



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di FORTE DEI MARMI (LU)

L.R. 65/2014, art. 32 – Variante al PS e al RU per attrezzature di interesse pubblico zona G1 da destinare alla nuova sede dell'Arciconfraternità di Misericordia – ADOZIONE

Osservazione regionale in fase di adozione, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

Al Responsabile della Direzione
Urbanistica e Politiche abitative
Ing. Aldo Ianniello
Sede

Il Comune di FORTE DEI MARMI (LU) con nota n. 25928 del 01/10/2019 prot. R.T. n. 0364426 del 15/10/2019, ha inviato la Delibera Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2019 di adozione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale del Settore Pianificazione del Territorio relativo al procedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, includendo anche i contributi dei seguenti settori regionali:

1. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
2. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

Il Settore Pianificazione del territorio è a disposizione per gli approfondimenti e i chiarimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art. 53 della L.R. 65/2014.

Per ulteriori chiarimenti si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108 e-mail: alessandro.marioni@regione.toscana.it
Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della L.R. sul governo del territorio – Toscana Centro Nord;
- Arch. Chiara Angioli chiara.angioli@regione.toscana.it
Funzionario referente.

Distinti Saluti,

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

C.A.



Oggetto: Comune di FORTE DEI MARMI (LU)

L.R. 65/2014, art. 32 – Variante al P.S. e al R.U. per attrezzature di interesse pubblico – ADOZIONE

Osservazione regionale ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

Il Comune di FORTE DEI MARMI (LU) con nota n. 25928 del 01/10/2019 prot. R.T. n. 0364426 del 15/10/2019, ha inviato la Delibera Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2019 di adozione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Situazione Urbanistica Comunale

Il Comune di Forte dei Marmi è dotato di Variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 14 del 10/02/2009 e di nuovo Piano Strutturale avviato con D.C.C. n. 39 del 17/06/2011 ed adottato con D.C.C. n. 25 del 26/04/2017.

Il Comune di Forte dei Marmi è dotato di Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 55 del 12/08/2013.

In considerazione delle *Disposizioni transitorie e finali*, Titolo IX, Capo I della L.R. 65/2014, il Comune di Forte dei Marmi rientra pertanto nella casistica di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014, ovvero comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014.

Ai sensi dell'art. 222 bis, fino al 27 novembre 2019 il comune di Forte dei Marmi può adottare e approvare varianti al P.S. e al R.U. che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Osservazione

La presente osservazione regionale in fase di adozione della variante al P.S. e al R.U. in oggetto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire per i quali potrebbero emergere eventuali profili di contrasto, non coerenza e incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T.-P.P.R. approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, è formulata anche nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della L.R. 65/2014, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Obiettivo della presente Variante è quello di garantire la realizzazione, in un'area strategica, della nuova sede dell'Arciconfraternità della Misericordia e della adiacente rotatoria.

Dalla lettura degli elaborati pervenutaci si evidenzia quanto segue:

1) Come indicato nell'elaborato D1, la S.f. max è di 6.000 mq mentre la S.U.L. (S.E.) max è di 3.000 mq. Si chiede una delucidazione sul corretto dimensionamento dell'intervento, dato che, come viene riportato nella *Relazione Quadro Progettuale della Variante al P.S.*, pag. 3, "per l'UTOE 2 sarà prevista la realizzazione di circa mq 1.500,00 di Attrezzature di interesse collettivo". Si chiede altrettanto un chiarimento sui quantitativi, per specifica funzione, che vengono spostati dalle varie UTOE comunali all'interno della UTOE

2 interessata dall'intervento e conseguentemente il nuovo dimensionamento del Piano Strutturale vigente e quello del nuovo Piano Strutturale adottato.

2) Nell'elaborato *Variante semplificata al R.U. - Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico*, a pag. 5, sotto l'art. 14 – Zona “F” Attrezzature pubbliche territoriali – comma 3 Sottozona F4 – Attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico (destinazione B/1), è esplicitato che “...in caso di dismissione è possibile il ritorno all'originaria destinazione d'uso a parità di volume e con la possibilità di realizzare un edificio bifamiliare (cioè composto da due unità abitative). Mentre nell'elaborato *Variante semplificata al R.U. - Quadro conoscitivo - Relazione*, a pag. 3, è scritto: “...art. 14, comma 3, per la Sottozona F4 -Area destinata a servizi e attrezzature di interesse pubblico delle N.T.A. del R.U., con particolare riguardo alla possibilità di recuperare l'originaria destinazione d'uso a civile abitazione degli immobili esistenti nell'ambito di cui trattasi”.

