

VARIANTE URBANISTICA AL VIGENTE P.D.F.

L.R. 10/11/2014 n. 65 - art. 35 -

PROVINCIA DI LUCCA

COMUNE DI
CAMPORGIANO



INSEDIAMENTO TURISTICO
RICETTIVO

DOC. 1

aprile 2025

RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE

CASATICO

COMMITTENTE

Società Palazzo Corfino srl,

tecnico incaricato

Arch. Angelo Bertoncini



VARIANTE URBANISTICA MEDIANTE SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65
Norme per il governo del territorio

Art. 35 Varianti mediante sportello unico per le attività produttive

1. Il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'articolo 25.
- 2. Alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.
- 3. Il Comune con la deliberazione di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.
- 4. La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente variante urbanistica riguarda il progetto di un insediamento turistico ricettivo volto alla diversificazione dell'offerta di ricettività turistica in Garfagnana, già pianificato nel Piano Operativo Intercomunale della Garfagnana, a mezzo di Scheda Norma. Conseguentemente, oltre al vigente Programma di Fabbricazione, è necessario fare riferimento anche tale strumento urbanistico.

Alla conformazione urbanistica si perviene attraverso apposita variante al vigente strumento urbanistico, mediante applicazione dell'art. 35 della L.R. 65/2014 che concerne varianti mediante sportello unico per le attività produttive (SUAP). Per cui il progetto è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante e qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, l'articolo 25.

STATO ATTUALE DEL LUOGO

Il sito interessato dalla variante urbanistica è ubicato in frazione Casatico, località Piano. Il terreno di proprietà si presenta con sistemazione agraria a gradoni e soprassuolo a prato

non coltivato. Sono presenti piante di varie essenze vegetali, disposte su due filari non continui, rispettivamente sul ciglio a valle e a monte del terrazzamento, come visibile nell'immagine fotografica allegata.

L'area è adeguatamente servita da una strada bianca, dove, nella parte a valle, sono presenti le reti pubbliche di acquedotto e fognatura. Più a valle è altresì presente e funzionante il depuratore pubblico, posto a servizio dell'abitato di Casatico.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCADUTO

Il terreno, attualmente destinato dal vigente Programma di Fabbricazione ad espansione residenziale di tipo C1, è stato oggetto di lottizzazione, che si è sostanziata solo con l'approvazione del Piano di Lottizzazione e Convenzione, oltre alla realizzazione della prevista strada di accesso, ancora esistente e funzionale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PRESENTI

- Strada in terra battuta, a servizio dell'intero comparto;
- Servizi a rete:
 - . rete idrica pubblica, ubicata nella parte bassa della viabilità di servizio;
 - . rete fognaria pubblica, ubicata nella parte bassa della viabilità di servizio;
 - . depuratore pubblico, a valle della viabilità di servizio

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE DELLA GARFAGNANA

E' stato recentemente adottato il Piano Operativo Intercomunale, che prevede, limitatamente al terreno di proprietà della ex lottizzazione, un insediamento turistico ricettivo per il quale è stata predisposta apposita Scheda Norma, denominata CAM.02.

Il Piano Operativo Intercomunale, adottato e pubblicato sul BURT in data 03.04.2024, è un riferimento necessario ed essenziale per la Variante urbanistica, ad integrazione del Programma di Fabbricazione vigente.

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Area dell'insediamento con vista dal basso



Area dell'insediamento con vista dal fianco

QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Il quadro di riferimento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica è il seguente:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT), vigente;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca, vigente;
- Piano Strutturale Intercomunale della Garfagnana, vigente;
- Programma di Fabbricazione comunale, vigente;
- Piano Operativo Intercomunale della Garfagnana, adottato;

FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Vista la necessità di pervenire alla realizzazione dell'intervento per la prossima stagione estiva, può essere fatto ricorso all'art. 35 della L.R. 65/2014 che consente Varianti urbanistiche mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP). A tale proposito il progetto dell'insediamento è corredato degli elaborati relativi alla proposta di Variante urbanistica e poiché la previsione è posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, si dovrà tenere conto dell'art. 25, inerente la Conferenza di Copianificazione. Considerato che la variante urbanistica in oggetto tratta di un insediamento turistico ricettivo, già pianificato in sede di formazione del Piano Operativo Intercomunale, adottato e pubblicato sul BURT in data 03.04.2024, è necessario fare riferimento a tale strumento urbanistico e in particolare all'apposita Scheda Norma - CAM.02.

La conclusione dell'approvazione della variante avviene secondo quanto stabilito dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 35.

