



COMUNE DI ZERI

VARIANTE AL R.U. IN LOCALITÀ PIAGNA

RELAZIONE DI PIANO

STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEL COMUNE DI ZERI

Il Comune di Zeri è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con delibera della Giunta Regionale n. 12024 del 27/12/1993.

Il Comune di Zeri è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21/03/2012.

Nella seduta di Consiglio Comunale del 28/09/2015 è stata approvata la variante al Regolamento Edilizio Comunale.

Il Comune ha inoltre approvato negli ultimi anni Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente per i seguenti centri storici e nuclei storici nel territorio rurale:

- *UTOE 1 VALLATA DI ADELANO*: Frandalini, Casa Bornia, Calzavitello, Serralunga, Casa Tosi, Casa Pezzati, Casa Biagi, Casa Rocchino, Casa Pasquino;
- *UTOE VALLATA DI ZERI*: Codolo Chiesa, Codolo di sotto, La Dolce, Conciliara, Antara, Torricella, Formentara, Noce, Valditermine, Bergugliara;
- *UTOE 3 VALLATA DI ROSSANO*: Paretola, Chiesa di Rossano, Montelama, Valle, Chioso.

Di seguito si riportano alcune definizioni desunte dalla Relazione di Piano del RU che costituiscono il riferimento per la Variante al vigente Regolamento Urbanistico

4 Individuazione del territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato “è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, **le attrezzature e i servizi**, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. “

9 Disciplina per la protezione, la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica

In particolare le regole d’uso per le risorse definite dal Piano Strutturale, attuate dal progetto di R.U. al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, sono:

- mantenimento e valorizzazione dell’integrità dei valori del paesaggio montano;
- tutela, riqualificazione, valorizzazione del patrimonio insediativo storico, del suo valore paesaggistico, dei valori storici e percettivi dei centri e nuclei storici ;

10 Il progetto per il territorio urbanizzato e la disciplina per la gestione degli insediamenti

All'interno del territorio urbanizzato il Regolamento Urbanistico distingue aree ed ambiti in relazione allo stato di fatto, alla storicità degli edifici e dei tessuti, **alla necessità di servizi ed attrezzature**, alla previsione di aree di completamento e di tessuti specialistici compatibili con l'ambito urbano, alla qualità paesaggistica ed ambientale, per i quali prescrive le categorie e le modalità di intervento.

17 La disciplina delle trasformazioni

Il R.U. **individua nuove aree di parcheggio**, tutte su aree di proprietà comunale, per il miglioramento della dotazione sia dei centri abitati sia del territorio rurale. Tutte le aree per servizi e attrezzature

pubblici esistenti sono soggette a norme che ne favoriscono la riqualificazione, che deve essere perseguita prioritariamente.

18 Dimensionamento

UTOE 3 – Vallata di Rossano

Parametri vincolanti:

Incremento SUL residenziale tot: 1.232 mq

Recupero in zona agricola anche con deruralizzazione: max n° 4 fabbricati bifamiliari, per n° 8 alloggi.

Parametri indicativi:

Incremento abitanti : n° 28

Incremento alloggi residenza civile indicativo: totale 12 alloggi di SUL media mq 100 ciascuno di cui 4-8 alloggi in zona agricola tramite recupero e/o deruralizzazione

Per ogni UTOE sono inoltre indicate le condizioni alla trasformazione, legate alla necessità di tutela delle risorse derivante dagli esiti della VAS e della valutazione di incidenza e gli standard e le dotazioni di parcheggi privati da realizzare e/o da riqualificare.

Il Comune di Zeri, essendo dotato di Piano Strutturale approvato ha aderito alla formazione del nuovo Piano Operativo, in corso di redazione, nel quale la presente variante sarà inserita compiutamente.

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE.

- Il Borgo di Piagna

Il Borgo di Piagna è un paese nella Valle di Rossano, nel Comune di Zeri all'altitudine di 762 m.s.l.m. che conta 55 abitanti.

Il nome del borgo fa riferimento alle "piagne", lastre in pietra utilizzate per ricoprire i tetti delle case, estratte in una cava poco lontana dal borgo.

Costruito nel XVII secolo, Piagna costituisce la porta nord del comprensorio di Rossano: qui, l'economia tradizionale agricola e di pastorizia (basata sulle razze autoctone della pecora zerasca e della rossa pontremolese) era tradizionalmente integrata dalle attività stagionali legate al transito sulla Via dei Monti.

Lungo il crinale scorre la via dei Monti o "*de Pontremolo*", migliorata e in parte costruita dal Comune di Genova alla fine del Duecento, quando fu costruito il porto-canale di Levante.

Attualmente, il comprensorio di Rossano, anche a causa dell'isolamento demo-territoriale conseguente all'abbandono della Via dei Monti, costituisce una entità fortemente conservativa con la sopravvivenza di tradizioni e riti che riconducono ai popolamenti liguri di altura. Sono tali in particolare il Carnevale e il Canto del Maggio.

È presumibile che in epoche premalaspiniane fossero insediati, nelle valli zerasche, lungo la Via dei Monti, gastaldi longobardi che amministravano il territorio e ne erano "signori". Sono relative al periodo premalaspiniano la maggior parte delle fortificazioni (o anomali incastellamenti) ancora visibili nei paesi della valle di Rossano: ogni paese possiede almeno una casa fortificata o un palazzo gentilizio edificato su resti di fortificazioni più antiche.

A Piagna, in particolare, è visibile un maestoso complesso a pianta quadrilatera, sito nella parte cucuminale dell'abitato, che appare come rifusione diacronica di edifici minori e lascia presupporre una preesistenza costituita da una corte fortificata o ad un incastellamento tardo-antico, spesso citato nei documenti storici come "Castello" della Piagna.

