



COMUNE DI LICCIANA NARDI

Provincia di Massa Carrara

SETTORE URBANISTICA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- RELAZIONE INTEGRATA AL SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE;
- QUADRO CONOSCITIVO: Monitoraggio; Rilievo Fotografico

Progettista:

- Dott. Arch. Francesco Pedrelli

Collaboratori:

- Geom. Luigi Ferdani
- Geom. Valter Fresoli
- Geom. Sante Piergianni Linari
- Sig. Marco Occhipinti

INDICE

PREMESSE:

- 1) il regolamento urbanistico ed il piano strutturale
- 2) contenuti del Regolamento urbanistico
- 3) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- 4) zone a prevalente destinazione residenziale
- 5) zone a prevalente destinazione produttiva o commerciale
- 6) il territorio extraurbano
- 7) gli spazi pubblici
- 8) le aree di degrado
- 9) il dimensionamento

OBIETTIVI E DISPOSIZIONI:

- 10) indirizzi ed obiettivi delle varianti al Regolamento Urbanistico
- 11) analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico
- 12) relazione sugli effetti ambientali e le azioni di trasformazione
- 13) descrizione delle modifiche cartografiche apportate
- 14) descrizione modifiche apportate alle norme di attuazione del R.U.
- 15) responsabile del procedimento
- 16) garante della comunicazione

Allegati:

- monitoraggio ai sensi dell'art.55 della L.R. 01/2005;
- rilievo fotografico aree interessate dalla variante;
- stralci cartografia RU vigente;

PREMESSE:

1) il regolamento urbanistico ed il piano strutturale

Il Regolamento Urbanistico comunale è stato approvato con deliberazione consiliare **n°41 del 10.8.2001**.

Gli indirizzi del Piano Strutturale, adottato con atto c.c. n°65 del 18.12.1998 ed approvato con deliberazione consiliare n°22 del 30.4.1999, hanno dettato i conseguenti contenuti del regolamento urbanistico, così sinteticamente elencati:

- indicazione di precise disposizioni volte alla tutela dell'identità culturale e territoriale;
- distinzione, nell'ambito delle aree urbane, delle zone a totale saturazione, delle aree di completamento, nuova edificazione od urbanizzazione, aree per servizi ed infrastrutture (standard urbanistici), aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica o destinate ad infrastrutture, secondo le disposizioni di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444 e vari disposti regionali;
- distinzione degli edifici e complessi di valore storico - architettonico da sottoporre a tutela, mediante dispositivi attuativi e di classificazione;
- individuazione delle disposizioni relative alle aree di nuova edificazione ed urbanizzazione;

Le norme di attuazione e gli elaborati grafici forniscono tutte le indicazioni elencate agli effetti della razionale e corretta attuazione del P.R.G.

Per quanto attiene la delimitazione delle aree urbane è stata perimetrata parzialmente su basi cartografiche in scala 1:10.000 (C.T.R.) e 1:2.000 a seguito di restituzione cartografica di rilievo aerofotogrammetrico del 1998, tenendo presente la configurazione dei luoghi.

Nel rapporto tra la perimetrazione dei centri edificati del P.S. e del R.U. sono denotabili variazioni dovute sia alla diversità di scala tra le cartografie che a modifiche di lieve entità, comunque consentite senza che sia rilevabile una variante al piano strutturale.

Il Regolamento Urbanistico ha recepito la variante ai sensi dell'art.1 comma 4° della L.R.64/95, redatta dall'Amministrazione Comunale nel settembre 2000, relativa agli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, agli annessi agricoli ed ai manufatti temporanei, nelle aree extraurbane.

Tale regolamentazione contiene la classificazione degli edifici esistenti e la definizione degli interventi ammissibili, in base a criteri e disposizioni raccolti nel titolo VI del R.U.

2) contenuti del Regolamento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- la delimitazione dei centri abitati;
- l'individuazione, all'interno di tale perimetro, delle zone omogenee, delle attrezzature di interesse generale e degli spazi pubblici di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444;
- l'individuazione degli immobili sottoposti a tutela Dlgs.42/04;
- la viabilità esistente e di progetto; il tracciato della nuova ferrovia e la linea dimessa;
- la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri urbani e nel territorio aperto;
- le modalità di attuazione degli interventi (interventi diretti ed interventi soggetti a piani attuativi o preventivi);
- le regole per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione;
- le eventuali prescrizioni particolari per specifici interventi diretti o specifici piani attuativi;
- l'individuazione delle aree di degrado urbanistico e/o ambientale da sottoporre a piano di recupero;
- i criteri per la localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti;
- la valutazione degli effetti ambientali;

3) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il regolamento urbanistico ha provveduto alla classificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane, nei centri e nuclei storici isolati e nel territorio aperto, secondo il valore storico-culturale-architettonico in base ai seguenti criteri:

- periodo di costruzione;
- presenza di elementi architettonici o decorativi di valore storico-documentario;
- conservazione dell'impianto e della tipologia originari, valutando il grado delle eventuali alterazioni apportate nel tempo;
- nel caso delle aree urbane, appartenenza o meno a porzioni significative di tessuto storico;

Con criterio analogo sono stati censiti e classificati gli edifici esistenti nel territorio aperto.

Sono pertanto definite le seguenti classi per valore degli edifici:

classe 1 - immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, come sostituita dal DI 29.10.99 n. 490, (fra questi gli immobili notificati sono evidenziati dalla campitura grigio scura nelle tavole del Regolamento Urbanistico);

classe 2 - immobili di speciale interesse, parificati, agli effetti normativi, a quelli dichiarati di interesse storico o artistico con vincolo specifico ai sensi della citata L.1089/39, perché, pur non essendo sottoposti al vincolo, presentano le stesse caratteristiche di interesse in quanto emergenze architettoniche, o per la rappresentatività o alta qualità degli elementi strutturali o decorativi, della tipologia e della tecnica costruttiva; sono pertanto ritenuti di notevole valore;

classe 3 - immobili diversi dai precedenti, che pur non presentando caratteristiche di pregio pari agli immobili oggetto di vincolo o a quelli di speciale interesse, costituiscono testimonianza di modelli architettonici, di qualità spaziali, di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari, o sono elementi caratteristici del paesaggio urbano; sono articolati come segue:

3A - immobili di interesse storico-tipologico (case padronali, ville, case coloniche isolate, edifici di impianto storico che costituiscono testimonianza del tessuto edilizio originario o degli antichi nuclei rurali.