VINCOLO PAESAGGISTICO

L'area interessata dall'insediamento delle nuove strutture non è ricompresa fra le aree vincolate dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Non necessaria, in quanto l'area oggetto di variante è la medesima di quella già inserita nel Piano Operativo Intercomunale della Garfagnana (adottato e pubblicato sul BURT in data

03.04.2024), mediante formazione di specifica Scheda Norma -CAM.02- (per insediamenti turistico ricettivi). In sede di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, nel verbale della riunione in data 10/05/2023, avente per oggetto: Unione dei Comuni della GARFAGNANA, relativo al Piano Operativo Intercomunale, per la Scheda Norma di cui sopra, è stato espresso parere favorevole, con conferma di quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Non necessaria, in quanto l'area di variante, oggetto di specifica Scheda Norma -CAM.02- (per insediamenti turistico ricettivi), è la medesima di quella già inserita nel Piano Operativo Intercomunale della Garfagnana, (adottato e pubblicato sul BURT in data 03.04.2024), che è stato sottoposto positivamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Ciò in applicazione del principio di non sovrapposizione della valutazione degli impatti ambientali, già valutati in modo completo ed esauriente nella VAS del POI.

CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Si tratta di una previsione per l'insediamento di strutture turistico ricettive, nella periferia dell'abitato di Casatico, in località Piano, su terreno di proprietà della committenza, distinto al Catasto terreni nel foglio di mappa n. 2, dalle particelle 6222, 6208, 6209, 6210, 6200, 6201.

Nel vigente Programma di Fabbricazione, l'area oggetto di trasformazione urbanistica, sulla quale era stato approvato un Piano di Lottizzazione mai realizzato, è ancora destinata a Zona residenziale di tipo C1.

Per la previsione della variante, non essendo la destinazione urbanistica presente nel vigente Programma di Fabbricazione, si fa ricorso alle funzioni previste dal Piano Operativo Intercomunale, già adottato dal Comune e che presumibilmente entro l'anno sarà approvato ed efficace.

La nuova destinazione urbanistica farà riferimento ai "Tessuti prevalentemente produttivi (zone D), con previsione della "Zona D4 - Tessuti e insediamenti turistico ricettivi". Si precisa che in merito alla capacità edificatoria ed alle caratteristiche insediative si dovrà fare riferimento alle Norme di Attuazione specifiche, mutate dalla Scheda Norma Cam.02. Data l'alta imprecisione della cartografia di supporto al vigente Programma di Fabbricazione, per le necessità urbanistiche ed edilizie conseguenti alla presente variante, si farà riferimento alla cartografia del Piano Operativo Intercomunale adottato, compresa la geometria e dimensione dell'area. Tale previsione non è in contrasto con Programma di Fabbricazione, è coerente con il vigente Piano Strutturale Intercomunale e con il Piano Operativo Intercomunale adottato, di cui può essere considerata come un'anticipazione.

RELAZIONE GEOLOGICA

Ai fini della tutela dell'integrità fisica del territorio, per gli aspetti di carattere geologico geomorfologico, idrogeologico, idraulico e di sismicità locale, per la Relazione Geologica a supporto della variante urbanistica, vale quella predisposta, con esito positivo, con il Piano Operativo Intercomunale adottato. E comunque si fa riferimento a quella prodotta e allegata al progetto edilizio, sempre con esito positivo, per la realizzazione delle strutture turistico ricettive.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OBIETTIVI:

- realizzazione di un insediamento turistico ricettivo.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

iniziativa privata mediante intervento edilizio diretto;

FUNZIONI AMMESSE:

- attività turistico ricettive - Zona D4, (il vigente Programma di Fabbricazione non prevede zone per insediamenti turistico ricettivi, per cui viene prevista la zona D4, in coerenza con il Piano Operativo recentemente adottato);

INTERVENTI AMMESSI

- nuova costruzione;

RAPPORTO P.D.F. VIGENTE E PO.I. ADOTTATO

- ai fini della ubicazione, della determinazione dimensionale e geometrica dell'area di variante si potrà fare riferimento al Piano Operativo Intercomunale di recente attuazione, come riportato nella proposta di variante urbanistica.

DIMENSIONAMENTO E STANDARD (come da Scheda Norma CAM.02)

- superficie territoriale (ST): mq 7.500;
- superficie edificabile (SE): 600;
- altezza massima (H max): ml 3,50;
- parcheggi (Pp): mq 220.

DIRETTIVE PER LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO

Per la realizzazione di edifici, opere di urbanizzazione, sistemazioni esterne, dovrà essere garantito un coerente inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico mediante:

- la salvaguardia dei segni e della morfologia del luogo, con particolare riferimento alla sistemazione agraria a terrazzamento;
- l'attenzione ai profili formali e percettivi degli interventi, con riferimento all'ubicazione, ai materiali, ai colori;
- la valorizzazione delle aree a verde, anche con l'introduzione di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche del luogo;
- il rinverdimento a prato delle superfici, non pavimentate, oggetto di intervento.

ELENCO ELABORATI

- DOC.1 - Relazione e Norme di Attuazione;
- TAV. 1 - Planimetrie generali;
- TAV. 2 - Piano Strutturale Intercomunale e Programma di Fabbricazione;
- TAV. 3 - Estratto Scheda Norma del Piano Operativo Intercomunale;
- TAV. 4 - P.O.I. - Foto - Tipologia strutture;