

# **COMUNE DI MASSA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **VARIANTE**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificate a seguito della approvazione della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n. 10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 65 del 28.11.80 e delibera della Giunta Regionale n. 11744 del 19.10.1981, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 63 del 24.11.1981.

Redazione:

Zone di Pianura: Prof. Arch. Egidio Pierotti

Dott. Arch. P.Alessandro Giusti

Zone Collinari e Montane: Ripartizione Urbanistica:

Dott. Arch. Piero Ravanelli

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART. 1 - CARATTERI DELLE NORME**

Il Piano Regolatore Generale determina l'organizzazione urbanistica di tutto il territorio comunale e delimita le zone, secondo le destinazioni d'uso.

Fornisce le indicazioni per la redazione dei piani particolareggiati e per la disciplina dell'edilizia privata precisandone i caratteri e gli indici massimi di fabbricabilità.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, da eseguirsi sia da privati che da Enti Pubblici, dovrà rispettare, oltre alle norme dettate dalle leggi vigenti in materia, gli allineamenti stradali del P.R.G. i vincoli e le prescrizioni di zona precisate nelle presenti Norme e nelle seguenti planimetrie del Piano Regolatore Generale.

1) Relazione generale e Piano Finanziario (con allegati)

2) Norme tecniche di Attuazione

- Tav. A	- scala 1:50.000	- Corografia
- Tav. B	- scala 1:10.000	- Quadro di insieme
- Tav. 1	- scala 1:5.000	- Ronchi-Poveromo
- Tav. 2	- scala 1:5.000	- Marina Partaccia
- Tav. 3	- scala 1:5.000	- Centro-Quercioli-Turano
- Tav. 4	- scala 1:5.000	- Romagnano
- Tav. 5	- scala 1:5.000	- Centro-Mirteto-Brugiana-S.Carlo
- Tav. 6	- scala 1:5.000	- Antona
- Tav. 7	- scala 1:5.000	- Casette-Forno
- Tav. 8	- scala 1:5.000	- Guadine-Casania-Gronda
- Tav. 9	- scala 1:5.000	- Borre del Sagro
- Tav. 10	- scala 1:5.000	- Resceto
- Tav. 11	- scala 1:5.000	- Monte Cavallo
- Tav. 12	- scala 1:10.000	- Zone territoriali omogenee (Quadro d'insieme)
- Tav. 1A+10A	- scala 1:5.000	- Standards urbanistici

Include ed integra il piano paesistico compilato dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie ed include altresì i limiti speciali delle zone soggette a vincolo paesistico.

## **ART. 2 - CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE APUANA**

Il presente Piano Regolatore Generale, delimitando l'area di pertinenza del Consorzio per la Zona Industriale Apuana, determina su tale area i nuovi tracciati della grande viabilità e i relativi raccordi.

## **ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà nell'osservanza delle leggi generali e speciali, dei decreti 1 Aprile 1968 e 2 Aprile 1968, del regolamento edilizio, per quanto non in contrasto con le presenti norme, e delle presenti norme mediante:

1 - piani regolatori particolareggiati (art. 15 legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) (P.P.E.);

2 - piani regolatori particolareggiati di risanamento;

3 - piani planivolumetrici di lottizzazione di iniziativa di privati, che siano rispondenti alle prescrizioni di zona, di allineamento e di vincolo del Piano Regolatore Generale e conformi all' art. 8 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765, nonché gli articoli di cui al Titolo II delle presenti norme;

4 - piani di zona per l'attuazione della Legge 18 Aprile 1962, numero 167 e successive modifiche ed integrazioni, per l'acquisizione delle aree per l'edilizia economica e popolare;

5 - piani di recupero per il Centro Storico, Borgo del Ponte - S.Lucia, e per gli insediamenti montani secondo le indicazioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. (Forno, Altagnana);

6 - piani di Comparto, da definirsi all'interno dei Piani Particolareggiati Esecutivi, e da redigersi ai sensi dell' art. 23 della Legge 17/8/1942, n. 1150;

7 - programmi poliennali di attuazione, ai sensi dell' art. 13 della Legge 28/1/77, n. 10 e delle leggi e regolamenti regionali in merito.