Premesso che dalla lettura dei due estratti non appare chiaro se si tratta di nuova costruzione di edificio bifamiliare o se di recupero di un immobile esistente ed il materiale inviato appare inoltre carente di un elaborato cartografico che indichi puntualmente le aree B1 interessate dalla sopracitata modifica normativa ove è possibile realizzare/recuperare tale edificio bifamiliare, che specifichi, tra l'altro, se le zone B1 sono ubicate all'interno o all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato ecc.

In considerazione della delicatezza del contesto territoriale e paesaggistico del Comune di Forte dei Marmi, con particolare riguardo anche alla sua pressoché saturazione edilizia del centro abitato, non appare condivisibile l'introduzione nelle N.T.A. di una norma di tipo generale che consenta “automaticamente” - ovvero senza ricorso ad specifica variante urbanistica - la realizzazione di manufatti edilizi residenziali all'interno di aree precedentemente occupate da funzioni pubbliche. Tali aree infatti potrebbero continuare ad essere ancora utilizzate per funzioni pubbliche quali, ad esempio parcheggi, verde pubblico ecc. piuttosto che essere trasformate in altre destinazioni d'uso, come ad esempio quella residenziale, che andrebbero ulteriormente a saturare il centro abitato.

Ne consegue quindi la necessità di valutare caso per caso le situazioni che verranno a proporsi in futuro nel caso di dismissione di funzioni pubbliche attraverso la predisposizione di specifiche varianti urbanistiche, stralciando quindi la norma di carattere generale adottata e nel caso specifico della variante urbanistica occuparsi esclusivamente della previsione della Arciconfraternita della Misericordia, rimandando al futuro, soltanto dopo averlo accuratamente valutato, la decisione circa il cambio di destinazione d'uso dell'area che dovrà essere affrontato attraverso la predisposizione di una specifica variante urbanistica.

A conferma di quanto sopra scritto, ovvero della necessità del ricorso alla variante urbanistica per consentire la modifica della destinazione d'uso dell'area piuttosto che l'utilizzo di una norma automatica nelle NTA, si ricorda che il nuovo modello di dimensionamento del P.S. adottato con D.C.C. n. 25 del 26/04/2017 e di ormai prossima approvazione da parte del Comune di Forte dei Marmi, è distinto in nuove edificazioni e nuove funzioni, così come previsto dalla LR 65/2014 e l'eventuale perdita di funzione pubblica verso la residenza o altra destinazione dovrà trovare supporto anche nel dimensionamento “nuove funzioni” del P.S. medesimo, non potendo quindi essere un atto automatico previsto dallo strumento operativo.

3) Inoltre, sempre in riferimento al sopracitato estratto dell'art. 14 delle N.T.A.: “...in caso di dismissione è possibile il ritorno all'originaria destinazione d'uso a parità di volume e con la possibilità di realizzare un edificio bifamiliare (cioè composto da due unità abitative), è opportuno ricordare che, come ribadito anche nel recente D.P.G.R. 39R del 2018, la eventuale futura modifica normativa in grado di consentire il cambio di destinazione d'uso delle aree attualmente utilizzate per “Attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico” dovrà riferirsi alla SUL/SE e non al VOLUME dell'edificio esistente.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con la Delibera C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R. n. 37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 20 c. 4 della disciplina di Piano, le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, per le parti del territorio interessato, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria secondo quanto previsto dal successivo art. 21.

In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica per la conformazione di cui agli articoli 20 e 21 del P.I.T., si rimanda ai contenuti del nuovo Accordo tra MiBAC e Regione Toscana, sottoscritto il 17 maggio 2018, approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018 e pubblicato sul sito della Regione Toscana all'indirizzo:

<http://www.regione.toscana.it/documents/10180/571799/ACCORDO+REGIONE+TOSCANA-MiBACT+2018-signed.pdf/f7798632-3fdd-4289-8e49-20a2c4662876>

Si ricorda che il territorio del Comune di Forte dei Marmi ricade nell'ambito di paesaggio n. 2 Versilia e Costa Apuana.

Per ulteriori chiarimenti si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108 e-mail: alessandro.marioni@regione.toscana.it

Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della legge regionale sul governo del territorio – Toscana Centro Nord;

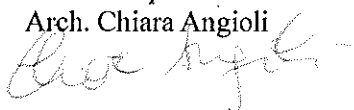
- Arch. Chiara Angioli e-mail: chiara.angioli@regione.toscana.it

Funzionario referente.

Distinti saluti,

Il Funzionario per il Territorio

Arch. Chiara Angioli



Il Responsabile P.O.

Arch. Alessandro Marioni

