

**VARIANTE URBANISTICA ORDINARIA
AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE**

L.R. 10/11/2014 n. 65 - art. 25 - art. 238

**COMUNE DI
SILLANO
GIUNCUGNANO**



PROVINCIA DI LUCCA

DOC.

RELAZIONE E NORME

**SINDACO
Per. Ed. Roberto Pagani**

**responsabile u.t.c.
Geom. Moreno Gaspari**

**tecnico incaricato
Arch. ANGELO BERTONCINI**



RELAZIONE

1. PREMESSE

Come previsto nel Piano Strutturale Intercomunale della Garfagnana, l'Amministrazione Comunale intende proporre una Variante urbanistica Ordinaria al vigente Programma di Fabbricazione, volta alla realizzazione di un ristorante in località Fornace, nella frazione comunale di Varliano, funzionale al complesso turistico ricettivo esistente.

E' un sito caratterizzato dalla presenza di un piccolo nucleo urbano, nella periferia dell'abitato di Varliano, in un ambito prevalentemente agricolo.

L'intervento è ubicato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e fa parte di una delle previsioni di *interesse comunale* proposte dall'Unione Comuni Garfagnana e accolte dalla conferenza di copianificazione.

Pertanto, nelle more di approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, vista la necessità e l'urgenza, d'intesa con il Responsabile dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica della Regione, è stato convenuto di procedere ai sensi degli articoli 25 e 238 della l.r. 65/2014

2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Si precisa che il Comune di Sillano-Giuncugnano è dotato di:

- Programma di Fabbricazione, vigente;
- Piano Strutturale Intercomunale della Garfagnana, in corso di approvazione definitiva.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante è diretta esclusivamente alla realizzazione di un nuovo ristorante ad integrazione del complesso turistico ricettivo già esistente, costituito da un complesso immobiliare ad uso casa vacanza, composta da n. 6 appartamenti indipendenti con servizi e accessori esterni, di cui una piscina, al momento sottoutilizzato nei periodi di bassa stagione.

Tale intervento risulta coerente con il nuovo Piano Strutturale Intercomunale approvato e può essere considerato come anticipazione del prossimo Piano Operativo.

La modifica al vigente P.d.F. riguarda principalmente una zona con funzione di rispetto viario, da trasformare in Zona omogenea F - attrezzature turistico-ricettive.

Il progetto di Variante è stato affidato all'Arch. Angelo Bertoncini per quanto riguarda gli aspetti urbanistici e al Geol. Alessio Biagioni per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e sarà costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica e Disposizioni normative;
- Stato attuale e modificato;
- Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- Relazione geologico-tecnica.

Di seguito viene definita la previsione della Variante al vigente P.d.F. :

- si tratta di un'area attualmente destinata prevalentemente a *rispetto viario* e in parte a zona omogenea E. E' ubicata nella parte periferica della frazione di Varliano, nei pressi della località Fornace.

Il nuovo ristorante sarà funzionale alla struttura turistico-ricettiva esistente e potrà beneficiare della vicinanza alla Strada Regionale 445 che collega la Garfagnana alla Lunigiana.

La nuova area da destinare ad attrezzature turistico-ricettive è accompagnata da una Scheda Normativa, necessaria a regolamentare le modalità insediative e a fissare i parametri territoriali definiti dal Piano Strutturale Intercomunale.

L'area oggetto di variante avrà un'estensione di circa 1.620 mq.

4. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

L'area oggetto d'intervento è compresa nell'UTOE 3SG *Comune di Sillano Giuncugnano -ambito della testata della valle-*.

La nuova previsione ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale della Garfagnana, in corso di definitiva approvazione. Pertanto e *Qualora la variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato è richiesto in via preventiva il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della L.R. 65/2014.*

5. FATTIBILITA' DELLA VARIANTE

Essendo la previsione ubicata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, si fa ricorso all'art. 238 della legge regionale 65/2014, che consente varianti agli strumenti urbanistici generali per la realizzazione di opere di pubblica utilità, tenendo presente che solo dopo aver acquisito il parere della conferenza di copianificazione e conclusa la verifica di assoggettabilità a VAS, la Variante potrà essere approvata.

In questa sede, si conferma la l'interesse pubblico dell'attrezzatura turistico-ricettiva, essendo stata come tale presentata dal Comune e riconosciuta dall'Unione dei Comuni della Garfagnana in quanto intervento *“correlato al potenziamento di una struttura ricettiva esistente nella direzione della realizzazione di poli attrattori, contribuendo allo sviluppo locale in termini di occupazione, attrazione di flussi turistici e mantenimento del presidio territoriale”*, come da estratto del testo di accompagnamento per la conferenza di copianificazione presentato, dall'Unione Comuni della Garfagnana. L'intervento ha trovato riscontro nel nuovo Piano Strutturale della Garfagnana a seguito del parere favorevole della Conferenza di copianificazione regionale.