3B - immobili di interesse architettonico-ambientale e comprendono: gli edifici di impianto storico che caratterizzano il tessuto urbano e dei centri rurali e gli edifici di più recente edificazione che conservano i caratteri morfologici e decorativi dell'architettura tradizionale.

3C - immobili di interesse ambientale e comprendono: gli edifici di impianto storico parzialmente alterati rispetto al carattere originario e gli edifici di più recente edificazione ben inseriti nel tessuto storico e di architettura tradizionale.

classe 4 - immobili che, per quanto di non recente costruzione, non rientrano nelle distinzioni di valore precedenti; sono pertanto ritenuti di scarso valore;

classe 5 - immobili di recente costruzione o le cui caratteristiche originarie siano state pesantemente e irreversibilmente compromesse da interventi successivi; sono pertanto ritenuti di valore nullo; nelle tavole 1 e 2 del Regolamento Urbanistico tali immobili sono contrassegnati dal simbolo 5 all'interno delle zone A, sono privi di simbolo nelle altre zone.

classe 6 - edifici di cattiva qualità e incompatibili con l'ambiente e il sistema insediativo.

Gli edifici delle classi 1, 2 e 3A, 3B e 3C equivalgono a quelli definiti di valore storico, culturale e architettonico ai fini e per gli effetti dell'art. 4, comma 5, lettera f) della Lr 14 ottobre 1999, n. 52 (in quanto ritenuti meritevoli di tutela, è espressamente previsto il rilascio dell'autorizzazione), e ad essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Gli edifici ed i nuclei isolati nelle aree extraurbane, non censiti o non considerati con la variante art.1 comma 4° L.R.64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, sono contraddistinti con la simbologia EA con il numero della classe di appartenenza.

Sulla base della classificazione per valore storico - culturale - architettonico degli edifici il Regolamento Urbanistico definisce gli interventi ammessi, articolati nelle seguenti tipologie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- opere per i portatori di handicap
- ristrutturazione urbanistica e/o recupero volumetrico
- interventi di bioedilizia
- interventi di addizione volumetrica

La definizione degli interventi tiene conto delle caratteristiche tipo - morfologiche dell'architettura storica della Lunigiana ed è basata sulle definizioni dispositive della L.R.1/05.

4) zone a prevalente destinazione residenziale

L'obiettivo del Piano Strutturale è volto, principalmente, a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nelle zone urbane che extraurbane.

L'individuazione delle aree più degradate nei vecchi nuclei o centri storici, peraltro rilevabili dallo stato di abbandono e la qualità degli edifici, e l'assoggettare dell'insieme degli interventi a piani di recupero (il cui quadro è ormai completato), oltre alla possibilità di interventi diretti volti alla riqualificazione degli immobili ed al miglioramento degli standards abitativi, sono stati l'obiettivo primario indotto dal piano regolatore.

Nelle zone di saturazione ricomprendenti tessuti di recente edificazione (zone B1) il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di ristrutturazione e di incremento volumetrico e di superficie sia degli edifici principali che degli annessi esistenti nel lotto.

E' previsto, inoltre, il completamento tipologico degli edifici ad un solo piano agli effetti dell'assimilazione con i fabbricati circostanti.

Per la nuova edificazione vengono individuate due tipologie di aree:

- zone B2 (saturazione) costituite da lotti liberi all'interno di tessuti urbani consolidati od aree in cui è presente un ottimale standard di urbanizzazione, ove è consentito l'intervento diretto
- zone C (espansione), di nuova edificazione ed urbanizzazione, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

L'espansione residenziale prevista per l'intero territorio comunale ammonta a circa mc.87.000; lo stato di attuazione del P.R.G. allegato in calce alla relazione, indica le quantità utilizzate dalla data di operatività dello strumento urbanistico, nel rapporto tra la nuova edificazione, le addizioni funzionali e tipologiche di edifici esistenti sia in area urbana che extraurbana e le trasformazioni d'uso di edifici rurali.

Il Regolamento Urbanistico menziona zone non ancora soggette a pianificazione (C/TA), nell'UTOE n°6 - Terrarossa, legate alla dismissione del vecchio asse ferroviario in favore della "Pontremolese", in attesa sia di decisioni in conferenza tra i Comuni interessati di Aulla, Licciana N. e Villafranca L., che della progettazione definitiva

da parte di enti sovracomunali dell'anello viario costituito dalla strada di scorrimento veloce esterna all'abitato.

5) zone a prevalente destinazione produttiva o commerciale

Il Regolamento Urbanistico articola le zone D nelle seguenti sottoclassi:

- D1 (produttive esistenti) e D2 (produttive di ampliamento e ristrutturazione) comprendono aree a destinazione artigianale esistenti nei centri urbani maggiori e le aree già consolidate che ospitano gli insediamenti del Piano della Quercia
- D3 (produttive di nuovo impianto) individuate una nell'area produttiva del Piano della Quercia, costruita ed urbanizzata a mezzo di piano di lottizzazione ad iniziativa privata e l'altra nel capoluogo, decaduta per gli intervenuti disposti di cui all'art.63 della L.R.1/05, in mancanza di piano attuativo approvato e della relativa convenzione nel quinquennio dalla data di approvazione del R.U.
- D4 (zona produttiva di nuovo impianto) individuata in località la Fola, conseguentemente ad attuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.
- DN (commerciali e miste) ricomprendenti aree prevalentemente localizzate nelle località di Terrarossa e Masero, in prossimità della SS della Cisa, dove nel tempo si è polarizzata una sorta di centro commerciale, tutt'ora in fase di studio agli effetti della corretta razionalizzazione della destinazione degli insediamenti e della tipologia degli interventi.
- DP (distributori di carburante) confermato a nord della località di Terrarossa; sono prescritti i criteri per la localizzazione di nuovi impianti previsti dal piano regionale.
- DR (attrezzature turistico - ricettive) localizzate soltanto in aree ove sono presenti strutture esistenti, salvo l'unica area di espansione turistica individuata in località Tavernelle, decaduta per gli intervenuti disposti di cui all'art.63 della L.R.1/05, in mancanza di piano attuativo approvato e della relativa convenzione, nel quinquennio dalla data di approvazione del R.U.
- DA (depositi all'aperto) ricomprendenti aree produttive esistenti, prevalentemente destinate a tale funzione.