- Lo stato attuale

All'ingresso del Borgo di Piagna esiste un'opera storica di bonifica agraria e acquedottistica di elevato valore testimoniale e di particolare qualità architettonica. L'opera ha rappresentato, fino agli anni '50 del secolo scorso, l'unica fonte di approvvigionamento di acqua potabile per gli abitanti di Piagna.

Dell'epoca della sua costruzione non si hanno, allo stato attuale, documentazioni certe ma la tipologia muraria e l'architettura d'insieme dell'intervento fanno presumere che la realizzazione de sia connessa

all'opera di bonifica e di appoderamento di una vasta area boschiva preesistente nei dintorni dell'incastellamento di Piagna.



La tipologia culturale e, soprattutto, la dimensione dei terreni a nord di Piagna (molto grande se confrontata con la frammentazione dei campi a ovest e a sud) testimoniano un organico programma di appoderamento. Di grande interesse appare la realizzazione della fontana: nel pozzo è stata captata la sorgente locale probabilmente alimentata dal compluvio naturale. L'acqua raccolta alimenta la condotta interrata appositamente realizzata con muri laterali in pietra e sovrastante arco. La mirabile opera è visibile, pur nello stato di degrado, nella sua parte terminale, a lato della cisterna e della fontana oggetto di restauro che essa alimenta.

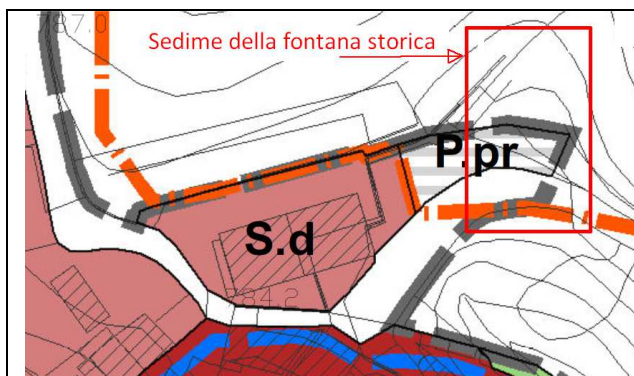
Il fabbricato della fontana ha la stessa tipologia geometrico-costruttiva di un impianto absidale:



- la porzione anteriore - fuori terra - ha pianta rettangolare, aperta verso valle, con copertura ad arco a tutto sesto;
- i due muri laterali in pietra si prolungano verso valle oltre la copertura ad arco: restano tracce di una tettoia in legno che costituiva uno pseudo pronao a copertura della parte anteriore della vasca-abbeveratoio;
- all'interno, un muro ortogonale delimita il vano della cisterna, a pianta semicircolare e copertura a cupola, completamente interrata.

- Il progetto di Variante

Nella stesura attuale del R.U. alla tavola PR- 07 il manufatto non è cartografato e il suo sedime è collocato:



- parte in area di Parcheggio di progetto (P.pr);
- parte in area esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

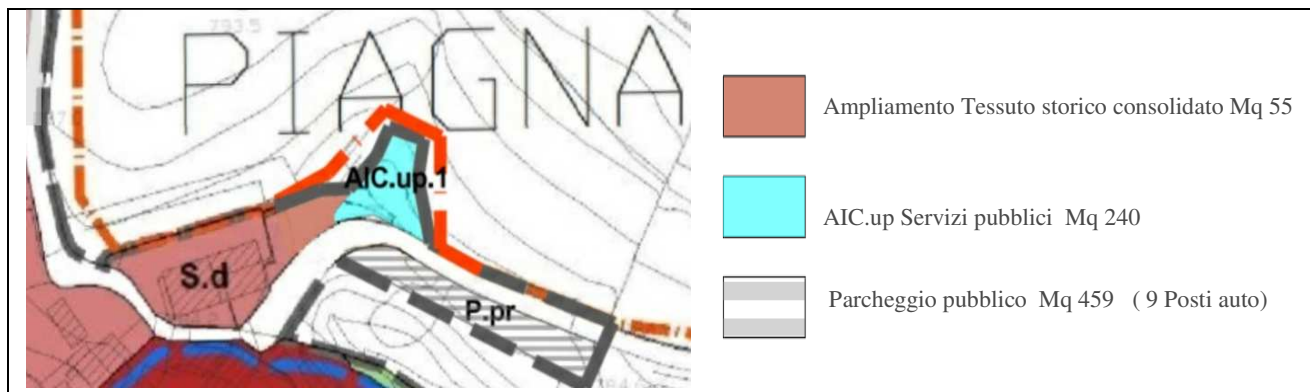
Inoltre il parcheggio di progetto ha una dimensione insufficiente per il fabbisogno della frazione:

- Fabbisogno = $2.5 * 55 = 137.5$ mq (pari a 6 posti auto)
- Sup.Parcheggio di RU = 41 mq Posti auto = 3

Pertanto si rende necessaria una limitata Variante al RU che:

1. Individui un'area AIC per pubblici servizi intorno al sedime della fontana storica;
2. Delocalizzi, conseguentemente, l'area destinata a parcheggio, elevando la capacità di posti auto.

La variante proposta è illustrata nelle Tavole Urbanistiche e, qui, indicata con le dimensioni di progetto;



Conseguentemente sono stati leggermente modificati:

- **Il perimetro del centro abitato;**
- **Il perimetro delle aree urbanizzate**

RELAZIONE DELLA VARIANTE AL PIT/PPR

Il PIT assume valenza di Piano Paesaggistico Regionale in quanto “*strumento urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici*” a termine del comma 1 dell’art. 135 del D.Lgs n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), così come confermato della L.R. n. 65/2014.