Relativamente alla realizzazione viaria è possibile, in sede esecutiva, per giustificate ragioni tecniche, anche di carattere geologico e morfologico, effettuare modifiche planimetri che o altimetriche, ed eseguire nuovi tracciati viari di interesse secondario o particolare; dovranno comunque essere rispettati i punti di intersezione delle nuove strade alla viabilità preesistente, e le delimitazioni di zone edificabili adiacenti.

I progetti di costruzione ricadenti nell'area collinare e montana dovranno essere corredati da una relazione geologica di dettaglio che assicuri la stabilità della costruzione stessa e dimostri di evitare dissesti geologici nei terreni circostanti.

Tale relazione dovrà essere particolarmente dettagliata, e firmata da un tecnico qualificato, nelle zone indicate nelle allegate tavole n° R/2 e R/3 (allegati alla Relazione), ed indicate come "di media stabilità", "di scarsa stabilità" e "generalmente instabili".

**ART. 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE (COMMISSIONE URBANISTICA)**

Viene istituita una commissione urbanistica comunale per i provvedimenti di attuazione del Piano Regolatore Generale.

La Commissione suddetta ha funzione consultiva ed è composta:

1 - dal Sindaco, che la presiede, o da un suo delegato;

2 - dal Capo Ripartizione Urbanistica del Comune;

3 - da n. 3 esperti di urbanistica scelti tra terne di nomi proposti dagli ordini degli Ingegneri, degli Architetti e dall'Istituto Nazionale di Urbanistica;

4 - da due consiglieri comunali nominati dal Consiglio Comunale stesso, dei quali uno della minoranza.

Il Sindaco potrà chiamare a far parte della Commissione, a seconda dei problemi trattati, in qualità di consulenti, altri esperti, scelti fra rappresentanti di Organi statali, di Enti Pubblici e di Capi delle Ripartizioni Comunali.

## **TITOLO II**

### **PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE**

#### ***ART. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI***

Sono previsti P.P.E. delimitati da apposito perimetro nella tavola allegata alle presenti norme.

In mancanza dei P.P.E., sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e adeguamento igienico, sempreché non si alteri la volumetria esistente, se non con volumi tecnici.

#### ***ART. 6 - DOMANDA DI COSTRUZIONE E DI LOTTIZZAZIONE***

I proprietari di aree, singolarmente o riuniti in Consorzio, che intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio dovranno presentare domanda al Comune, corredata da:

- 1 - documentazione attestante la disponibilità delle aree;
- 2 - progetto planivolumetrico come specificato all' art. 8;

3 - impegno ad eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, in base all' art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, alla Legge 28.1.1977, n. 10 e secondo i modi e i tempi di attuazione definiti dai programmi pluriennali di attuazione e dalla convenzione di cui al successivo art. 7.

#### ***ART. 7 - CONVENZIONE***

Ottenuto il parere favorevole sul progetto tecnico della lottizzazione, il richiedente o i richiedenti, prima di procedere alle operazioni di frazionamento con conseguenti alienazioni, dovranno stipulare con il Comune, per sé, successori ed aventi causa, una convenzione nella quale si impegnino:

1 - a eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati della convenzione, secondo i tempi di attuazione che saranno fissati nella convenzione stessa, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui esecuzione dovrà, comunque, essere ultimata nel termine non superiore a 10 anni;

- 2 - ad eseguire a proprie spese le opere relative all' urbanizzazione primaria e cioè:
- a) strade
  - b) spazi di sosta e parcheggio
  - c) fognature
  - d) rete idrica ;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e del gas

3 - a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria che sono di interesse pubblico e le aree relative;