6) il territorio extraurbano

Il Regolamento Urbanistico dispone e disciplina, nel territorio aperto, zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola secondo le individuazioni del Piano Strutturale.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non agricolo, o non più necessari alle funzioni agrarie, in base al valore storico, architettonico e culturale degli edifici, sono regolati dai disposti di cui al titolo VI del R.U.; specificatamente determina, con la tabella all'art.40, le varie tipologie di intervento attuabili ed ammissibili per edificio.

Le n.t.a. prevedono, inoltre, disposti che regolano la sistemazione territoriale e criteri di ordine tipo - morfologico per le costruzioni legate all'attività agricola.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione all'art.19 del Piano Strutturale, individua aree classificate E5 nelle UTOTE 5, 6 e 7, in prossimità degli abitati di Monti, Terrarossa, Masero e Piano della Quercia, destinate all'edificazione di residenze nel limite massimo di mc.5.000 incidenti sulle volumetrie del dimensionamento del P.R.G.

7) gli spazi pubblici

Il Regolamento Urbanistico individua in tutti i centri urbani ed edificati aree da destinare a standards urbanistici, agli effetti della razionalizzazione degli spazi per la riqualificazione dei centri abitati.

Prevede la localizzazione di aree classificate VA e VU destinate alla fruizione sociale e ricreativa, in tutto il territorio, ivi compresi i centri minori, per i quali sono stati reperiti spazi aggiuntivi anche in aree esterne all'edificato per la destinazione a parcheggio o spazi aperti attrezzati.

Ciò consente, nonostante la dotazione degli standards sia ritenuta soddisfacente, un riequilibrio nell'ambito dell'intero territorio, con previsione di incremento di circa tre volte dei parcheggi esistenti ed una volta e mezzo del verde urbano.

Nel calcolo degli standards non sono ricomprese le aree destinate a verde o parcheggi conseguenti a piani di attuazione in comparti di espansione destinati alla nuova edificazione o reperibili in centri e nuclei storici mediante piani o previsioni di recupero.

Il rapporto della dotazione pro capite degli spazi pubblici, con riferimento ad una popolazione di circa 4.850 abitanti, come rilevabile dai censimenti della popolazione anni 1991 e 2001, ammonta a circa mq.65 per abitante; in tale conteggio il numero degli abitanti viene incrementato delle previsioni numeriche ipotizzabili dalla realizzazione delle nuove abitazioni.

8) le aree di degrado

Aree di degrado ambientale per il rischio geologico o idraulico sono individuate nel Piano Strutturale e nello specifico studio e provvedimenti dell'Autorità di Bacino.

In aggiunta il Regolamento Urbanistico ha individuato taluni centri urbani da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica volti al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione degli spazi pubblici e miglioramento delle condizioni di accessibilità e di parcheggio
- miglioramento delle infrastrutture di urbanizzazione primaria
- miglioramento ed implemento delle opere di urbanizzazione secondaria
- miglioramento della qualità edilizia ed architettonica
- individuazione degli interventi ammissibili delle unità edilizie, con specificazione dei dettagli dal punto di vista architettonico
- incentivare lo sviluppo economico compatibile

Conseguentemente, dal punto di vista procedurale, il Regolamento Urbanistico ha confermato le indicazioni relative alla redazione dei piani di recupero nei centri storici ed in tutte le zone "A", disciplinando gli interventi ammissibili od obbligatori sugli edifici e le aree.

La costituzione delle aree FA (aree di valorizzazione ambientale), localizzate in adiacenza agli alvei fluviali e quindi in porzioni territoriali soggette a vincolo ambientale, consente l'individuazione di siti destinati alla fruizione sociale.

Qualsiasi tipologia di intervento ed opere di tipo naturalistico sono assoggettate a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, rivolti, di principio, alla riduzione dello stato di degrado di tali aree, per lo più inutilizzate od in stato di abbandono, per la destinazione a scopi naturalistici, ricreativi e sportivi.

9) il dimensionamento

Il Piano Strutturale definisce in mc.88.450 il tetto massimo previsto per la nuova edificazione residenziale, più mc.5.000 per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole produttive delle UTOE 5, 6 e 7.

L'ammontare della quantità massima prevista dal Piano Strutturale, da individuarsi all'interno delle aree urbane, può essere incrementata del 10% (art.25 n.t.a.).

Il Regolamento Urbanistico ha così articolato le previsioni di nuova edificazione residenziale:

- nuova edificazione nelle zone di completamento B2 e di espansione C ammontante a mc.88.800
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone extraurbane comportanti cambio di destinazione d'uso ed interventi di recupero con incremento volumetrico in area urbana, ascrivibili nella percentuale del 10% aggiuntiva al dimensionamento massimo ed ammontante a circa mc.9.000
- gli interventi diretti di ristrutturazione e miglioramento funzionale nelle zone A e B non incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale salvo i sottoelencati interventi, da ascrivere alla percentuale aggiuntiva del 10%:
 - a) interventi di recupero comportanti mutamento di destinazione d'uso dell'immobile
 - b) interventi di completamento tipologico nelle aree B1 eccedenti 30 mq.
- tetto massimo di mc.5.000 nelle zone agricole produttive delle UTOE 5, 6 e 7 denominate E5 e regolate da specifiche norme di attuazione.

Non è prevista l'urbanizzazione e l'edificazione nelle aree localizzate a Terrarossa adiacenti dalla dismessa linea ferroviaria ed alla previsione viaria del corridoio infrastrutturale.

In tali aree, contrassegnate con la sigla C/TA, lo studio di pianificazione viene rimandato a successive varianti al Regolamento Urbanistico, a modifiche al Piano Strutturale o a studi di previsione viaria sovracomunali.

Per la nuova edificazione a carattere produttivo o commerciale il Piano Strutturale prevede il raggiungimento massimo attraverso i seguenti interventi:

- attività produttive D2 mq.8.900 di superficie coperta
- attività produttive D3 mq.3.900 di superficie coperta
- attività produttive D4 mq.4.200 di superficie coperta
- attività produttive DN mq.6.000 di superficie coperta
- attività ricettive DR mq.3.300 di superficie coperta

Nel comparto produttivo insediato in loc. Piano della Quercia, fino all'approvazione di piano particolareggiato volto alla riqualificazione dell'area e degli insediamenti, gli interventi ammissibili sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e miglioramento tecnico e funzionale.

