

COMUNE DI PESCAGLIA

Provincia di Lucca

REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 art. 55

VARIANTE (SEMPLIFICATA) AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Conferma, riduzione e ridimensionamento della previsione relativa alla zona già classificata "Aree di nuova urbanizzazione residenziale"- Cnu1, posta nell'U.T.O.E. F1 (San Martino in Freddana e Monsagrati)

Redattore della variante	arch. Lamberto Tovani
Redattore Procedura di VAS	dott. Agronomo Claudia Canigiani
Responsabile del Procedimento	arch. Lamberto Tovani

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 18/09/2010

-Variante per recepimento determinazioni assunte dalla Conferenza Paritetica Interistituzionale del 19/04/2011 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 26/11/2011

-Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 09/04/2014 e modifiche approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2014

-Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 25/11/2014 per modifica alla perimetrazione P.R.A.E.

Progettisti:	dott. Claudio Salvadori	architetto
	dott. Giovanni Baldini	architetto
consulente:	prof. Maurizio Morandi	ingegnere
consulenza geologica:	dott.ssa Roberta Giorgi	geologo

ATTENZIONE. Fermo restando le decadenze delle previsioni di trasformazione determinate ai sensi di legge (art. 55 ex L.R. 1/2005 e art. 95 L.R. 65/2014), il Quadro Progettuale della Variante (semplificata) al R.U. riguarda esclusivamente l'Articolo 55 delle N.T.A.. In particolare:

- TESTO INTERESSATO DALLA VARIANTE = **TESTO EVIDENZIATO**
- TESTO ELIMINATO DALLA VARIANTE = **TESTO BARRATO**
- TESTO AGGIUNTO CON LA VARIANTE = **TESTO SOTTOLINEATO**

INDICE:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1** – Finalità, contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico
- Art. 1 bis** – Obiettivi generali del Regolamento Urbanistico
- Art. 2** – Articolazione del territorio comunale: Sistemi Territoriali, Sistemi funzionali, U.T.O.E.
- Art. 2 bis** – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico
- Art. 3** – Valutazione integrata per gli interventi di trasformazione del territorio
- Art. 4** – Strumenti urbanistici attuativi approvati o in fase di attuazione e atti rilasciati o in fase di rilascio al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico
- Art. 4 bis** – Norme di salvaguardia
- Art. 5** – Regolamento Edilizio

TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

CAPO 1° - Finalità e criteri di applicazione delle norme ed indirizzi generali

- Art. 6** - Finalità e criteri di applicazione delle norme
- Art. 7** - Indirizzi generali

CAPO 2° - Limitazioni e prescrizioni derivanti dalle classi di pericolosità del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Primo aggiornamento (Variante generale approvata con D.P.C.M. 26/7/2013, pubblicato in G.U. n. 34 del 11/2/2014) Autorità di Bacino pilota del Fiume Serchio.

- Art. 8** – Verifica di fattibilità degli interventi
- Art. 9** - Soppresso

Art. 10 - Soppresso

Art. 11 - Soppresso

CAPO 3° - Limitazioni e prescrizioni derivanti dalle classi di pericolosità del Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R. n.1/2005; D.P.G.R. n.26/R del 27.04.2007.

Art. 12 - Le classi di pericolosità geomorfologia (All.A2, All. A4)

Art. 13 - Le classi di pericolosità idraulica (All. A5)

Art. 14 - Le Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale ZMPS, le classi di pericolosità Sismica (All. A6, A6A)

Art. 15 - Le Aree con problematiche idrogeologiche (All. A7)

CAPO 4° - Condizioni di fattibilità degli interventi ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. n.1/2005; D.P.G.R. n.26/R del 27.04.2007.