Nell’ambito delle procedure di conformazione/adequamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, sottopongono alla Conferenza Paesaggistica, le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4 lettera C delle Schede, di vincolo e le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs n°42/2004). In base a quanto previsto dal comma 2 dell’art. 4 dell’accordo del 2018, la variante al Piano Strutturale, in quanto strumento della pianificazione territoriale, è soggetto alle procedure di **conformazione** che prevedono:

- l’assunzione nel piano degli obiettivi ed il loro perseguimento;
- l’applicazione degli indirizzi per le politiche e l’attuazione delle direttive;
- l’obbligo del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d’uso dei beni paesaggistici

Con la presente variante, si è dovuto integrare lo stato delle dotazioni pubbliche in termini di Parcheggio pubblico e di area di verde attrezzato, per corrispondere al dettato del PIT-PPR.

Il presente documento illustra pertanto le modalità di recepimento della disciplina del PIT-PPR chiarendo i criteri generali che hanno guidato la formazione della variante conformando le scelte e le previsioni operate ai principi e alle regole di conservazione, tutela e valorizzazione del Piano Paesaggistico Regionale, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione, così come elencate all’art. 4 “*Carattere delle disposizioni*” della Disciplina del PIT, che distingue le seguenti fattispecie:

- obiettivi generali delle invariante strutturali - art. 6-12 della Disciplina del PIT/PPR;
- obiettivi di qualità, direttive e indirizzi per le politiche di cui alla disciplina d'ambito (ambito 1.Lunigiana);\
- direttive presenti nella disciplina di piano, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici;
- prescrizioni e prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici.

Ai fini della conformazione della variante rispetto al PIT/PPR, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 si specifica di seguito i principali adempimenti richiesti in relazione al tipo di atto urbanistico in elaborazione:

Disciplina di Piano:

- obiettivi generali delle 4 invariante strutturali (art. 7-8-9-10-11);
- disposizioni per i centri e nuclei storici (art.10);
- obiettivi del sistema idrografico (art. 16);
- Scheda d'ambito n° 1. Lunigiana – indirizzi, obiettivi, direttive e orientamenti;
- Elenco dei vincoli paesaggistici ai sensi della L. 778/1922 e relative schede identificative;
- Ricognizione, identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice;
- Vincoli ex legge di cui all'art. 142 parte III del D.Lgs. 42/2004 – obiettivi, indirizzi e Prescrizioni.

- *Obiettivi generali e specifici delle invariante strutturali di cui al PIT/PPR*

In relazione alla disciplina delle invariante strutturali, di cui all'art.12 della Disciplina del PIT/PPR, la conformità della variante al R.U. è stata verificata in relazione alle definizioni della relativa Scheda d'Ambito e, specificamente alle Invariante Strutturali:

I Invariante: I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

II Invariante: Il Carattere ecosistemico

III Invariante: Il Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

IV Invariante: Il Carattere agroforestale

Il patrimonio territoriale e le invariante strutturali

Lo Statuto del PIT riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il “Patrimonio territoriale”, inteso come “*l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future*” (Art. 6).

Al Patrimonio Territoriale è attribuito il valore di bene comune e come tale ne devono essere assicurate riproducibilità, sostenibilità degli usi e mantenimento nel tempo.

In base a all'art. 3 della L.R. n. 65/14 il Patrimonio Territoriale è costituito da:

- a) la struttura idro-geomorfologica ;
- b) la 1a struttura eco-sistemica ;
- c) la struttura insediativa di valore storico-testimoniale ed identitario;
- d) la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale

La variante di Piagna al R.U corrisponde ai criteri progettuali e alle prescrizioni delle invariante, come, di seguito, specificato.

Per quanto riguarda l'individuazione dei valori e delle criticità delle componenti del patrimonio territoriale si è fatto ampiamente riferimento alle valutazioni contenute nel PIT-PPR, sia in

relazione ai morfotipi correlati alle invarianti e descritti nell'Abaco delle Invarianti che alle specifiche descrizioni, interpretazioni e indicazioni contenute nella Scheda dell'Ambito 1 Lunigiana.

