 55 della L.R. 1/2005 e pertanto da ritenersi attualmente con destinazione urbanistica di "Area non pianificata" ai sensi dell'articolo 105 della L.R. 65/2014. Si tratta di un'area posta all'estremità occidentale della Frazione di Monsagrati, in località "Le Lore", al confine con il Comune di Camaione.

In particolare la parte oggetto di conferma e ridimensionamento delle previsioni urbanistiche è quella posta più a sud e nel fondovalle che risulta già fisicamente delimitata da viabilità esistenti, di supporto alle aree e agli insediamenti residenziali esistenti e di recente formazione. Si tratta di spazi aperti residuali delle recenti urbanizzazioni a carattere sostanzialmente residenziale, attualmente inutilizzati e/o in abbandono, di conformazione pianeggiante, che presentano terreni con superficie inerbata in degradazione e rada vegetazione spontanea ed infestante. L'area si caratterizza come un vuoto urbano residuale ed in abbandono, di fatto già urbanizzato.

Le restanti parti oggetto di stralcio e riduzione riguardano invece i primi versanti acclivi pedecollinari dislocati più a nord, prospicienti gli insediamenti esistenti, posti in adiacenza alla strada vicinale Col Dinucci, in buona parte boscati e vegetati, ovvero in fase di progressiva rinaturalizzazione.

In concreto la Variante al R.U. si propone quindi di confermare l'efficacia della previsione di nuova edificazione denominata "Area di nuova urbanizzazione residenziale (*Cnu.1*)" (come detto in precedenza ad essa decaduta ai sensi dell'ex articolo 55 della L.R. 1/2005 e pertanto da ritenersi con destinazione urbanistica di "Area non pianificata" ai sensi dell'articolo 105 della L.R. 65/2014), ridimensionandone significativamente l'estensione territoriale ed i parametri urbanistici, al fine di circoscrivere le trasformazioni all'interno delle sole aree già urbanizzate ed edificate e di escludere al contempo gli ambiti e gli spazi aperti a prevalente carattere rurale, in minima parte potenzialmente identificabili quali "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ovvero anche in parte riconosciuti quali "Invarianti Strutturali" del P.S. vigente.

Nello specifico sono obiettivi della Variante (semplificata) al R.U.:

- a) la parziale conferma delle previsioni concernenti l'area classificata "Area di nuova urbanizzazione residenziale (*Cnu.1*)", di cui all'articolo 55 delle N.T.A., limitatamente alle marginali e circoscritte aree pianeggianti ricomprese all'interno degli insediamenti residenziali esistenti ed in particolare all'lotto intercluso già servito dalla viabilità ed in parte dalle urbanizzazioni esistenti (*eventualmente da denominare Cnu.1a*);
- b) lo stralcio delle restanti aree, ovvero di quelle pedecollinari e di basso versante, a prevalente carattere agro-forestale e/o in fase di progressiva degradazione e/o rinaturalizzazione, dalle vigenti destinazioni di trasformazione e la conseguente riclassificazione quali "Aree boscate e castagneti da frutto", di cui all'articolo 62 delle N.T.A.;
- c) la contestuale modifica delle disposizioni normative della suddetta Area di nuova urbanizzazione residenziale - *Cnu.1* (articolo 55), anche individuando una nuova denominazione *Cnu.1a*, attraverso la riformulazione dei diversi parametri urbanistici con particolare riferimento alla riduzione della

Superficie territoriale (st) interessata, della conseguente Superficie territoriale utile (stu), la drastica riduzione del Volume (v) e della Superficie Utile Lorda (sul) ammissibili e del numero massimo delle unità abitative residenziali (che viene in particolare portato da 19 a 3 unità);

- d) l'introduzione nelle disposizioni e prescrizioni normative (articolo 55), della possibilità di procedere all'attuazione degli interventi di nuova edificazione mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (di cui all'articolo 121 della L.R. 65/2014), in alternativa al Piano Attuativo, per le previsioni pari od inferiori alle 3 unità abitative residenziali.

3) CONSIDERAZIONI

Si tratta in definitiva di finalità esclusivamente orientate a rivedere un'unica limitata e circoscritta previsione urbanistica riferita a singoli immobili, comunque ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (definito in via transitoria dall'articolo 224 della nuova L.R. 65/2014), con l'obiettivo di garantire la fattibilità tecnica ed economica ed una migliore attuazione e conseguente gestione degli obiettivi individuati per la specifica U.T.O.E. (anche dando risposta ad una puntuale proposta e manifestazioni di interesse formulate in forza di previgenti destinazioni conformative di zona oggi decadute) ed al contempo assicurare la significativa riduzione degli effetti di natura territoriale, ambientale e paesaggistica in ragione della drastica riduzione dell'estensione territoriale delle aree interessate dalla trasformazione e la conseguente restituzione delle restanti aree alle destinazioni del territorio rurale. In particolare si tratta di stralciare dalle previsioni di nuova edificazione residenziale le parti di territorio con caratteristiche di ruralità e seminaturalità, maggiormente sensibili sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, confinando gli interventi di trasformazione al solo lotto già interclusi entro le aree urbane residenziali esistenti, abbattendo al contempo e significativamente i carichi urbanistici ed infrastrutturali previgenti.

In questo quadro pertanto il quadro progettuale della Variante al R.U. prevede la conferma delle suddette previsioni, la modifica e l'integrazione del testo normativo (articolo 55) anche con specifiche prescrizioni esecutive ed attuative, la puntualizzazione cartografica di eventuali determinazioni ed indicazioni progettuali anche in ragione degli obiettivi precedentemente richiamate.