4 - ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria non classificate di interesse pubblico e cioè quelle che sono ad uso esclusivo delle residenze, e a versare una congrua cauzione a garanzia della manutenzione nonché a nominare un rappresentante legale del proprietario o dei proprietari, dei successori e aventi causa, il quale renderà legalmente garante di fronte al Comune della manutenzione delle opere ad uso privato (strade private e relativi servizi, spazi di verde condominiale, ecc.). A tal riguardo dovrà essere compilato, ed approvato, un regolamento condominiale a norma di legge;

5 - a cedere gratuitamente le aree relative alla urbanizzazione secondaria, e cioè quelle occorrenti per: scuole materne, elementari e dell'obbligo, asili nido, centri medico-sociali, centri culturali, chiese, verde pubblico, secondo le previsioni grafiche indicate nelle tavole di P.R.G.;

6 - a realizzare l'edilizia privata contemporaneamente alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

A garanzia del rispetto di quanto sopra, alla firma della convenzione il richiedente o i richiedenti dovranno versare una cauzione corrispondente all'importo del costo delle opere di urbanizzazione primaria.

La presente norma non si applica nei casi in cui al momento della convenzione, il richiedente dichiara che intende effettuare la costruzione di tutte le opere e servizi suddetti prima del rilascio della prima concessione edilizia per edifici con destinazioni diverse da quelle di uso pubblico;

7 - a consentire la trascrizione del vincolo "non aedificandi" per sé, successori e aventi causa, delle aree scoperte private condominiali previste nella lottizzazione;

8 - a rispettare ogni e qualsiasi altro onere o impegno sia posto dalla Legge 28.1.1977, n. 10 dalle Leggi Regionali e Nazionali in materia urbanistica, e dai Regolamenti Comunali redatti in attuazione di esse.

#### ***ART. 8 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO***

Il progetto allegato alla domanda dovrà contenere i seguenti elaborati tecnici:

1 - estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;

2 - planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro m.100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà se tutta o in parte lottizzata;

3 - planimetria in scala 1:1000 nella quale sia delimitata l'area da lottizzare;

4 - piano quotato del terreno, in scala 1:500, con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M.;

5 - planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e le dimensioni dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di indicazione di strada privata nonché le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati: la superficie, il volume che si intende edificare, il rapporto di copertura (R.C.) e l'indice di fabbricabilità (i.f.) di ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo e condominiale (strade e parcheggi per automezzi, che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo e trovare posto nel corpo degli edifici a norma dell' art. 10, lettera g, e giardini condominiali);

6 - planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;

7 - profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;

8 - schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione e delle recinzioni;

9 - eventuale plastico della lottizzazione in scala 1:500. Il plastico è obbligatorio per tutti i terreni inclusi nel limite della zona collinare e montana;

10 - progetto in scala 1:500 della rete stradale, con dettagli esecutivi;

11 - progetto della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici raccordata con la rete di fognatura principale;

12 - progetto della rete idrica;

13 - progetto della rete e delle apparecchiature della illuminazione pubblica;

14 - relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra.

## **TITOLO III**

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### ***ART. 9 - AREA PERTINENTE E AREA EDIFICABILE***

Per area pertinente si intende la superficie del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o ricostruire. Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche né le aree di proprietà privata, destinate dal P.R.G. ad attrezzature di carattere pubblico.

Sono invece considerate come facenti parte dell'area pertinente, le aree che ricadono all'interno delle zone vincolate a rispetto le quali, limitatamente alla misura del 50% della loro superficie, potranno essere considerate agli effetti del computo degli indici di fabbricabilità, applicando l'indice del terreno edificabile ad esso prospiciente. La zona di rispetto sarà computata al 50% anche nell'applicazione del rapporto di copertura definito per il terreno limitrofo.

Qualsiasi area di pertinenza a costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le caratteristiche urbanistiche della zona.