OBIETTIVI E DISPOSIZIONI :

10) indirizzi ed obiettivi delle varianti al Regolamento Urbanistico

La necessità di effettuare varianti cartografiche ed alle norme di attuazione scaturisce da problematiche di gestione territoriale, peraltro già rilevate a seguito di verifica circa lo stato di attuazione del P.R.G. effettuata sia nel settembre 2003 che nell'agosto 2006 e dagli intervenuti disposti di cui all'art.63 della L.R.1/05 relativi alla decadenza quinquennale della disciplina pianificatoria nelle aree di espansione e nelle aree soggette ad esproprio.

Si è rilevata una lenta attuazione legata ad alcuni fattori, anche di carattere gestionale con particolare riferimento all'applicabilità dei disposti regolamentari del R.U. ed alla localizzazione delle aree a vocazione edificatoria, oltre a problematiche legate alle proprietà private nei comparti edificatori di espansione, soprattutto residenziali, soggetti a preliminare piano attuativo.

Le stesse norme per la gestione dei lotti liberi in aree di completamento B2 ha limitato in modo significativo il rilascio dei titoli abilitativi per la conseguente edificazione.

La pluralità degli interventi, volti soprattutto al recupero funzionale degli immobili, sia in aree urbane di saturazione che nel territorio aperto, indica la necessità di rafforzamento degli obiettivi preposti dal Piano Strutturale per la riqualificazione dei nuclei urbani e degli aggregati isolati o borgate rurali.

La strada percorsa sino ad oggi, razionalizzando la tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in modo mirato, soprattutto mediante la dotazione di strumenti attuativi di recupero ad iniziativa pubblica, e la puntuale verifica prescrittiva degli interventi di recupero diretti, ha portato a risultati positivi che trovano riscontro nel miglioramento e ripopolamento di numerosi aggregati urbani o vecchi centri, anche se il fenomeno è per lo più riferito a fattori di tipo turistico.

I piani di recupero approvati dall'amministrazione ricoprono, in linea di massima quasi tutti i centri urbani del comune ed assieme alla normativa consentono la corretta gestione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto attiene le aree per insediamenti produttivi si stanno perseguendo gli obiettivi per il consolidamento e l'incremento delle attività commerciali ed artigianali nell'ambito del territorio comunale.

Specificatamente è allo studio un piano particolareggiato ad iniziativa pubblica volto alla riqualificazione dell'area produttiva esistente in località Piano della Quercia, e

in fase di redazione un piano particolareggiato ad iniziativa pubblica per la gestione del comparto DN1* di nuovo impianto in località Terrarossa (previa riproposizione per decadenza della disciplina pianificatoria art.63 L.R.1/05), interessato dal nuovo asse viario esterno all'abitato, che consiste nella rappresentazione strategica del nuovo assetto urbano della frazione, oltre al collegamento funzionale con gli insediamenti commerciali del Masero, per la conformazione di un vero e proprio centro commerciale con la ricomprensione di un insieme di attività di tipo misto (piccole strutture di vendita e piccolo artigianato).

E' allo studio, infine, un piano particolareggiato di definizione e gestione della nuova area produttiva D4 in loc. la Fola, per la previsione di nuovi insediamenti, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti e la dotazione di infrastruttura viaria interna al comparto, alternativa all'utilizzo diretto della strada provinciale "Taveroniana".

Per quanto attiene gli insediamenti di tipo turistico e ricettivo, gli obiettivi sono piuttosto da ricercarsi nelle strategie commerciali e normative del settore, alle quali l'amministrazione ha legato numerose iniziative (attività di bed & breakfast, agriturismo, ristorazioni, alberghi ed ostelli ed il villaggio turistico di Sommargine).

11) analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico

I dati numerici derivanti dall'esame delle pratiche edilizie presentate ed i conseguenti interventi attuati, rilevano, in linea di massima e come già indicato in premessa, relativamente al fattore residenziale, un'attività edilizia rivolta maggiormente ad interventi di recupero sia nei vecchi centri che nel territorio aperto.

La nuova edificazione nelle zone di saturazione B2 è stata peraltro limitata dai dispositivi regolamentari i quali, preordinati alla scelta di preventiva approvazione del progetto unitario, che comunque consente la corretta localizzazione delle costruzioni e la razionalizzazione delle infrastrutture, non hanno certamente facilitato l'attuazione e la saturazione di numerosi lotti liberi.

Si denota, infatti, l'utilizzo edificatorio di circa 1/3 delle B2 a disposizione, nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Per quanto concerne, invece, l'attuazione degli interventi nelle aree di espansione C, le problematiche derivano, più che altro, dalle proprietà di modeste superfici ma notevolmente frazionate.

La relativa partecipazione dei proprietari alla sottoscrizione dei piani attuativi ne ha vanificato spesso la presentazione e la conseguente attuazione.

In altri casi, modesti errori di localizzazione e di perimetrazione delle aree, hanno ulteriormente limitato la possibilità di redazione e proposizione dei piani di lottizzazione.

Alla pari delle aree libere di saturazione l'utilizzo edificatorio delle zone di espansione C ammonta a circa 1/3 delle aree a disposizione nell'ambito dell'intero territorio comunale.

La maggiore concentrazione degli interventi di nuova edificazione residenziale è individuata nella parte a valle del Comune (U.T.O.E. 5, 6, 7), nelle località di Monti, Costamala, Masero e Terrarossa, dove gli interessi socio economici hanno una valenza diversa rispetto alla parte nord del comune, interessata, per lo più da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Da un attento esame delle pratiche edilizie presentate e dei conseguenti interventi ultimati ed in corso di attuazione, rapportate al quinquennio dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico (31 agosto 2001), si rileva la realizzazione delle seguenti volumetrie e delle addizioni e trasformazioni che incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale

- **mc.34.439 relativi alle nuove costruzioni**
- **mc.1.400 relativi alle nuove costruzioni in aree extra urbane (zone E5)**
- **mc.4.243 relativi ad interventi nelle zone di saturazione urbana e nel territorio aperto**
- **mc.3.511 relativi alle trasformazioni di fabbricati rurali nel territorio aperto**

I volumi relativi alla costruzione di nuovi edifici sono stimati, pertanto, in mc.34.439, i quali, con l'addizione delle volumetrie utilizzate nelle zone E5 (mc.1400) ammontano complessivamente a mc.35.839.