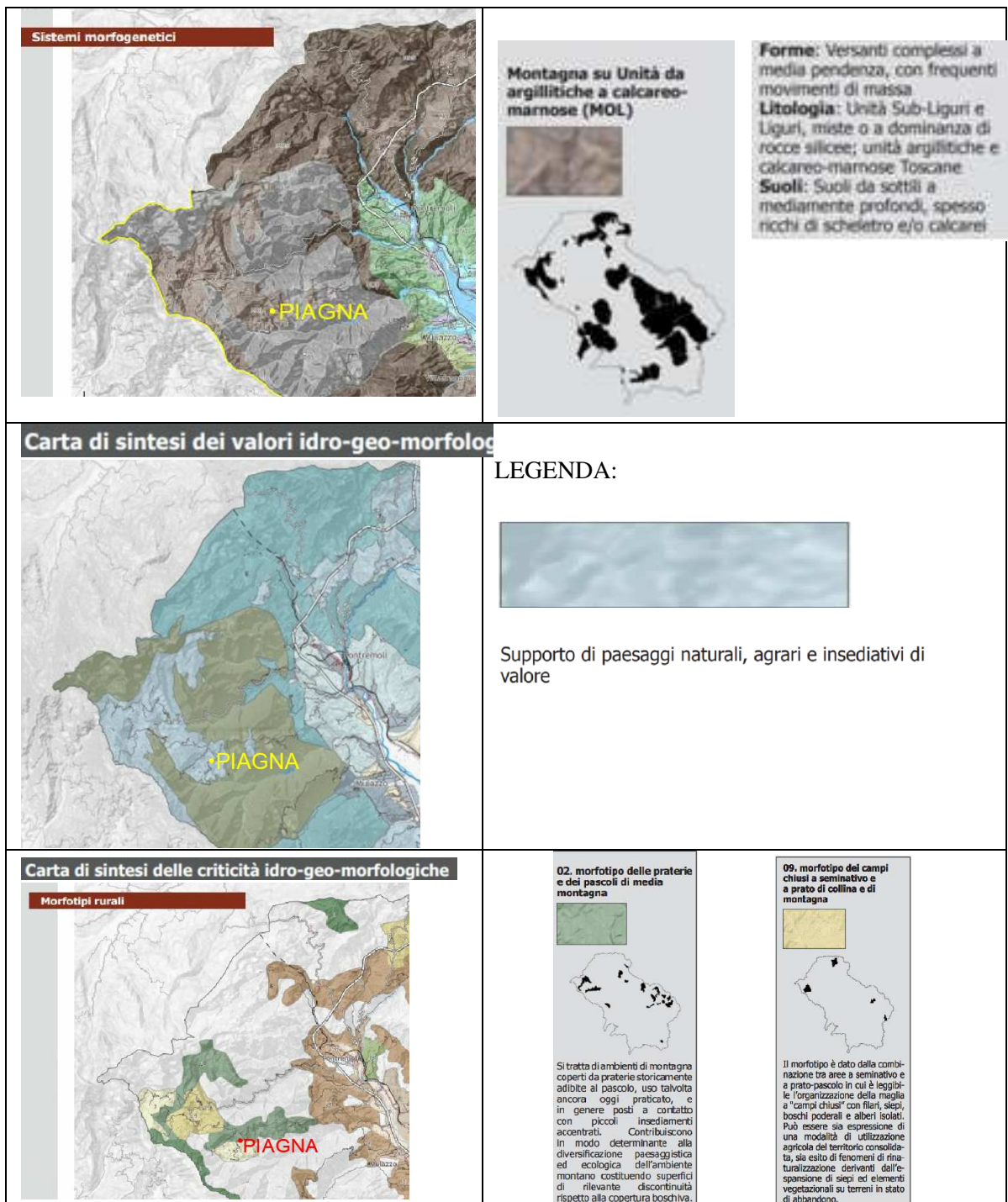
- La scheda d'ambito n° 1 – Lunigiana

La scheda d'ambito individua, al paragrafo 3) **“Invarianti strutturali”**:

I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- Descrizione strutturale
- Dinamiche di trasformazione
- Valori
- Criticità

Si sintetizzano le elaborazioni della scheda d'ambito:

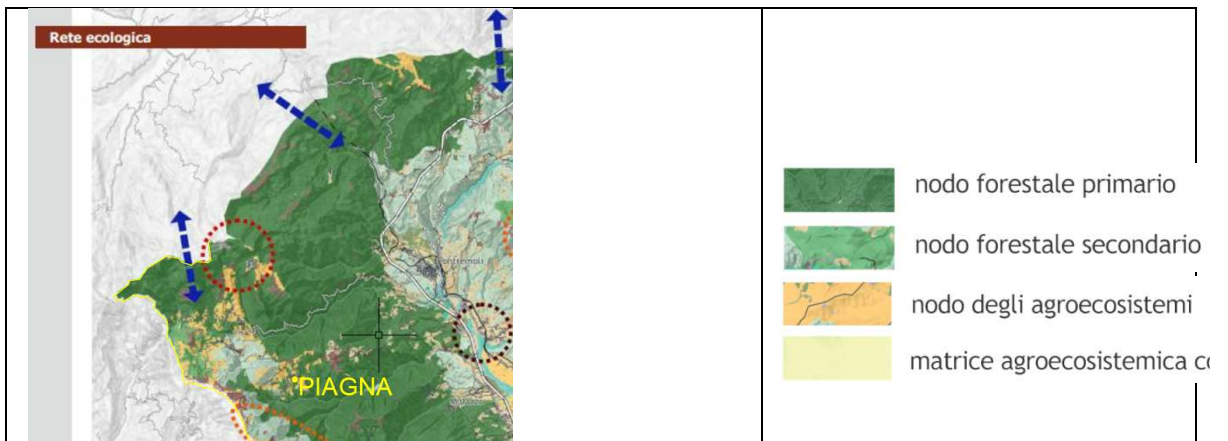




I caratteri ecosistemici del paesaggio:

- Descrizione strutturale
- Dinamiche di trasformazione
- Valori
- Criticità

Si sintetizzano le elaborazioni della scheda d'ambito:



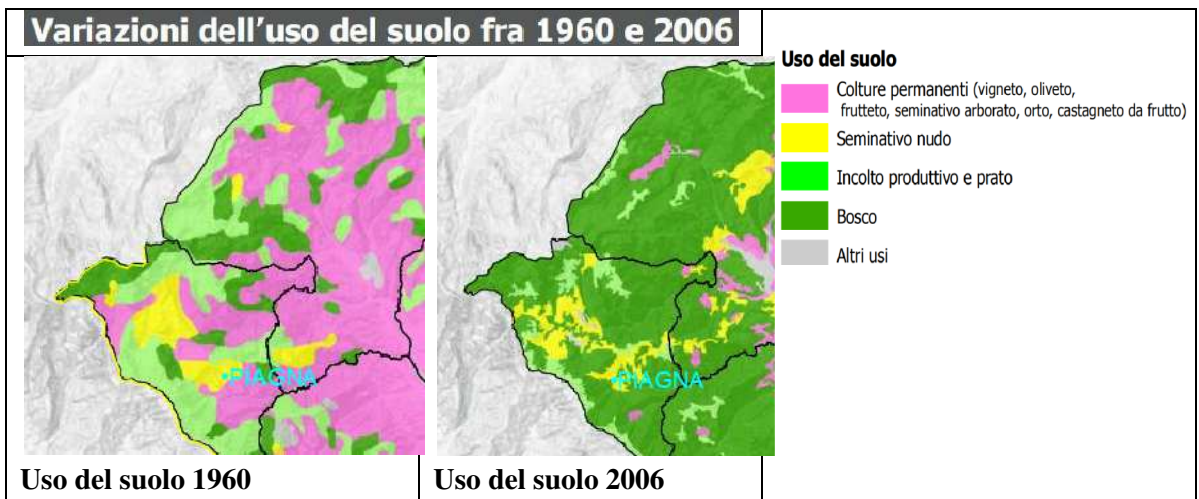
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