L'applicazione dei rapporti di edificabilità per ciascuna delle zone di P.R.G. deve essere riferita allo stato della documentata disponibilità dell'area.

Fatto salvo quanto prescritto, agli effetti delle trascrizioni dei vincoli sulle aree scoperte, per le lottizzazioni delle aree di espansione e delle zone residenziali paesistiche, negli artt. 7 (punto 7) e 23, il Comune si riserva in ogni caso e in ogni momento la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario un atto di vincolo in soddisfazione dei commi precedenti.

Area edificabile è quella dotata dalle opere di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della Legge 29 Settembre 1964, n. 847, dotata di strade, spazi di sosta o parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato secondo anche le indicazioni fissate dalle tavole di Piano Regolatore Generale e le percentuali stabilite dalle presenti norme.

La sola destinazione di terreno a zona edificabile, secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale, non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell' art. 10, Legge 6.8.67, n. 765, con le integrazioni di cui alla Legge 28.1.1977, n. 10.



**ART. 10 - VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE****A - PARAMETRI EDILIZI**

- 1 - **SU** - Superficie utile - corrispondente alla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a mq 1 ogni 20 mc di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica elettrica, di condizionamento etc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.
  
- 2 - **SC** - Superficie coperta - corrispondente alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante il piano di campagna, con esclusione delle terrazze scoperte, a sbalzo, purché lo sbalzo non superi i ml. 1,75. Nel caso che gli sbalzi siano superiori a ml. 1,75, l'eccedenza va considerata come superficie coperta. Ferma restando la quota volumetrica percentuale, è consentito, dietro precise indicazioni dei PPE, di eccedere, con l'interrato, il limite di S.C., vincolando in tal caso la destinazione d'uso dell' interrato stesso a garages o parcheggio, con atto pubblico registrato e trascritto a cura del richiedente.
  
- 3 - **HF** - Altezza del fabbricato - L'altezza del fabbricato è data dalla differenza fra la quota del piano naturale facciata con il piano di posa del solaio di copertura o, nel caso di copertura a terrazza, con la quota di calpestio della medesima.  
Nel caso in cui, per ragioni tecniche, il piano di campagna debba subire variazioni di quota, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dalla Ripartizione Urbanistica del Comune, specificando che:
  - a) il proprietario, per mezzo del progettista della costruzione, deve presentare un'apposita relazione tecnica debitamente documentata, attestante la necessità di procedere alla variazione di quota del terreno naturale;
  
  - b) i marciapiedi intorno al fabbricato costituiscono quota 0,00 di riferimento purché non superino i ml 0,30 di altezza; la eccedenza di tale limite sarà computata nell'altezza della costruzione;
  
  - c) le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati non costituiscono elemento di misura dell'altezza massima del fabbricato, purché non eccedano nel loro sviluppo 2/3 della proiezione del fronte interessato del fabbricato, compresa la parte piana di fondo, siano realizzate in aderenza ad essi o al marciapiede e non interessino più di un fronte.  
Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di campagna, l'altezza sarà valutata riferendola alla quota dell'ideale piano inclinato che unisce i piani a differente livello, in modo da ricavarne una quota media. Lo stesso dicasi nei casi in cui il terreno naturale sia in pendenza.  
Possono superare l'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G., solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoio di acqua, extracorsa ascensori (purché questi si fermino all'ultimo piano abitabile e non arrivino al tetto), vani scale, camini, etc.

4 - V - Volume - È il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, entrambe misurate con criteri di cui ai paragrafi precedenti. Il sottotetto va compreso nel computo dei limiti di volume del fabbricato stabiliti dal presente Regolamento Edilizio quando contiene locali abitabili.

Il volume delle eventuali chiostrine e pozzi di aereazione regolamentari sarà anch'esso considerato come volume della costruzione, mentre quello delle logge coperte sarà computato nella misura del 50%.