Le volumetrie inerenti gli interventi di addizione nelle zone di saturazione urbana ed in zona agricola ammontano, complessivamente a mc.7.753 (di cui mc.4.242 per addizioni funzionali e mc.3511 derivanti dalla trasformazione di fabbricati rurali).

Le nuove residenze realizzate in rapporto alla volumetria di nuova edificazione sono calcolate in **121 unità residenziali** di cui **117 unità abitative** sono costruite, in corso di costruzione o convenzionate con piani attuativi, nelle aree urbane di saturazione ed espansione; **n°4 unità residenziali** sono state realizzate in zona agricola E5 (n°3 residenze nell'U.T.O.E. n°5 località di Monti e Amola e n°1 nell'U.T.O.E. n°6 in loc. Castelvecchio di Costamala).

Le residenze realizzate mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, ristrutturazioni, addizioni funzionali e trasformazioni d'uso, sia nelle aree urbane che in aree extra urbane, ammontano a **33 unità abitative**.

Per quanto attiene gli insediamenti ricettivi e turistici l'esistente ha mantenuto, indicativamente, l'operatività originaria;

Si denota, a conferma, la saturazione della disponibilità volumetrica nella zona DR in loc. Tavernelle, conseguente alla realizzazione di struttura di compendio agli insediamenti preesistenti "IL CAPRIOLO" e "LA COLOMBERA" e la richiesta di possibilità edificatoria di strutture a servizio del 2A TAVERNELLE CAMPING in loc. Sommargine.

La zona omogenea DR prevista a nord della frazione di Tavernelle è decaduta ai sensi dei disposti di cui all'art.63 della L.R.1/05.

In merito agli insediamenti produttivi si riscontra l'attuazione della zona D3 nel comparto produttivo in loc. Piano della Quercia.

In detta area si è assistito, più che altro, all'attestazione delle maggiori e consolidate attività esistenti ma anche ad un fenomeno di continua variazione della presenza di nuove imprese, le quali hanno operato temporaneamente per poi trovare collocazione in altre località fuori dal comune, probabilmente a causa di fattori legati alle problematiche di riqualificazione ed organizzazione logistica dell'area, già descritti nella presente relazione.

Le altre aree a destinazione produttiva (artigianale, commerciale e mista) di nuovo impianto, dislocate, per lo più in loc. Masero e la D3 nel capoluogo, sono decadute per gli intervenuti disposti dell'art.63 della citata L.R.1/05.

12) relazione sugli effetti ambientali e le azioni di trasformazione

Il quadro conoscitivo del piano strutturale ha individuato tutte le aree, i beni sensibili e di rilevanza ambientale.

Tutti gli effetti di trasformazione previsti dai disposti del regolamento urbanistico ricadono in zone agricole prive di interesse od abbandonate, in assenza, comunque, di valori ambientali e di coltivazioni in atto.

Le trasformazioni incidono, inoltre, su aree urbanizzate e pertanto non comportano alcun pregiudizio od alterazione, anche a livello percettivo, di aree e beni di rilevanza ambientale.

Le azioni di trasformazione sono localizzate distanti da linee di captazione idrica, elettrodotti, emissioni o radiazioni di sorta; non sono soggette a rischio geologico, sismico od alluvionale, fatta eccezione per l'area DN* produttiva esistente in loc. Masero, la cui

attuazione e definizione è comunque subordinata alla messa in sicurezza del torrente Civiglia, da cui deriva il rischio idrologico ed idraulico.

La stessa potenzialità edificatoria, sia a livello residenziale che produttivo, comporta un'entità di trasformazione decisamente modesta.

Le varianti in oggetto, rispetto agli effetti indicati dallo strumento di pianificazione, non comportano alcuna nuova trasformazione in quanto non alterano il dimensionamento o comportano modifiche di tipo territoriale, e consistono unicamente in variazioni normative, numeriche e di riorganizzazione della zonizzazione.

Le previsioni conseguenti alle varianti al R.U. non comportano modificazioni, riduzione od alterazioni delle risorse essenziali e quindi non viene aggiunto nulla rispetto a quanto già ampiamente trattato nel quadro conoscitivo e nelle valutazioni del piano strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Specificatamente non è riscontrabile alcun processo di trasformazione riguardante l'aria, le condizioni microclimatiche, la flora e la fauna.

Lo stesso territorio, le aree e beni di rilevanza ambientale o culturale e gli stessi fattori socio – economici, non sono soggetti ad alcuna modificazione rilevante.

Lo studio dello strumento urbanistico e conseguenti varianti, è rapportato all'approvvigionamento idrico, alla depurazione delle acque, alla rete di smaltimento acque reflue, allo smaltimento dei rifiuti, peraltro trattati da società specializzate nel campo.

L'intero fabbisogno, già computato negli atti costitutivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico operante, è rapportato alla capacità dei servizi resi attualmente dal comune e da strutture pubbliche.

13) descrizione delle modifiche cartografiche apportate

Nella rielaborazione delle tavole del Regolamento Urbanistico, per motivazioni di gestione funzionale degli elaborati ed anche agli effetti del più corretto accorpamento territoriale dei centri urbani, si è provveduto alla nuova numerazione.

Le tavole del vigente Regolamento Urbanistico, relative ai centri urbani ed oggetto dello studio per le modifiche di variante sono le seguenti:

- TAV.1 foglio 1 – *Apella, Taponecco, Ripola e Tavernelle*
- TAV.1 foglio 2 – *Varano, Maestà dei Saldi, Salano e Baccana*
- TAV.1 foglio 3 – *Bastia, Casigliana e Paretola*
- TAV.1 foglio 4 – *Amola e Villa di Panicale*
- TAV.1 foglio 5 – *Licciana Nardi e Panicale*

- TAV.1 foglio 6 – Monti:
- TAV. 1 foglio 7 – Masero, Costamala e Piano della Quercia
- TAV.1 foglio 8 – Terrarossa

Le tavole rettificate e corrispondenti alla nuova numerazione sono sottoelencate e, individualmente, contengono la descrizione sintetica delle modifiche apportate:

- **FOGLIO 1 – APELLA, TAPONECCO, RIPOLA e TAVERNELLE:**

Alla tavola 1, relativa alle località di Apella, Taponecco, Ripola e Tavernelle, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) *nelle località di Apella e Taponecco non sono state apportate variazioni, mentre per le frazioni di Ripola e Sommoripola è stata apposta la sigla OPR per la vigenza di piano di recupero ad iniziativa pubblica, operante.*
- 2) *In località Tavernelle vengono eliminate la zona di completamento B2/2 e la zona DR1 lungo la strada provinciale di Collesino - Bagnone, per la trasformazione in verde privato VP.*
- 3) *Nell'area VA/PCa la superficie VA per verde attrezzato viene trasferita nell'area VU1 a margine della frazione.*