(Il tema non è pertinente con il borgo rurale di Piagna)

I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali:

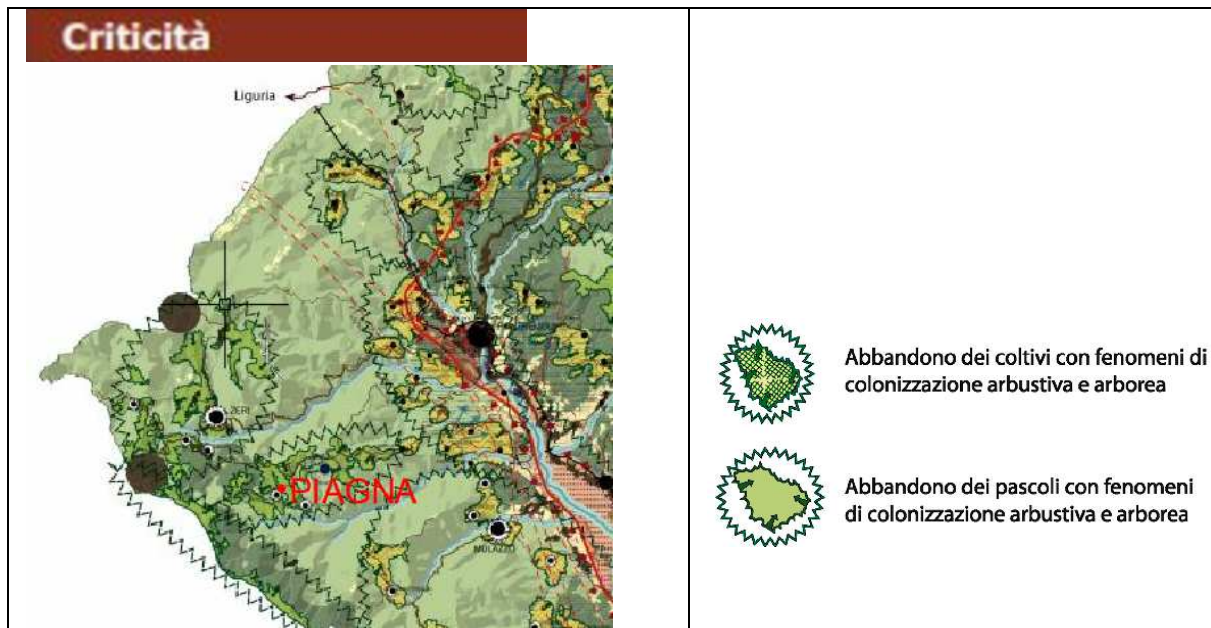
- Descrizione strutturale
- Dinamiche di trasformazione
- Valori
- Criticità

Si sintetizzano le elaborazioni della scheda d'ambito:



La Scheda d'ambito individua, inoltre, al paragrafo 4) **“Interpretazione di sintesi”**:

4.1 Patrimonio territoriale e paesaggistico



Il PIT/PPR al capo III della Disciplina di piano, individua all'art. 13 gli ambiti di paesaggio e la relativa disciplina, il Piano riconosce e individua per ogni Ambito gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del relativo territorio di riferimento, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

Nello specifico la variante al PS guarda all'interno dell'Ambito di paesaggio n°1 Lunigiana, con particolare riguardo ai seguenti indirizzi per le politiche nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina (di cui si riporta stralcio):

“Patrimonio territoriale e paesaggistico

Per quanto riguarda i contesti montani (dorsali, crinali, alpeggi) sono da segnalarsi, in particolare lungo il versante della Dorsale Appenninica e sul crinale tosko-ligure, le importanti pratiche della transumanza con un sistema storico diffuso di alpeggi e di prati-pascolo intervallati da seminativi o ambienti rocciosi, che interrompono la continuità del manto forestale, diversificando ecologicamente e percettivamente il paesaggio. Tra i principali elementi di grande valore storico-testimoniale rientra, anzitutto, il sistema diffuso degli alpeggi e degli insediamenti stagionali, come la Formentara di Zeri, i castelli e i villaggi rurali di Camporaghena, Groppo San Pietro, Comano (sul versante orientale). I prati-pascolo, collocati sulla fascia di crinale e quelli delle dorsali secondarie (in qualche caso associati a seminativi) come nello Zerasco (frazioni di Patigno, Noce, Coloretta, Castello, La Dolce), assolvono spesso l'importante ruolo di “nodo della rete ecologica regionale degli ecosistemi agropastorali”.

Completano i valori patrimoniali dell'ambito una serie di elementi puntiformi di particolare pregio, che si inseriscono all'interno delle diverse strutture territoriali delle singole invarianti, quali ad esempio: edifici religiosi, sorgenti.

Criticità

Fra le maggiori criticità vi sono i processi di abbandono dell'alta collina, della montagna, e dei relativi nuclei abitati; la separazione territoriale, ecologica e fruitiva fra il fondovalle e i rilievi collinari e montani;

.....

L'abbandono dei versanti collinari, comportando il degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante, influisce sulla franosità diffusa e il dissesto idrogeologico.

.....

I fenomeni di abbandono diffusi nelle ex praterie e pascoli di crinale o di versanti montani, nei prati permanenti, nelle aree agricole poste alle quote più elevate - spesso caratterizzate da condizioni di accessibilità difficili - e nei castagneti da frutto, soggetti a fitopatologie, producono una riduzione del valore ecologico delle aree, con la perdita di habitat agricoli, prativi e pascolivi e delle comunità animali e vegetali a essi legate.