4) SVILUPPO DEL PROCEDIMENTO

Trattandosi di una variante semplificata al Regolamento Urbanistico per sua natura parziale e/o minore rispetto allo strumento di pianificazione urbanistica generale, e peraltro circoscritta a porzioni limitate di territorio comunale, non aventi le caratteristiche indicate all'articolo 5 comma 2 della LR 10/2010, si è proceduto con la preliminare "Verifica di assoggettabilità alla V.A.S." di cui all'art. 22 della suddetta Legge Regionale.

Sono pertanto stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, coinvolti nel processo valutativo, di seguito elencati:

Regione Toscana
Direzione urbanistica e politiche abitative
Settore Pianificazione del Territorio

Regione Toscana
Settore Strumenti della Programmazione Negoziata e della Valutazione Regionale

Regione Toscana
Direzione Ambiente e Energia
Settore VIA-VAS

Regione Toscana
Direzione Ambiente e Energia
Settore Sismica
Sede di Lucca

Provincia di Lucca
Servizio di coordinamento lavori pubblici
Pianificazione territoriale mobilità e viabilità patrimonio protezione civile

Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Lucca e Massa Carrara

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
Sede di Lucca

A.R.P.A.T. Dipartimento di Lucca

AUSL Toscana Nord Ovest –
Area funzionale Igiene pubblica e nutrizione

Autorità Idrica Toscana

GAIA s.p.a.

ATO Toscana Costa
Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani

Consorzio 1 Toscana Nord

Unione dei Comuni Media Valle del Serchio

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

- GAIA s.p.a. (prot. n. 14259 del 26/02/2018).
- ARPAT (prot. 2018/0016208 del 06/03/2018).
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio (prot.n. 526 del 14/03/2018);

Nello specifico il contributo di GAIA spa consiste nell'espressione di un parere favorevole sulla Variante, il contributo di ARPAT condivide la scelta di non assoggettare a VAS la Variante, mentre l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale non ha espresso pareri in merito all'assoggettabilità a VAS della Variante ma ha fornito un contributo funzionale al procedimento di formazione della Variante e delle successive fasi esecutive della progettazione.

In data 06/04/2018 l'Autorità Competente in materia di VAS ha determinato la non assoggettabilità alla procedura di V.A.S. della Variante al Regolamento Urbanistico.

In data 29/03/2018 con prot.n. 704 è stato rilasciato il parere dell'Autorità di Bacino Fiume Serchio sulla Variante al Regolamento Urbanistico che recita quanto segue: *"...si conferma che se la previsione della nuova area residenziale "Cnu 1" non prevede interventi di trasformazione dei suoli in aree classificate a pericolosità da frana elevata, sugli interventi edilizi il parere di questa Autorità non è dovuto. Vista la presenza di detrito acclive immediatamente a monte dell'area di intervento si raccomanda comunque di condurre studi e verifiche finalizzate ad escludere la presenza di processi erosivi in atto sul versante e l'eventuale instaurarsi di fenomeni tipo debris flow (colata rapida di detrito) che possano interessare l'area oggetto di intervento"*.

Successivamente è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche presso la Regione Toscana – Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile -Settore Genio Civile Toscana Nord ai sensi della D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R (deposito n. 2100 del 14/05/2018).

5) ATTESTAZIONI

Con la presente si attesta che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari. La Variante risulta svolta in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della LR 65/2014, nello specifico costituiti da:

PIT/PPR Regione Toscana

PTCP Provincia di Lucca

PSC Comune di Pescaglia

RU Comune di Pescaglia

PSI Unione dei Comuni Mediavalle del Serchio

come ben dettagliato dall'arch. Battaglieri Michael nell'elaborato denominato "Documento preliminare e di verifica di assoggettabilità a VAS", nel quale vengono evidenziati i profili di coerenza esterna con tali strumenti di pianificazione ed anche con i piani o programmi di settore di altre amministrazioni (ad esempio con il PAI Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale).

Si è seguita la procedura semplificata, di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014, in quanto trattasi di finalità esclusivamente orientate a rivedere un'unica limitata e circoscritta previsione urbanistica riferita a singoli immobili, comunque ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. A tal fine si attesta il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della LR 65/2014, che nel caso del Comune di Pescaglia risulta definito in via transitoria dall'articolo 224 della medesima legge e quindi coincidente con le aree diverse da quelle a prevalente o ad esclusiva funzione agricola individuate ed al contempo interne al perimetro delle U.T.O.E. individuate dal P.S.vigente.

6) PARERE

Pertanto si esprime parere favorevole all'adozione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale vigente avente ad oggetto "Conferma, riduzione e ridimensionamento della previsione relativa alla zona già classificata *Aree di nuova urbanizzazione residenziale Cnu 1*, posta nell'UTOE F1 (San Martino in Freddana-Monsagrati)" presenta in data 31/01/2018 con prot.n. 886, costituita dai seguenti elaborati:

- Cartografia stato attuale e di variante
- NTA variate
- Relazione di fattibilità (idrogeomorfologica e sismica)
- Documento preliminare e di verifica di assoggettabilità a VAS
- Provvedimento di non assoggettabilità a VAS
- Parere Autorità di Bacino
- Deposito indagini Genio Civile

Integrata dalla presente e dal rapporto del Garante della informazione e partecipazione.

Pescaglia, 06/06/2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Lamberto Tovani