- **FOGLIO 2 – VARANO, MAESTA' DEI SALDI, SALANO e BACCANA:**

Alla tavola 2, relativa alle località di Varano, Maestà dei Saldi, Salano e Baccana, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) *nelle località di Varano e Baccana non sono state apportate variazioni, mentre per la frazione di Salano è stata apposta la sigla OPR per la vigenza di piano di recupero ad iniziativa pubblica, operante.*
- 2) *La località Maestà dei Saldi non ha subito modifiche ed è stata aggiornata alla tavola del foglio 2.*

- **FOGLIO 3 – BASTIA, CISIGLIANA e PARETOLA:**

Alla tavola 3, relativa alle località di Bastia, Casigliana e Paretola, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) *Nella frazione Bastia è stata eliminata la zona B2 per la trasformazione in zona B1; si è provveduto alla modificazione degli standards mediante la previsione di area VU a margine della strada di accesso alla piazza principale, con soppressione delle aree P2 e VU a monte dell'abitato, per decadenza quinquennale.*

- 2) Nelle frazioni di Paretola e Casigliana è stata modificata la sigla identificativa della zonizzazione del nucleo urbano in OPR conseguentemente all'operatività dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti dal Comune.

- **FOGLIO 4 – AMOLA e VILLA DI PANICALE:**

Alla tavola 4, relativa alle località di Amola e Villa di Panicale, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) in località Amola sono state trasformate in zona B1 le edificate aree B2/1 e B2/3.
- 2) Viene inserita una zona B2 di completamento dell'area interposta tra la chiesetta e la zona A sul versante destro della strada comunale di Via Ugo Cortesi.
- 3) La frazione di Villa di Panicale è oggetto di studio di recupero ad iniziativa pubblica; dal punto di vista urbanistico non vengono apportate variazioni.

- **FOGLIO 5 – LICCIANA NARDI e PANICALE:**

Alla tavola 5, relativa alla località di Licciana Nardi e Panicale, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) Inserimento zona B2 a valle del cimitero del capoluogo in lotto libero a modifica della zona B1 vigente.
- 2) Trasformazione zona A in loc. Ponte Nuovo, lungo la s.p. per Fivizzano, in zona B1.
- 3) Inserimento zona B2, in loc. Ariella del capoluogo, a monte dell'area VS/PC
- 4) Trasformazione parziale zona B1 in verde privato VP, in loc. Ariella del capoluogo, a monte della s.p. Massese.
- 5) Modifica previsione viaria, in loc. Ariella del capoluogo, in adiacenza all'area VS/PC, eliminazione zona C1 per la trasformazione in area destinata a verde privato VP, riduzione della zona per insediamenti produttivi esistenti D2 e riduzione del parcheggio P3.
- 6) Eliminazione area a destinazione produttiva di nuovo impianto D3, in loc. Ariella del capoluogo, con inserimento parziale di area a verde privato VP.
- 7) Inserimento zona B2, in loc. Ariella del capoluogo, a monte della s.p. Massese, a modifica della zona B1 esistente.
- 8) Inserimento zona B2, in loc. Ariella del capoluogo, a valle della s.p. Massese, a modifica della zona B1 esistente.

9) *Trasformazione zona PR in OPR, nei nuclei urbani di Panicale e di Licciana Nardi, in quanto operanti piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad iniziativa pubblica.*

10) *Individuazione di zone VP*.*

- FOGLIO 6 – MONTI:

Alla tavola 6, relativa alla località di Monti, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) *eliminazione zona E5 con trasformazione parziale in E2 agricola produttiva di interesse storico ambientale e B2, a monte della strada provinciale in loc. Cadrecca.*
- 2) *Eliminazione zona E5 in loc. Ceria e modifica dell'area B2/13 ed inserimento di n°2 nuove aree di completamento B2, con previsione di parcheggio.*
- 3) *Trasformazione VU in parcheggio ed inserimento di modesta area di completamento B2, in loc. Ceria, tra la strada comunale e la s.p. Villafranca – Bagnone*
- 4) *Trasformazione verde privato VP in zona B1 in loc. Ceria, in adiacenza alla strada comunale di collegamento alla frazione da via della Resistenza.*
- 5) *Inserimento n°4 zone di completamento B2 a valle della strada provinciale in loc. Cadrecca, previa individuazione di aree B1 per la ricomprensione di tessuto urbano esistente ed eliminazione zona E5, con parziale trasformazione della stessa in zona agricola produttiva E1.*
- 6) *Trasformazione della zona C3 in OPL in quanto operante piano di lottizzazione convenzionato.*
- 7) *Eliminazione zona E5 in loc. Ceria, direzione Monti, a monte di Via Resistenza, per la trasformazione parziale in zona E2, zona B1 per l'inserimento di tessuto edilizio esistente e posizionamento di n°2 zone completamento B2.*
- 8) *Inserimento area B2 mediante modifica dell'area a verde privato VP, interposta tra la strada comunale della Ceria e Via Resistenza.*
- 9) *Modifica perimetrale delle zone B2/7 e B2/8, individuazione parcheggio P e verde privato VP, a monte di Via Resistenza, in corrispondenza degli accessi viari delle s.c. del Ponterotto - Piano – Castagnolo e di Via Don Bosco.*
- 10) *Trasformazione zona B2/5 in zona B1, tra via Resistenza e via G. B. Franchi ed inserimento di zona di completamento B2 a valle della strada comunale.*
- 11) *Eliminazione zona E5 per la trasformazione in zona agricola produttiva E1, tra le strade comunali di via Don Bosco e Castagnolo.*