Un' altra criticità è causata dalla mancata manutenzione delle sorgenti, interessate da corpi di frana

Indirizzi per le politiche

1. favorire una gestione attiva del bosco e incentivare il mantenimento degli ambienti agropastorali contrastando i fenomeni di abbandono anche attraverso azioni di recupero, di manutenzione o, in alternativa, di rinaturalizzazione controllata delle aree agricole abbandonate.

6. contrastare, anche attraverso forme di sostegno economico, i fenomeni di spopolamento e di abbandono del territorio montano, promuovendo azioni e misure volte a rivitalizzare e riqualificare gli insediamenti montani e collinari in chiave multi-funzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e ricostituire le loro funzioni storiche di salvaguardia idrogeologica, di valorizzazione ecologica, produttiva e paesaggistica della valle. A tal fine, occorre differenziare la ricettività turistica, recuperare e valorizzare il patrimonio abitativo esistente, rispettandone i caratteri morfotipologici tradizionali e sviluppandone le potenziali integrazioni con le attività agro-silvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismo);

7. valorizzare il vasto patrimonio storico-testimoniale che caratterizza la Lunigiana come "terra murata", costituito dalle testimonianze del sistema difensivo del periodo medievale, dagli insediamenti fortificati, dai complessi monastici, pievi ed edifici isolati a carattere eremitico; nonché dai tracciati della Via Francigena;

8. garantire la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuovi manufatti coerenti con il contesto paesaggistico.

Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare i rilievi montani delle Alpi Apuane e dell'Appennino Tosco-Emiliano a corona del bacino idrografico del fiume Magra per i valori idrogeologici, naturalistici, storico-culturali e scenici che rappresentano e contenere i processi di abbandono delle zone montane e collinari

.....

2.2 - rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità), gli insediamenti di mezzacosta e montani investiti da fenomeni di abbandono e i paesaggi della transumanza (alpeggi):

.....

2.4 - contrastare i processi di abbandono delle attività agropastorali e zootecniche tradizionali montane, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

2.5 - tutelare la stabilità dei versanti e ridurre il rischio idraulico e geomorfologico contenendo i deflussi,

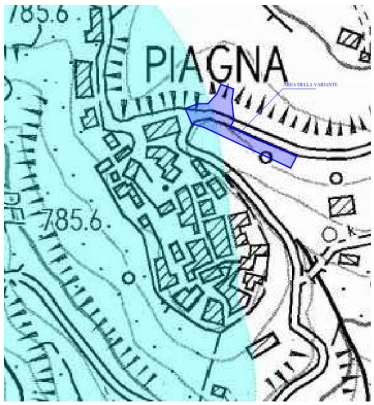


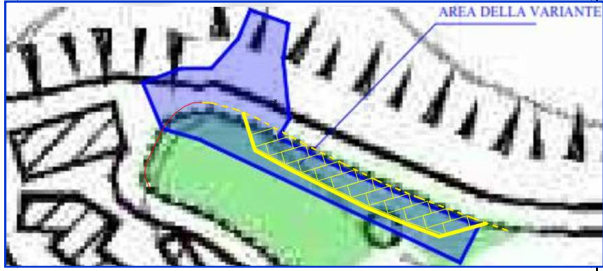

.....

.....

2.8 - tutelare la qualità percettiva e naturalistica delle aree montane, percepibile da tutto il territorio della Lunigiana come una imponente quinta paesistica"

LE AREE TUTELATE PER LEGGE DI CUI ALL'ART. 142 D.LGS. 42/04

Nel l'area della variante sono presenti le seguenti aree tutelate per legge di cui all'art.142, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs 42/2004:

Art.142, comma 1 lett. c) : fiumi, torrenti e corsi d'acqua		
		L'area di variante (Blu) è lambita solo marginalmente dal vincolo del Fosso del Tiglio. Le aree dentro il vincolo sono: la strada esistente e un'area di parcheggio attuale. Il nuovo parcheggio in variante (Giallo) è esterno al vincolo.
Art.142, comma 1 lett. g) : territori coperti da foreste e da boschi		
		 <p>Palo telef.</p> <p>Albero (resta)</p>
L'area di variante (Blu) ricade nel vincolo, solo per la porzione sotto-strada, laddove sarà realizzato il nuovo parcheggio. Si evidenzia, però, che l'area che sarà occupata dal nuovo parcheggio è priva di alberi. I due alberi presenti (uno dei due è nella foto) sono stati rilevati e sono esterni all'area della variante per il parcheggio.		

BENI PAESAGGISTICI TUTELATI AI SENSI DELL'ART.157 C.1 DEL D.LGS. 42/04

Nel territorio della variante non sono presenti beni tutelati ai sensi dell'art. 157 comma 1 lett.a del D.Lgs. 42/2004, ovvero dichiarazioni di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, notificate in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778, individuati all'interno dell'allegato 5B del PIT/PPR.

VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE AL R.U. CON IL PIT/PPR

Nelle tabelle che seguono, in merito alla verifica di conformità della variante al PS, i singoli articoli della Disciplina sono messi in relazione con i contenuti del PIT/PPR. In particolare, del piano paesaggistico regionale, sono stati presi in considerazione e verificati i seguenti documenti:

- La Disciplina di Piano, con particolare riferimento alle invarianti strutturali.
- La Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 01 e, in particolare, la sua disciplina di uso.
- La Disciplina dei beni paesaggistici.