Il presente insediamento turistico ricettivo, posizionato a ridosso della strada regionale 445, risulterà peraltro funzionale alla via del Volto Santo e alle vie storiche ed itinerari collegati che percorrono la suddetta strada regionale.

6. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati approvati o in corso di approvazione:

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

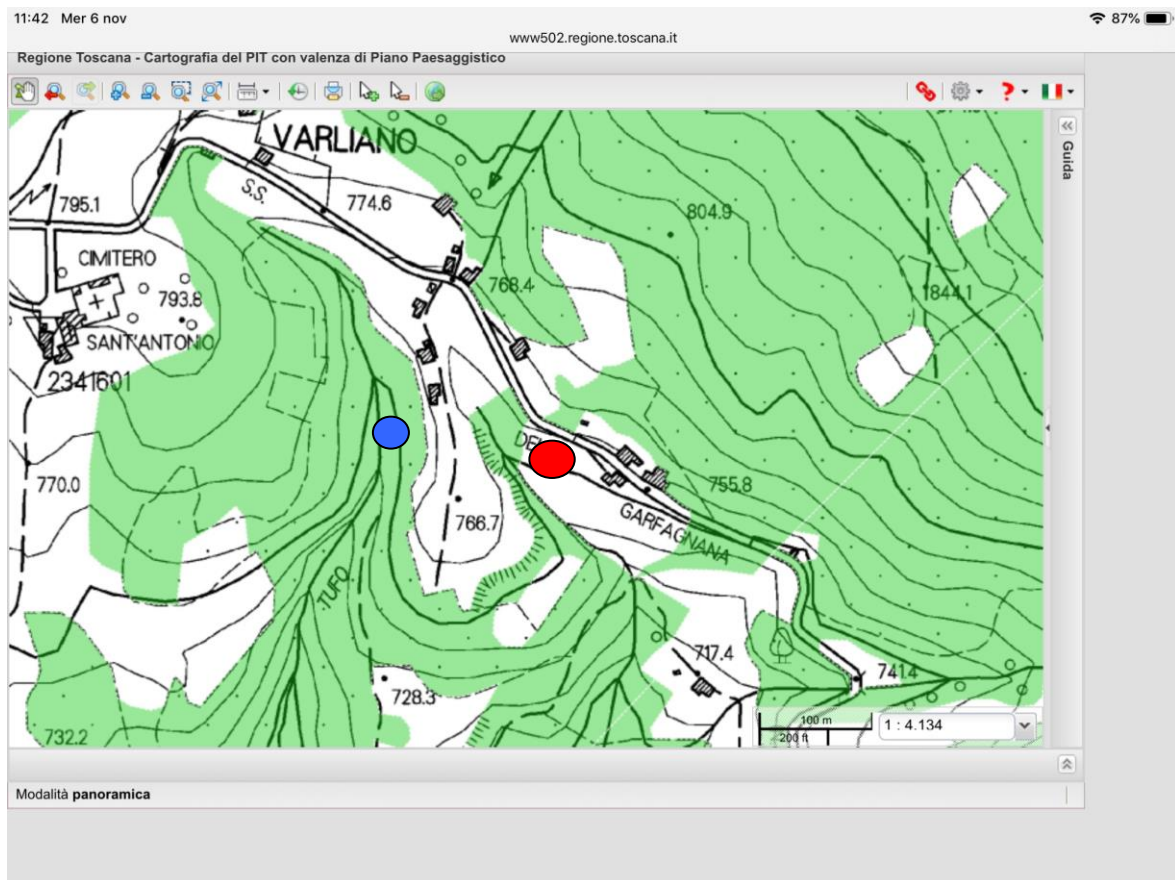
7. VINCOLI PAESAGGISTICI

Di seguito si riporta l'elaborato grafico dimostrativo del rapporto fra l'area di previsione, contenuta nella Variante urbanistica e i vincoli paesaggistici, così come previsti dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale, con valenza di piano paesaggistico.

Previsione 1 Varliano località Fornace:

i bordi della nuova previsione si attestano in parte, ma non interferiscono, con l'area di rispetto delle Aree boscate (D. lsg. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). A tale scopo si fa riferimento alla sottostante Carta dei Vincoli Paesaggistici, in cui è riportato un estratto del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

-CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI-



- area interessata dalla nuova previsione
- aree tutelate per legge (D.lsg. 42/2004, art.142)
vincolo di cui alla lett.g -territori coperti da foreste e boschi.

