

Comune di Forte dei Marmi
Provincia di Lucca

Variante al Regolamento Urbanistici
Relazione

gennaio 2007

Premessa

1. Il Comune di Forte dei Marmi ha avviato la procedura per la variante al piano strutturale che avrà effetti anche sul regolamento urbanistico.

2. In questa prima fase, in attesa della definitiva approvazione della variante al piano strutturale e della successiva variante generale al regolamento urbanistico che dovrà recepire in pieno le indicazioni del nuovo strumento di pianificazione territoriale, il Comune ha inteso apportare una variante al vigente regolamento urbanistico inteso come una sorta di “salvaguardia” a seguito dell’entrata in vigore delle nuove norme previste nel piano strutturale che sarà adottato.

3. Le modifiche apportate al regolamento urbanistico vigente sono state di tipo normativo e cartografico.

4. Le modifiche normative possono essere classificate in tre diverse tipologie di intervento:

a) modifiche alle definizioni edilizie che applicano norme tese a migliorare gli effetti ambientali sul territorio (es. le limitazioni previste alla costruzione di volumi interrati);

b) modifiche urbanistiche per limitare l’edificabilità nel territorio comunale (riduzione di circa il 30% della Sul centro servizi e dei parametri di edificabilità sull’intero territorio comunale);

c) modifiche inerenti aspetti legati alla c.d. “perequazione urbanistica” negli interventi di sostituzione edilizia complessi;

d) riordino della disciplina alberghiera recependo già alcuni dei contenuti previsti nella variante del piano strutturale;

e) introduzione di una normativa di dettaglio su alcuni interventi di sostituzione edilizia complessi, prevedendo specifiche “schede-norma”;

f) introduzione di norme inerenti interventi pubblici e a favore di un insediamento per persone disabili.

5. Le modifiche cartografiche riguardano l'eliminazione dalla tavola del regolamento urbanistico di interventi non più compatibili con la nuova disciplina di regolamento urbanistico e con la variante di piano strutturale (in particolare il ripristino di destinazioni compatibili nell'area di Roma Imperiale).

Descrizione delle modifiche apportate al regolamento urbanistico

1. La modifica dell'Art. 3 riguarda chiarisce che non è possibile realizzare fuori sagoma locali interrati, salvo dimostrazione che non sia possibile la loro costruzione all'interno della sagoma stessa.

2. Nell'Art. 7 è stato previsto che, negli interventi di sostituzione edilizia complessi, nei casi in cui si prevedano più vantaggiose previsioni urbanistiche nei confronti del privato, questi si deve impegnare a restituire al Comune una parte dei maggiori utili sotto forma di "contributo straordinario", in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge. Il contributo straordinario può consistere nel concorso del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare esigenze di standards urbanistici comunali, oppure a corrispondere un importo in denaro calcolato sulla Sul realizzata in eccesso rispetto a quella originaria. L'importo da versare in denaro è stato calcolato in € 1.200 nel caso di destinazione residenziale; € 1.800 per la destinazione commerciale; € 1.000 sulla Sul dei posti auto in eccesso.

3. L'Art. 13 interessa:

a) nella sottozona D3 la modifica dell'atto d'obbligo in relazione all'intervento già previsto sull'immobile denominato "ex concessionaria Fiat" posto sulla Via Provinciale. Il Comune, anziché prevedere la cessione gratuita in comodato trentennale di una parte dell'immobile "ex Fiat", ha accettato, in alternativa, la cessione gratuita a favore del Comune di due fondi commerciali in località Vittoria Apuana, adiacenti gli uffici comunali;

b) nella sottozona D4 è stata prevista la possibilità di realizzare un immobile per le comunità alloggio e centro socio-riabilitativo per le finalità di cui al primo comma dell'Art.1 della L. 5/2/92 n° 104 e s.m. "legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate". Tale immobile rientra nel progetto comunale di assistenza agli anziani e ai portatori di handicap e recepisce un progetto presentato alla cittadinanza in uno specifico convegno organizzato con la partecipazione della locale Ausl e dell'assessorato al sociale della Regione Toscana. La legge prevede per questo tipo di progetti un vincolo ventennale; la norma del regolamento urbanistico ha esteso tale vincolo ad un periodo di trenta anni.

c) la sottozona D5 (alberghi) prevede una limitazione alla possibilità di realizzare alloggi sugli edifici alberghieri "trasformati in albergo" e su quelli di "piccola dimensione". E' stata introdotta una norma tesa a limitare la possibilità di trasformare gli alberghi con sole camere a tipologia "suites" (deve essere garantita una promiscuità tra camere tradizionali e suites). E' stata inoltre soppressa la norma che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di specifici piani di recupero per incrementare la capacità ricettiva oltre i limiti edilizi ed urbanistici previsti dalla norma.

4. L'Art. 15 prevede la possibilità per l'immobile di proprietà del Comune in Piazza H. Moore a Vittoria Apuana di poter rialzare di un piano la parte con copertura a terrazza;

5. L'Art. 16 interessa la correzione della disciplina della sottozona H2 (giardino privato) che consente sui manufatti esistenti oltre che la demolizione anche la possibilità di essere spostati con una diversa collocazione all'interno del lotto.

6. L'Art. 20 (glossario) specifica che i vani interrati devono avere una altezza non superiore a ml. 2,50 e che gli scannaffosi non sporgano più di cm. 90 dal muro perimetrale (nella norma attuale le misure delle altezze dei vani interrati e degli scannaffosi sono libere).

7. Viene modificata la Tabella A (indici urbanistici ed edilizi per utoe) che riduce le varie classi di ampiezza dei lotti (si passa da 5 a 4) e ad una conseguente riduzione degli indici di edificabilità e nuove misure per l'applicazione degli indici di permeabilità.

8. Le modifiche agli allegati riguardano:

a) la diminuzione degli indici di edificabilità del centro servizi (con conseguente riduzione degli oneri a carico del soggetto attuatore in aggiunta a quelli dovuti per legge). La nuova Sul edificabile passa da mq. 3.600 a 2.700 e l'altezza dell'edificio da 2 piani (H. ml. 6,50) ad 1 piano (H ml. 5,50);

b) l'inserimento di tre piani di sostituzione complessi approvati dalla commissione urbanistica riguardanti due interventi all'interno del centro antico (precedentemente disciplinati come interventi n° 1 e n° 2 all'interno dell'Allegato C) ed un intervento lungo la Via Provinciale in località Vaiana. I due interventi del centro non modificano le precedenti

dimensioni edilizie ed urbanistiche, mentre quello della zona di Vaiana resta all'interno del volume esistente;

c) l'Allegato D, a seguito della modifica dell'intervento nell'immobile "ex concessionaria Fiat", è stato soppresso.

Forte dei Marmi 09/01/2007

il tecnico