Le tabelle di verifica sono strutturate per corrispondere, puntualmente, alla "Disciplina del Piano", con particolare riferimento agli articoli :

10. Disposizioni per i centri e i nuclei storici
11. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali"

Articolo 10 - Disposizioni	Corrispondenza
tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici	Il restauro della fontana storica, valorizza l'identità materiale del borgo, La realizzazione del parcheggio (con tecniche di bioingegneria) rafforza il ruolo di Piagna come "centro di relazioni sociali" con i borghi di Chiosi, Valle, Paretola e Rossano, mantenendo attivo il bar/spaccio che risulta importante per garantire la multifunzionalità anche turistica dei luoghi.
iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali	Il restauro della fontana storica valorizza i valori storico-testimoniali
tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti	Ripristina un'opera di bonifica e regimazione idraulica storica, che ha una doppia valenza: La valorizzazione dell'appoderamento storico; La regimazione idrogeologica del pendio
progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche	Il restauro della fontana storica è realizzato con tecniche di muratura a vista Il parcheggio è realizzato con tecniche di bioingegneria
alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale	Il restauro della fontana storica è completato dalla realizzazione di un'area pedonale pubblica per la sosta, costituendo un punto privilegiato di visibilità del borgo storico.
alla non compromissione della permanenza degli abitanti	La realizzazione del parcheggio costituisce un servizio essenziale per la permanenza degli abitanti
ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti	Il parcheggio e lo spazio pubblico intorno alla fontana rafforzano il ruolo di Piagna come polo dell'insediamento radiale dei borghi di Chiosi, Valle, Paretola e Rossano

Articolo 11 - Disposizioni	Corrispondenza
mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo	Il ripristino di un'opera di bonifica e regimazione idraulica storica, recupera la relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo
l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi	Il ripristino di un'opera di bonifica legata ad un appoderamento storico, in nodo agro-ecosistemico, dà impulso alla conservazione delle colture.
mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;	Il ripristino di un'opera di bonifica e regimazione idraulica storica, restituisce efficienza al sistema ed alla rete delle acque meteoriche di pendio.
minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane	Poiché le due opere sono localizzate ai margini del borgo, già dotato di illuminazione pubblica, non è prevista la realizzazioni di nuove reti di illuminazione.
creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale	Il parcheggio rafforza il ruolo di Piagna come polo dell'insediamento rurale e il restauro della fontana e dell'opera di regimazione rafforza le relazioni tra i nuclei residenziali e l'intorno dei coltivi.

la Variante al R.U. è stata impostata e redatta assumendo come linea di fondo la coerenza e la conformità al PIT/PPR. La Variante al R.U. ha puntato in particolare a dare una rappresentazione dei valori che definiscono l'identità culturale, paesaggistica ed ambientale del territorio di Piagna, ad evidenziare le criticità che lo caratterizzano.

Per quanto riguarda l'individuazione e la rappresentazione dei valori e delle peculiarità del territorio, sono state assunte le elaborazioni del PIT-PPR, integrandole e precisandole ad una scala di maggior dettaglio con ricerche ed approfondimenti sui seguenti temi: la matrice storica del sistema insediativo e della rete della viabilità storica; la presenza di sistemi vegetali e di emergenze vegetazionali di pregio, i manufatti e le testimonianze culturali il reticolo idrografico, i bacini d'acqua e le altre componenti che connotano la struttura idrogeomorfologica del territorio.

La Variante al R.U., in località Piagna, a seguito delle considerazioni espresse nel presente documento, è da **ritenersi conforme al PIT** avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto le trasformazioni introdotte si conformano alla disciplina statutaria del PIT, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando, attraverso il particolare ricorso a tecniche di bioingegneria per la realizzazione del parcheggio e di restauro conservativo per la fontana, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT e dell'art. 145 del Codice, secondo il seguente schema riassuntivo:

- Obiettivi generali delle invarianti strutturali (artt. 6 -12 della Disciplina):
La variante al R.U. persegue gli obiettivi le finalità di tutela e valorizzazione previste in ciascuna delle invarianti definite all'interno del PIT/PPR declinandole e disciplinandole nella variante;
- Obiettivi di qualità e direttive di cui alla disciplina d'ambito (Ambito 1. Lunigian):
La variante al R.U. persegue gli obiettivi di qualità e le direttive della scheda d'ambito, al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;
- Direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici:
La variante al PS applica le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici

VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE AL R.U. CON IL PSI VIGENTE

Le trasformazioni previste nella variante risultano, (come già documentato) compatibili col testo normativo del PSI redatto in conformità al PIT/PPR. Le NTA del PSI, per di più, incentivano i Piani Operativi Comunali a implementare opere pubbliche e standard in piena autonomia .

Le opere previste nella variante:

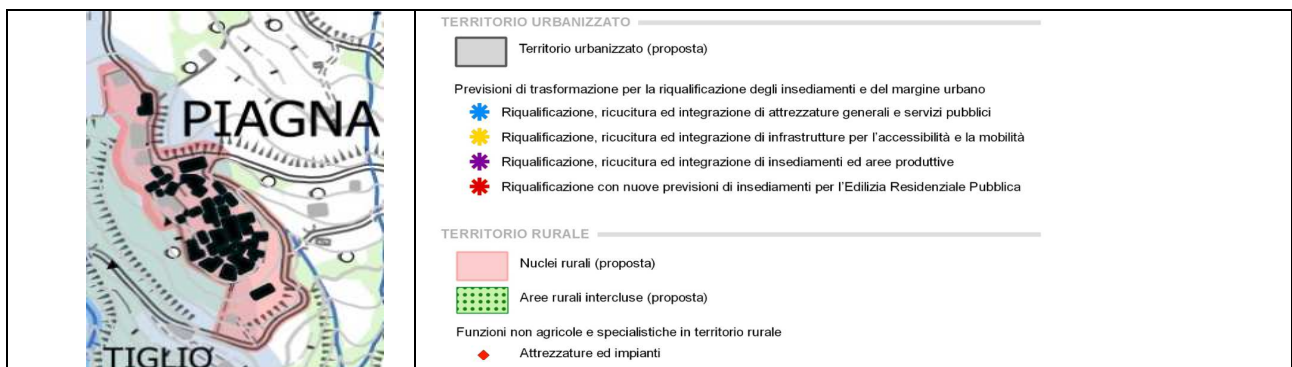
- Restauro della fontana;
- Realizzazione del nuovo parcheggio.