L'interrato dell'edificio contenuto nella sagoma dello stesso non è computabile ai fini degli indici volumetrici qualunque sia la sua destinazione, destinazione che dovrà comunque rispettare le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Per la realizzazione di volumi interrati dovranno essere rispettati i disposti normativi del Piano Assetto Idrogeologico, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 11 del 25/11/2005, con particolare riferimento all'Art. 5 punto 10 e all'Art. 6 punto 10.

I volumi interrati potranno essere realizzati solo in aree a pericolosità e/o fattibilità inferiore a 4; tale condizione dovrà essere dimostrata attraverso specifica indagine geologica e geomorfologia a supporto della progettazione.

Nelle nuove costruzioni i volumi interrati, ad esclusione di quelli destinati a parcheggio, potranno essere realizzati nel rispetto della distanza dai confini prevista dallo strumento urbanistico vigente; nel caso di interventi su edifici, posti a distanza inferiore a ml. 3.00 dalle strade, tali volumi potranno essere realizzati in allineamento al fuori terra.

Nelle aree incluse nel Parco Alpi Apuane, così come identificate dalla L.R.T. n. 65/97, nonché nelle aree incluse nelle aree SIR, SIC, ZPS, ZPC, così come individuate nella tavola n. 5 del Piano Territoriale di Coordinamento, continua ad applicarsi la normativa previgente, di seguito integralmente riportata:

V - Volume - È il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, entrambe misurate con criteri di cui ai paragrafi precedenti. Il sottotetto va compreso nel computo dei limiti di volume del fabbricato stabiliti dal presente Regolamento Edilizio quando contiene locali abitabili.

Quando il volume dei locali interrati supera il 30% del volume dell'edificio fuori terra, l'eccedenza è anch'essa da computarsi nel calcolo della cubatura del fabbricato.

Il volume delle eventuali chiostrine e pozzi di aereazione regolamentari sarà anch'esso considerato come volume della costruzione, mentre quello delle logge coperte sarà computato nella misura del 50%.

4 bis - IFF - Indice di fabbricabilità fondiario - È il volume espresso in metri cubi che si può costruire su ogni metro quadrato di area edificabile del lotto, al netto degli spazi pubblici individuati dal P.R.G., o derivanti dalla applicazione degli Standards urbanistici per le singole zone.

## B - CRITERI DI MISURAZIONE

- 5 - H - Altezza – L'altezza dei fabbricati verrà misurata con i criteri descritti al punto A.3 del presente articolo.  
Qualora la copertura comporti la realizzazione di cornici o parapetti, questi non potranno essere più alti di ml 1.00; l'eccesso da tale limite sarà computato nel calcolo dell' HF.
- 6 - RC - Rapporto di copertura - Il rapporto fondiario di copertura stabilisce per ciascun lotto la percentuale massima di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione: esso sarà misurato con i criteri di cui al punto A.2 del presente art. 7 - Volume - Sarà misurato tenendo presenti i criteri di cui al punto A.4 e dei punti A.2 e A.3 del presente articolo.
- 7 - Volume - Sarà misurato tenendo presenti i criteri di cui al punto A.4 e dei punti A.2 e A.3 del presente articolo.
- 8 - Logge - Quando nel fabbricato sono previste logge coperte, queste devono essere considerate agli effetti della misura della superficie coperta, mentre nel calcolo della cubatura il loro volume sarà valutato al 50%.
- 9 - Edifici con "Pilotis" - Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità negli edifici con "pilotis", i volumi delle parti a "pilotis" saranno valutati come segue:  
1) saranno esclusi dal calcolo quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizioni di Piano Regolatore Particolareggiato;  
2) saranno computati con la riduzione del 50% quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non destinate ad uso pubblico, siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazioni alcune.  
L'altezza dei "pilotis" dovrà essere non inferiore a mt 2.50 dal pavimento all'intradosso delle travature.  
I volumi che eventualmente interrompessero la continuazione dei "pilotis" (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale.  
L'esistenza dei "pilotis" sotto il fabbricato non comporta alcuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura consentiti dal Piano Regolatore Generale.
- 10 - Parcheggi - Per gli edifici a carattere residenziale, direzionale, commerciale, industriale e artigianale dovranno essere previsti parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, come previsto dall'art. 41-sexies della legge 1150/42; nei nuovi edifici di carattere commerciale e direzionale, garantito il rispetto della previsione di cui all'Art. 41-sexies della Legge 1150/1942, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 40 mq di parcheggio, con esclusione delle sedi viarie di accesso, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444; nel calcolo della superficie di parcheggio è incluso anche lo spazio di manovra il quale non potrà comunque essere superiore alla superficie effettiva dei posti auto.