- 12) Eliminazione zona B2/4 per la trasformazione in zona B1 tra via Don Bosco e l'area sportiva VS ed incremento parcheggio P10.
- 13) Trasformazione zona E5 adiacente all'area sportiva VS in verde privato VP.
- 14) Individuazione area DP, per distribuzione carburanti, lungo la S.P. Massese per il Cimitero di Monti.
- 15) Modifica della previsione viaria tra la S.P. Massese, Via Don Bosco, Via della Resistenza e Piazza Martiri della Libertà, con creazione di rotonda di svincolo.
- 16) Eliminazione zona E5 interposta tra la S.P. Massese e l'abitato di Via Resistenza per la trasformazione in area a verde privato VP.
- 17) Trasformazione zona B2/6 in zona B1, sulla S.P. Massese, a seguito di edificazione.
- 18) Trasformazione zona B2/3 in B1, in Via F.lli Capineri.
- 19) Inserimento zona VP* e verde privato VP, tra la zona FA ed il Parco Martiri della Libertà a modifica della previsione VU decaduta.
- 20) Ampliamento area produttiva mediante l'individuazione di zona DA per esposizione e deposito materiali a cielo aperto e locali per ricovero mezzi aziendali, tra la FA dei laghi comunali e Piazza Martiri della Libertà.
- 21) Trasformazione zona C2 in OPL, tra Via Canale e la S.P. per Amola, in quanto operante piano di lottizzazione convenzionato.
- 22) Eliminazione zona B2/10 per la trasformazione in verde privato VP, a valle di Via Canale.
- 23) Modifica del comparto B2/9 - AP2, mediante riduzione della zona B2 con parziale accorpamento in B1, previsione di parcheggio P in luogo della zona AP2, a monte della strada di via Canale.
- 24) Modifica di previsione nel contesto territoriale da via Giarella, località Fienile, Cà Mornello, alla Pieve di Monti, mediante individuazione di area soggetta a studio di recupero (PR) di iniziativa pubblica, per la riqualificazione dell'intero ambito; viene inserita, a seguito di specifica richiesta, in lotto libero, zona B2 per singolo intervento, soggetta a prescrizioni edilizie e tipologiche, a valle della strada comunale del Castello.
- 25) La località del Castello di Monti viene localizzata in area OPR per la vigenza di piano di recupero ad iniziativa pubblica operante.
- 26) Inserimento di zona di VP* tra la strada provinciale Massese e via Giarella per decadenza dell'area VU5.

- 27) In loc. Pieve di Monti e Campofiera l'attuale C1 viene modificata in OPL in quanto operante piano di lottizzazione convenzionato; l'area VP, con modifiche, viene trasformata in zona VP*.
- 28) Inserimento VP* in loc. San Masrtin.,
- 29) in loc. Pontebosio vengono eliminate la zona E5 e l'area VS3 per la trasformazione in zona agricola produttiva E1.

- FOGLIO 7 – MASERO, COSTAMALA e PIANO DELLA QUERCIA:

Alla tavola 7, relativa alle località Masero, Costamala e Piano della Quercia, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) In loc. Masero, riduzione zona DN* alla ricomprensione dell'area di pertinenza degli insediamenti commerciali ed artigianali esistenti fronteggianti il torrente Civiglia con trasformazione dell'area rimanente in zona PL* (interventi regolati da dispositivi speciali nelle n.t.a. del regolamento urbanistico).
- 2) In loc. Masero, a valle della s.p. Taveronian, inserimento in zona B1 dell'immobile esistente.
- 3) In loc. Masero, in adiacenza alla strada comunale, Inserimento di area B2, adiacente alla preesistente B2/4.
- 4) In loc. Masero – Castelletto, trasformazione della zona E5 in zona agricola produttiva E1.
- 5) In loc. Costamala, a valle della s.p. Taveroniana, la zona B2/2 viene trasformata in zona VP*.
- 6) In loc. Costamala, a sud della strada comunale viene inserita zona B2 in lotto libero della preesistente zona B1.
- 7) In loc. Costamala, tra la s.p. Taveroniana e la strada comunale, viene ampliata la zona di saturazione B2/1.
- 8) In località Costamala, a valle del centro urbano, la zona B2/4 edificata viene trasformata in zona B1.
- 9) In loc. Piano della Quercia, nell'area produttiva, la zona D3, oggetto di lottizzazione ultimata, viene trasformata in zona D1.
- 10) In loc. Canalescuro la zona A viene parzialmente trasformata in zona B1.

- FOGLIO N°8 – TERRAROSSA:

Alla tavola 8, relativa alla località Terrarossa, vengono apportate le seguenti modifiche:

- 1) inserimento VP in loc. Camposagna in adiacenza alla zona B1, tra la strada provinciale, l'asse ferroviario dimesso ed il ponte di collegamento con la S.S. della Cisa nell'area C2TA.
- 2) Modifica della zona E5 a monte della S.S. della Cisa trasformandola in zona agricola produttiva E1 ed inserimento verde privato interposto tra l'area DP e la zona B1 direzione Villafranca L.
- 3) Trasformazione zone C1 e C11 in zone OPL 3500 e OPL 4000 in quanto oggetto di piani di lottizzazione operanti, con l'indicazione degli standards di parcheggio in cessione al comune (P110 e P125).
- 4) Inserimento di zona VP* tra la S.S. 62 della Cisa e la OPL 4000, mediante parziale trasformazione della B2/1.
- 5) Inserimento di zona B2 in lotto libero di area B1 sulla S.S.62 della Cisa.
- 6) Modifica della zona agricola E1 con più corretta individuazione di area boscata E3 in adiacenza all'area cimiteriale FC, con inserimento di area destinata a verde urbano VU e modifica della previsione viaria.
- 7) Inserimento di zona B2 nell'area adiacente la strada comunale di Via dei Pini e la strada comunale di Monterosso, mediante modifica della B1 esistente.
- 8) Trasformazione, con modifica, dell'area VA2 in zona VP*, con previsione viaria dalla S.S. 62 della Cisa e da Via dei Pini ed inserimento area a verde privato VP.
- 9) Trasformazione area DR ad integrazione della zona B1
- 10) Trasformazione dell'area E5 in Via dei Pini, mediante trasformazione parziale in B1 e verde privato VP.
- 11) Modifica della zona di espansione C10 indicata in zona VP* tra via dei Lecci ed il torrente Civiglia.
- 12) Eliminazione P5 in prospicenza del torrente Civiglia e conseguente modifica dell'area destinata a verde privato VP.
- 13) Individuazione nuova area AS per la realizzazione di polo scolastico e zona VP*, con parcheggio 1000, mediante eliminazione delle zone E5 e C9, in prosecuzione alla strada comunale di Via dei Lecci, con nuova previsione viaria.
- 14) Eliminazione zona B2/2 in via dei Pini, con integrazione della stessa all'area B1.
- 15) Attestazione zona PR, ricomprensente il centro storico, in OPR (con modifica della primetrazione, accorpendo il verde privato VP) in quanto operante Piano di Recupero ad iniziativa pubblica, con individuazione di area AP di