8. GEOLOGIA E FATTIBILITA'

La Variante propone una modifica di limitate porzioni e in particolare:

la Previsione, sita in frazione Varliano, località Fornace, riguarda la modifica di funzione di un'area per la costruzione di edificio da adibire a ristorante.

Nell'area di previsione sono presenti elementi di fragilità-pericolosità da frana, riconosciuti sia nel P.S intercomunale, sia nel P.A.I. ex Autorità di Bacino del Fiume Serchio, ora Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.

Nel caso specifico, la maggior parte dell'area interessata dalle variante proposta rientra tra le "aree a pericolosità di frana elevata (**P3**), essendo classificata come "**C2** – Aree soggette a franosità in terreni detritici acclivi", mentre una porzione della stessa area ricade in tra le "aree a pericolosità di frana bassa (**P1**), essendo classificata come "**E3** – Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche".

Inoltre la stessa area in base alle carte di pericolosità del territorio comunale (Piano Intecomunale – Comune Sillano Giuncugnano - Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29.12.2017) ricade in:

- Parte delle aree di variante in **pericolosità geomorfologica ELEVATA** (classe **G.3**), aree con potenziale instabilità connessa, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee...

Pare in **pericolosità geomorfologica media (G2)**; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto (...);

- in **pericolosità idraulica BASSA** (classe **I.1**) aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;

- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

- **pericolosità sismica locale ELEVATA** (classe **S.3**); zone suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri....

In base a quanto riportato saranno realizzate indagini geologiche di supporto alle Varianti secondo quanto definito dalla recente normativa entrata in vigore con **D.P.G.R. 25 ottobre 2011 n. 53/R** e tenendo conto delle normative dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (1° aggiornamento – 2° aggiornamento).

Gli studi a supporto degli strumenti urbanistici non rilevano condizioni di vulnerabilità degli acquiferi ostatiche per le previsioni della variante.

9. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 l'Avvio del Procedimento è effettuato Contemporaneamente all'invio del Documento di cui all'art. 22 della LR 10/2010 e pertanto il presente atto di Avvio del Procedimento costituisce anche Avvio del Procedimento ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini del presente procedimento si individua come:

Autorità proponente: Giunta Comunale;

Autorità competente: Ufficio Urbanistica Unione Comuni della Garfagnana;

Autorità procedente: Consiglio Comune di Sillano Giuncugnano.

10. ENTI A CUI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

In relazione alle caratteristiche delle Previsioni sopra descritte si ritiene necessario richiedere l'apporto tecnico dei seguenti Enti terzi:

- Regione Toscana - settore Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - settore V.A.S.;
- Provincia di Lucca - settore Urbanistica;
- A.S.L.;
- A.R.P.A.T.

11. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI

Nel presente paragrafo si individuano i soggetti competenti nell'emanazione di atti e pareri a cui è soggetta la Variante in esame.

- Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale;
- Regione Toscana -Genio Civile di Lucca.

NORME DI ATTUAZIONE

Obiettivi	realizzazione di ristorante per la dotazione e diversificazione dell'offerta ricettiva, ad integrazione della struttura turistico-ricettiva esistente.
Strumento di attuazione	soggetto privato mediante intervento edilizio diretto.
Funzioni ammesse	attività turistico-ricettive. (Zona territoriale omogenea F)
Interventi ammessi	nuova costruzione.
Dimensionamento struttura di servizio	<ul style="list-style-type: none">- superficie utile lorda mq 400;- h. max: n. 2 piano fuori terra;- distanza dai confini: ml. 5.00;- distanza dai fili stradali: ml. 5.00;- distanza dagli edifici: ml 10.00.
Standard Urbanistici	aree di parcheggio nelle misure di legge
Direttive e prescrizioni per la progettazione e disciplina paesaggistica	<ul style="list-style-type: none">- dovranno essere salvaguardati i segni e la morfologia dei luoghi, riducendo al minimo i movimenti di terra;- dovrà essere valorizzato il sistema delle aree con vegetazione arborea e arbustiva;- i percorsi e gli spazi a verde dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine complessiva dell'area e a garantire un inserimento coerente con il contesto agricolo anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi, ecc.);- l'area di parcheggio, a servizio della nuova struttura, sarà piantumata con finalità di ombreggiamento, schermatura e mitigazione visiva;- il progetto esecutivo dovrà essere corredato da elaborati che dimostrino il rispetto dell'assetto paesaggistico e ambientale con adeguate sezioni territoriali.- un particolare riguardo dovrà essere rivolto a garantire la massima permeabilità del suolo anche facendo riferimento agli "Orientamenti dell'Unione europea del 2012", in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo.
Reti tecnologiche	Si potrà fare riferimento alle reti tecnologiche e impianti posti a servizio della struttura esistente.