Relativamente agli edifici a carattere industriale e artigianale il volume viene calcolato in funzione dell'altezza virtuale di ml. 3.00 per piano.

Per i soli edifici a carattere commerciale oltre alle superfici di cui sopra, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 10, commi da 1 a 5, della D.C.R. 26.07.1999 n° 233 nonché i criteri di realizzazione dei raccordi viari di cui all'art. 9 della D.C.R. 233/99.

Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti potranno essere realizzati parcheggi interrati in deroga al regime sulle distanze previste dal P.R.G.C., nel rispetto comunque della distanza di ml. 1.50 dai confini e ml 3.00 dalle strade. Il parcheggio si considera interrato quando è situato al di sotto del piano naturale di campagna e comunque al di sotto della quota zero di riferimento del fabbricato soprastante.

Il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività relativi alla realizzazione di parcheggi interrati saranno a titolo gratuito.

Il parcheggio interrato dovrà essere realizzato in modo che la sua superficie, compresi gli accessi, sommata a tutte le superfici insistenti sul lotto garantisca il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (D.C.R. 230/94).

I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche al di fuori della sagoma dell'edificio, previa presentazione all'Amministrazione di un atto unilaterale d'obbligo - registrato e trascritto - che dovrà prevedere l'impegno del proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, pena la riduzione in pristino.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici nell'interrato di aree pubbliche destinate a viabilità, piazze, parcheggi pubblici, verde pubblico, parchi pubblici o comunque aree di proprietà pubblica, purché vengano mantenute in superficie le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. o comunque già realizzate; tali interventi dovranno in ogni caso garantire, ad esclusione delle aree di fatto già impermeabilizzate, le condizioni di permeabilità del suolo, nel rispetto di leggi e disposizioni vigenti in materia, e dovranno rispettare la distanza minima di ml. 1,50 dai confini.

Nelle aree incluse nel Parco Alpi Apuane, così come identificate dalla L.R.T. n. 65/97 nonché nelle aree incluse nelle aree SIR, SIC, ZPS, ZPC, così come individuate nella tavola n. 5 del Piano Territoriale di Coordinamento, continua ad applicarsi la normativa previgente, di seguito integralmente riportata:

Parcheggi - Nelle zone di saturazione e nelle zone di espansione a carattere direzionale o residenziale, per gli edifici pubblici e privati destinati ad uffici e ad attività commerciali e per gli edifici di civile abitazione, dovranno essere previsti parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

Inoltre, ai sensi dell' art. 5 punto 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la

quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all' art. 18 della legge n.765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