- pertinenza a Palazzo Cocchi ed indicazione di parcheggio P a sostituzione del verde privato VP adiacente al Castello di Terrarossa, collegato al precedente parcheggio P4 in prospicienza del torrente Civiglia.*
- 16) Trasformazione in area PR la zona B1 adiacente alla vigente C3TA e trasformazione della stessa in VP e P in loc. Camposagna.*
 - 17) Inserimento dell'insediamento commerciale (discoteca) in area DN ed inserimento delle zone B2 con parcheggio P, sempre in loc. Camposagna.*
 - 18) Eliminazione dalla tavola del R.U. l'indicazione stradale di collegamento tra la S.P. di Via Camposagna e la S.S. 62 della Cisa, lasciandola come previsione strategica sulla tavola del Piano Strutturale, in attesa della progettazione definitiva/esecutiva.*
 - 19) Modifica AP3 e P11, tra Via Camposagna e l'ex asse ferroviario (corridoio infrastrutturale TA), in zona B2 e P e modifica parcheggio P1 in verde privato VP.*
 - 20) Trasformazione della C5TA in VP, modifica della zona B1 sulla destra del Ponte Quartieri ed inserimento di zona B2;*
 - 21) Trasformazione della zona C6 in OPL in quanto operante Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata.*
 - 22) Riduzione zona B2/3 in B2,, modifica viaria e modifica dei parcheggi P3, P6, P7 e P8 tra la s.p. di Barbaresco e Via Magra.*
 - 23) Trasformazione da zona A a zona B1 la zona di inserimento di edificio di recente realizzazione tra il fiume Magra e Via del Piano.*
 - 24) Eliminazione zona C7 in verde privato VP tra Via Magra e la FA in corrispondenza della Magra.*
 - 25) Trasformazione zona C8 in OPL in quanto operante p.d.l.*
 - 26) Integrazione zona B1 mediante trasformazione zona A in corrispondenza dell'ex passaggio a livello, in direzione Via Magra.*
 - 27) Modifica del comparto DN1*/DN, posto tra la S.S. 62 della Cisa e l'asse ferroviario dismesso in periferia della frazione Terrarossa, suddividendolo nei comparti DN1* (soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica), DN esistente e DA* per esposizioni commerciali.*

14) descrizione modifiche apportate alle norme di attuazione del R.U.

Contestualmente alle varianti cartografiche vengono apportate modifiche regolamentari a taluni articoli delle norme di attuazione del Regolamento

Urbanistico, volte alla più semplice e razionale applicazione ed alla risoluzione delle problematiche applicative dei disposti originari.

Articoli del RU modificati:

TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

- **12. Classificazione degli edifici per valore storico - culturale - architettonico**
- **15. Interventi ammessi in relazione alla classificazione per valore**

TITOLO IV – INTERVENTI NELLE ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

- **19. Sottozona omogenea B1**
- **20. Sottozona omogenea B2 (di completamento)**

TITOLO V – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

- **29. Utoe n. 6 (Terrarossa – Masero – Costamala – Piano della Quercia)**

TITOLO IX – NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

- **66. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica**
- **67. Installazione stazioni radio e di telefonia mobile**
- **68. Zona VP***

Sinteticamente le modifiche più significative sono così elencate:

- **a) modifica art.19 – sottozona omogenea B1:**

I disposti dell'art.19 vengono parzialmente modificati con particolare riferimento alle addizioni funzionali, non più limitate alla predefinita superficie massima di mq.30, ma rapportate ad un indice di edificabilità, al fine di consentire ampliamenti correttamente proporzionati sia alla consistenza degli immobili che alla loro peculiare destinazione.

E' stato riscontrato, infatti, che le norme originarie sono risultate limitative della gestione funzionale delle unità immobiliari ed a volte stravolgenti della tipologia degli edifici fino all'ottenimento di risultati edilizi distonici con il contesto.

- **b) modifica art.20 – sottozona omogenea B2 (di completamento):**

L'art.20 viene sostanzialmente modificato escludendo i disposti relativi alla presentazione del progetto unitario, in considerazione del fatto che le aree B2 individuate sulle tavole del regolamento Urbanistico sono di consistenza esigua e la gestione degli interventi non necessita di studio preventivo.

L'istituzione dell'indice fondiario, rispetto alla volumetria pre - assegnata, risolve pertanto le problematiche più volte riscontrate nella presentazione del progetto unitario e facilita la fase procedurale.

- **e) istituzione indice fondiario**

In luogo della volumetria prefissata viene istituito, per le zone di nuova edificazione di completamento un indice fondiario di 0,50 mc./mq nel rispetto della volumetria massima consentita per ognuna delle aree individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico.

La scelta è dettata dall'esigenza di differenziare la tipologia degli interventi a seconda del contesto edificabile interessato dagli interventi.

- **f) norme di salvaguardia**

Vengono istituite norme di salvaguardia in funzione di previsioni di studi programmati da parte dell'amministrazione comunale relativamente alle aree soggette a piani particolareggiati, strumenti attuativi e regolamenti di iniziativa pubblica, tra cui gli studi urbanistici dell'area produttiva del Piano della Quercia, della zona D4 in loc. la Fola, dell'area DN* commerciale e mista in loc. Terrarossa e del piano di rete relativo alla installazione sul territorio di stazioni radio e telefoniche.

- **g) zone VP***

Vengono definite le zone VP* come possibili aree di espansione residenziali; il comune per queste aree emetterà un pubblico avviso, ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R 9 febbraio 2007, n.3/R – Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - al fine della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico per la successiva variante al RU.

15) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Le funzioni del Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.16 della L.R. 1/2005, sono attribuite al Sig. Marco Occhipinti, istruttore direttivo del Settore Assetto e Uso del Territorio.

16) GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Le funzioni del Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art.19 della L.R. 1/05, sono attribuite al Geom. Linari Sante Piergianni, Istruttore Direttivo del Settore Lavori Pubblici, con provvedimento consigliere.

Le modalità di esercizio delle funzioni di garante sono individuate nel suddetto atto, secondo i disposti di cui al citato art.19 della L.R.1/05.

MONITORAGGIO

ai sensi dell'art.55 della L.R. 01/2005;