Art. 16 - Definizioni

Art. 17 - Classificazione degli interventi ed attribuzione delle classi di fattibilità

Art. 18 - Fattibilità geomorfologia limitata F4, Limitazioni e prescrizioni

Art. 19 - Fattibilità sismica limitata F4, Limitazioni e prescrizioni

Art. 20 - Fattibilità idraulica limitata F4, Limitazioni e prescrizioni

Art. 21 - Fattibilità geomorfologia condizionata F3, Limitazioni e prescrizioni

Art. 22 - Fattibilità sismica condizionata F3, Limitazioni e prescrizioni

Art. 23 - Fattibilità idraulica condizionata F3, Limitazioni e prescrizioni

Art. 24 - Fattibilità geomorfologia con normali vincoli F2, Limitazioni e prescrizioni

Art. 25 - Fattibilità sismica con normali vincoli F2, Limitazioni e prescrizioni

Art. 26 - Fattibilità idraulica con normali vincoli F2, Limitazioni e prescrizioni

Art. 27 - Fattibilità senza particolari limitazioni F1

Art. 27bis- La fattibilità nelle aree vulnerabili da colate detritiche torrentizie

CAPO 5° - Disposizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee

- Art. 28** - Limitazioni e prescrizioni per le Aree con problematiche idrogeologiche (All.A7)
- Art. 29** - Disposizioni per la tutela delle risorse idriche del sottosuolo
- Art. 30** - Disposizioni per la tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano (All. A7)
- Art. 31** - Disposizioni per le aree di pertinenza fluviale (All. A8)
- Art. 32** - Disposizioni per la tutela del sistema idrografico (All. A8)
- Art. 33** - Studi e verifiche idrauliche per la fattibilità degli interventi
- Art. 34** - Disposizioni per contenere gli effetti della impermeabilizzazione dei suoli
- Art. 35** - Limitazioni e prescrizioni per l'intero territorio comunale

CAPO 6° - Disposizioni per le attività estrattive

- Art. 36** - Aree per attività estrattive
- Art. 37** - Autorizzazioni, progetti di coltivazione e ripristino

TITOLO III – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

CAPO 1° - Norme di carattere generale per gli interventi di trasformazione e di riqualificazione all'interno delle U.T.O.E.

- Art. 38** - Dimensionamento e disciplina delle U.T.O.E.
- Art. 38 bis** - Criteri per l'impiego di fonti energetiche alternative

CAPO 1bis° - Definizioni e parametri edilizi e urbanistici

- Art. 39** - Parametri e standard urbanistici
- Art. 40** - Definizione degli interventi

CAPO 2° - La Disciplina del Patrimonio Edilizio esistente

- Art. 41** - Definizione delle Aree Urbane storiche
- Art. 41bis** - Aree Agricole di Salvaguardia
- Art. 42** - Classificazione del patrimonio Edilizio esistente
- Art. 43** - Definizione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti
- Art. 44** - Norme generali per la conservazione delle caratteristiche storiche degli edifici e degli spazi scoperti, compresi all'interno delle aree urbane storiche
- Art. 45** - Modalità di esecuzione degli interventi per gli edifici classificati di valore architettonico e ambientale
- Art. 46** - Deroghe per l'altezza e per i rapporti aero-illuminanti dei locali abitati
- Art. 47** - Prescrizioni di arredo urbano
- Art. 48** - Aumento del numero di unità immobiliari
- Art. 48bis** - Destinazioni d'uso ammesse sugli edifici compresi all'interno delle aree urbane storiche
- Art. 49** - Norme particolari per la fattibilità degli interventi
- Art. 50** - Norme per gli edifici condonati

CAPO 3° - Disciplina delle aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate di recente formazione

- Art. 51** - Aree urbanizzate di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale
- Art. 52** - Aree urbane di riqualificazione residenziale Bar
- Art. 53** - Aree urbane consolidate residenziali Bac
- Art. 54** - Aree agro-urbane Bau
- Art. 55** - Aree di nuova urbanizzazione residenziale Cnu
- Art. 56** - Aree produttive artigianali e/o industriali di saturazione (D)
- Art. 57** - Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature (Dc)
- Art. 58** - Aree produttive per acquacoltura
- Art. 59** - Aree per attività turistico-ricettive (Tr)
- Art. 60** - Aree per attrezzature e servizi pubblici
- Art. 60bis** - Parcheggio privato con box (Pp)
- Art. 60ter** - Verde urbano privato (Vup)