Esse costituiscono adeguamento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, in quanto adeguano la superficie in dotazione di parcheggi e di Verde pubblico attrezzato ai parametri del DM 1444/68.

Si riporta, di seguito, stralcio delle NTA del PSI:

In particolare per i centri del territorio urbanizzato, si prevede di introdurre nella "Disciplina di piano" del PSI la seguente disposizione applicativa: "... non costituisce variante al PSI la localizzazione nei PO di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici (di cui al DM 1444/68 e limitatamente alle sole categorie delle attrezzature pubbliche, parcheggi e verde pubblico attrezzato) o l'ampliamento di quelli esistenti , ancorché ubicate in aree afferenti al territorio rurale, qualora risultino strettamente adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato

Si riportano, di seguito, stralci delle tavole prescrittive del PSI:





Piagna, nelle tavole del PSI, risulta:

- inserita nel perimetro dei nuclei rurali (compresa l'area di localizzazione del nuovo parcheggio);
- l'area dove è previsto il restauro della fontana storica è ai margini al morfotipo "Campi chiusi a coltivo e a prati di collina e di montagna" dei quali costituisce importante opera di bonifica;
- e il PSI individua, nelle opere puntuali di paesaggio, la fontana di cui si prevede il restauro.

Le opere previste costituiscono adeguamento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, sia in rapporto alla dotazione di parcheggi (effettivamente fruibili) sia di Verde pubblico attrezzato.

Pertanto, risultano compatibili con le NTA del RU, ricadono in classe di fattibilità F1, (come documentato) e non costituiscono variante al PSI.

COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LE NTA DEL PSI VIGENTE

Le trasformazioni previste nella variante risultano compatibili col testo normativo del PSI che, per di più, incentiva l'autonomia dei Piani Operativi Comunali a implementare opere pubbliche e standard.

Si riporta, di seguito stralcio delle NTA del PSI:

2.4. Disposizioni applicative (normative) oggetto di copianificazione

In questo quadro, di particolare interesse per la pianificazione urbanistica comunale, ovvero per la formazione dei successivi PO, risultano le localizzazioni di previsioni pubbliche concernenti la dotazione territoriale di "Standard Urbanistici" di cui al DM 1444/68, con particolare riferimento per le attrezzature, i parcheggi e le aree a verde attrezzato, di servizio al sistema di centri e nuclei precedentemente richiamato, che evidentemente possono risultare necessari al fine di garantire i minimi servizi essenziali (in termini di accessibilità e qualità dello spazio urbano) delle comunità insediate.

Con queste motivazioni, piuttosto che inseguire una improbabile, quanto impossibile, identificazione e definizione di una moltitudine di singole previsioni puntuali, si propone invece all'attenzione della Conferenza di copianificazione la definizione e condivisione (parere) di appropriate e specifiche Disposizioni applicative (normative), finalizzate a garantire ai PO, quell'autonomia propositiva necessaria a rispondere alle esigenze locali e comunali di dotazione degli standard urbanistici, diversamente non individuabili alla scala di PSI.

.....(omissis).....

In particolare per i centri del territorio urbanizzato, si prevede di introdurre nella "Disciplina di piano" del PSI la seguente disposizione applicativa: "... non costituisce variante al PSI la localizzazione nei PO di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici (di cui al DM 1444/68 e limitatamente alle sole categorie delle attrezzature pubbliche, parcheggi e verde pubblico attrezzato) o l'ampliamento di quelli esistenti, ancorché ubicate in aree afferenti al territorio rurale, qualora risultino strettamente adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PSI e le suddette previsioni, nel concorrere comunque all'incremento delle dotazioni procapite per abitante dell'insediamento direttamente interessato, contribuiscano al contempo a migliorarne la qualità del margine urbano anche mediante contestuali interventi ed opere di ambientazione e recupero paesaggistico - ambientale ...".

Con analoghe motivazioni per i nuclei del territorio rurale, si prevede inoltre di introdurre nella "Disciplina di piano" del PSI la seguente disposizione applicativa: "... non costituisce variante al PSI la localizzazione nei PO di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici (di cui al DM 1444/68 e limitatamente alle sole categorie dei parcheggi e del verde pubblico attrezzato) o l'ampliamento di quelli esistenti, se ubicati in aree ricadenti all'interno di ambiti individuati e classificati quali "nuclei rurali" (sia di impianto storico che di recente formazione), ovvero in aree ad essi strettamente adiacenti, qualora risultino necessarie a garantire la dotazione minima pro - capite per abitante, ovvero ad assicurare essenziali livelli di accessibilità agli insediamenti interessati ...

- Fattibilità delle opere in variante

Le opere previste nella variante:

- Restauro della fontana;
- Realizzazione del nuovo parcheggio;

costituiscono adeguamento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, in quanto adeguano la superficie in dotazione di parcheggi e di Verde pubblico attrezzato ai parametri del DM 1444/68.

Le opere previste risultano compatibili con le NTA del RU e in classe di fattibilità F1, come indicato nella tabella successiva, estratta dall'Art.15 delle:

FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA-LOCALE				
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA-LOCALE			
	G.3	G.4	S.3	S.4
Restauro e Risanamento conservativo (RRS)	F1	F1	F1	F1
Aree di sosta auto, aree pedonali, spazi ad uso misto, piazze pubbliche.	F1	F1	F1	F1

Zeri, 18/12/2025

Il tecnico
Dott. Ing. Arc. Giovanni Zammoni
Ord. Ing. MS n. 188
Viale Resistenza, 43
54011 AULLA (MS)
Partita IVA 00178670454