- Art. 61** - Aree per attività e servizi di interesse generale e per attrezzature sportive a carattere privato (Fp)
- Art. 62** - Le aree agricole, le aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio e le aree boscate all'interno delle UTOE
- Art. 63** - Norme particolari per la fattibilità degli interventi

TITOLO IV – IL TERRITORIO APERTO

CAPO 1° - Definizioni e articolazione del Territorio aperto

- Art. 64** – Articolazione del territorio aperto
- Art. 65** – Il territorio di interesse agricolo primario
- Art. 66** – Il territorio a prevalente naturalità diffusa
- Art. 67** – Il territorio a prevalente naturalità di crinale
- Art. 68** - Le aree agricole
- Art. 69** - Le aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio
- Art. 70** - Le aree boscate e i castagneti da frutto
- Art. 71** - Le praterie di crinale e le aree nude
- Art. 72** - Le aree caratterizzate da emergenze geologiche
- Art. 73** - Aree di particolare interesse ambientale
- Art.73bis** - Criteri per l'impiego di fonti energetiche alternative nel territorio aperto
- Art.73ter** - Prescrizioni per la tutela ambientale negli interventi previsti nel territorio aperto
- Art.73quater** - Definizioni

CAPO 2° - Interventi di nuova edificazione nel territorio aperto

- Art. 74** – Nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 3 Regolamento Regionale 9 febbraio 2007 n° 5/R con le modifiche apportate dal DPGR 9 febbraio 2010 n° 7/R)
- Art. 75** – Modalità d'intervento per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo

- Art. 76** – Nuovi annessi agricoli (Art.4 del regolamento Regionale 9/02/2007 5/R con le modifiche apportate dal DPGR 9 febbraio 2010 n° 7/R)
- Art. 77** – Costruzione di nuovi annessi agricoli da parte di Imprese agricole che svolgono attività particolari (Art.41 c 7 L.R. 1/2005)
- Art. 78** – Costruzione di annessi agricoli da parte di imprese agricole su fondi agricoli che non raggiungono le superfici fondiarie minime
- Art. 79-** – Costruzione di annessi agricoli destinati all’agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali
- Art. 80** – Costruzione di autorimesse (*soppresso*)
- Art. 81** – Costruzione di manufatti a carattere precario e serre temporanee
- Art. 82** – Norme particolari per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a rischio

CAPO 3° - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all’interno del territorio aperto

- Art. 83** – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 84** – Cambi di destinazione d’uso
- Art. 85** – Modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti nel territorio aperto
- Art. 86** – Deroghe per l’altezza e per i rapporti illuminotecnici dei locali abitati
- Art. 87** – Attrezzature sportive e del tempo libero
- Art. 88** – Aree di pertinenza
- Art. 89** - Opere di intervento di conservazione dei terreni e sistemazioni agricolo-ambientali
- Art. 90** – Agriturismo
- Art. 91** – Interventi speciali ammessi nei sistemi territoriali
- Art. 91bis** – Dimensionamento degli interventi previsti nel territorio aperto
- Art. 92** – Norme per gli edifici condonati
- Art. 93** – Norme particolari per la fattibilità degli interventi nelle aree a rischio

TITOLO V – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 94 – Individuazione e articolazione del sistema infrastrutturale

Art. 95 – Le infrastrutture viarie

Art. 96 – Le infrastrutture a rete

Art. 97 – Aree per impianti di distribuzione carburanti

... OMISSIS ...

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
- N° 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 (purchè 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 St_u (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.

All'interno delle UTOE sono state individuate le seguenti aree di nuova urbanizzazione CNU.

1) U.T.O.E. F1 San Martino in Freddana e Monsagrati :

-- Area CNU 1a : numero massimo nuove abitazioni : 3

St = 2.560 mq.

Stu = 2.400 mq.

Volume ammissibile = mc. 1.920

SUL MASSIMA : 640 mq.

In deroga a quanto disposto ai precedenti commi l'attuazione è ammessa anche mediante Progetto Unitario Convenzionato

~~Area CNU 1 : numero massimo nuove abitazioni : 19~~

~~St = 12.861 mq.~~

~~Stu = 10.947 mq.~~

~~Volume ammissibile = 8.758 mc.~~

~~SUL MASSIMA : 2.919 mq.~~

- Area CNU 2: numero massimo nuove abitazioni: 5

St = 5.597 mq.

Stu = 4.115 mq.

Volume ammissibile = 3.292 mc.

SUL MASSIMA : 1.097 mq.

Percentuale massima con destinazione residenziale 80%

- Area CNU 3: numero massimo nuove abitazioni: 3

St = 5.166 mq.

Stu = 2398 mq.

Volume ammissibile = 1918 mc.

SUL MASSIMA : 639 mq.

Percentuale massima con destinazione residenziale 80%

All'interno dell'area Cnu3, in considerazione della presenza di terrazzo fluviale e relativa fascia di rispetto, cui l'Autorità di Bacino attribuisce pericolosità geomorfologica elevata P4; all'interno di questo comparto il piano attuativo potrà prevedere indagini di dettaglio per precisare, a scala idonea, i limiti e l'entità del terrazzo stesso in modo da giustificare la riduzione della fascia di rispetto o modificarne la perimetrazione, previo parere dell'Autorità di Bacino.

In ogni caso, si esclude qualsiasi forma di edificazione nell'area indicata con pericolosità geomorfologica molto elevata G.4, mentre risultano sempre ammissibili le destinazioni di verde pubblico e verde privato. Gli interventi fattibili sono quelli determinati con gli abachi di correlazione riportati in Art.17 delle presenti norme.

- Area CNU 4: numero massimo nuove abitazioni: 12

St = 13.568 mq.

Stu = 9.546 mq.

Volume ammissibile = 7.637 mc.

SUL MASSIMA: 2.545 mq.

Percentuale massima con destinazione residenziale 80%

Totale nuove abitazioni nelle Cnu dell'UTOE F1 = 39

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 : 718 mq.

- Area CNU 2: numero massimo nuove abitazioni : 4

St = 2.339 mq.

Stu = 1.940 mq.

Volume ammissibile = 1.552 mc.

SUL MASSIMA : 517 mq.

Si ricorda il rispetto dell'art.32 delle presenti norme in relazione alla fascia di rispetto di mt.10 dal corso d'acqua e la fascia di rispetto della frana pari ad $\frac{1}{4}$ della larghezza della frana stessa.

In tali fasce di rispetto sono ammesse in ogni caso le destinazioni di verde pubblico e/o verde privato.

- Area CNU 3: numero massimo nuove abitazioni : 7
St = 5.042 mq.
Stu = 4.840 mq.
Volume ammissibile = 3.872 mc.
SUL MASSIMA : 1.290 mq.
Totale nuove abitazioni nelle Cnu dell'UTOE F2 = 15

3) U.T.O.E. P1 Piegaio – Trebbio

- Area CNU 1: numero massimo nuove abitazioni: 6
St = 5.858 mq.
Stu = 5.511 mq.
Volume ammissibile = 4.408 mc.
SUL MASSIMA : 1.470 mq.
Percentuale massima con destinazione residenziale 70%
Totale nuove abitazioni nelle Cnu dell'UTOE P1 =6

Al fine di una maggior tutela della qualità ambientale del paesaggio e degli insediamenti, per l'attuazione degli interventi previsti nelle aree Cnu1, Cnu2 e Cnu3 di Fiano e Loppeggia dell'U.T.O.E. F2 e nella Cnu1 dell'UTOE P1 Piegaio Trebbio, si dovranno rispettare i seguenti criteri: ridurre al minimo gli sbancamenti per mantenere il più possibile inalterato il profilo del pendio, inserendo le nuove costruzioni in armonia con la morfologia dei luoghi sia in senso trasversale che longitudinale, salvaguardando le parti boscate e i terrazzamenti agricoli e adottando materiali e tipologie edilizie congruenti con il contesto paesaggistico.

Si dovrà inoltre mitigare l'impatto paesaggistico provvedendo ad un'ideale sistemazione del verde pubblico e del verde privato con la messa a dimora di piante arboree ed arbustive.

... OMISSIS ...