- 11 - Aereazione degli appartamenti - Ogni appartamento dovrà essere areato trasversalmente con finestre contrapposte. Potranno essere prese in considerazione differenti soluzioni per particolari destinazioni e particolari tipi edilizi in cui comunque venga assicurata una sufficiente areazione.
- 12 - Distanze dai confini - Sono da rispettare le distanze minime dai confini previste per ciascuna zona. L' Amministrazione potrà, per comprovate necessità e fatti salvi i diritti di terzi, consentire ampliamenti e sopraelevazioni a distanze inferiori. Gli aggetti o sporgenze dei fabbricati (quali, ad es., terrazze, scale, balconi, spioventi, pensiline, gronde etc.), quando lo sbalzo non superi i ml 1.75, non sono da computarsi nella distanza minima dai confini lasciando la materia alle norme di codice civile, a condizione che l'estensione dei balconi sia limitata ai 2/3 (due terzi) del prospetto interessato.
- 13 - Aree pubbliche nelle lottizzazioni - Nel caso di lottizzazioni, dovrà essere rispettato il limite minimo di spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi, di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.

#### ***ART. 11 - SCHEDA ECOGRAFICA E TABELLA DEI COEFFICIENTI URBANISTICI***

Ad ogni domanda di concessione ai sensi della legge 28 Gennaio 1977, n. 10 dovrà essere allegata, oltre i grafici richiesti dal regolamento edilizio, una scheda ecografica in carta libera delle dimensioni di cm. 21 x 31, secondo modulo predisposto dall' Ufficio Urbanistico Comunale e riprodotto l'aereofotogrammetria 1:2000 o 1:1000, di tutto il territorio circostante l'area in cui ricade la costruzione che s'intende eseguire, nella quale sia localizzata la costruzione stessa, con l'indicazione in metri dell'altezza dei vari corpi di fabbrica e dei distacchi dai confini, circostanti edifici e dal filo stradale.

Dovrà altresì essere posta in evidenza l'area di pertinenza dell'edificio costruendo, in una planimetria quotata aggiornata in scala adeguata dove vengano poste in evidenza le distanze dal filo stradale e dagli edifici circostanti, calcolate in modo da ottemperare alle prescrizioni dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968 ed alle norme contenute nel Regolamento Edilizio.

Nella stessa scheda, firmata dal progettista e dal richiedente, dovrà essere dichiarata la destinazione dell'edificio e se trattasi di costruzione, ricostruzione, rifacimento o ampliamento.

Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato da uno schema planimetrico ed altimetrico illustrante la superficie del lotto (costituita dall'area di pertinenza), l'area coperta ed il volume del fabbricato in progetto per determinare il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità. A tale schema dovrà essere allegata una tabella riprodotto le caratteristiche anzidette ed il loro criterio di valutazione.

Quando sia prevista la demolizione di fabbricati esistenti, dovranno essere presentati per tali fabbricati schemi e tabelle analoghe.

I documenti sopra descritti dovranno essere presentati debitamente firmati dal richiedente e dal progettista. Per quanto qui non specificato, si rimanda ai maggiori dettagli del Regolamento Edilizio.

### ***ART. 12 - ESPROPRIO***

La disciplina dell'esproprio è contenuta nella legge 22 Ottobre 1971, n. 865, nella legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e relative modificazioni ed integrazioni e ad esse dovrà ricorrersi in ogni caso previsto.

In caso di demolizioni di manufatti per cause di pubblica utilità, è consentita la costruzione di un pari volume in aree disponibili da parte della Ditta espropriata, anche in deroga ai limiti di edificabilità dettati dal P.R.G.C. per tale lotto e purché questo non risulti interessato da impianti pubblici.

È consentito, altresì, il trasferimento di attività commerciali o simili, che fossero inserite nel manufatto da demolire.

Non potranno, comunque, essere superati i seguenti limiti:

- a) relativamente all'abitazione: mc. 100 pro capite, per ciascun componente il nucleo familiare, con un massimo assoluto di mc. 500;
- b) mc. 150 per attività commerciali e simili.

In questi casi, la concessione edilizia viene rilasciata a titolo gratuito, limitatamente alla volumetria demolita.

Sono da rispettare le distanze dalle strade di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 e dai confini di ml 5.

### ***ART. 13 - SOSPENSIVA***

Il Comune si riserva di sospendere ogni provvedimento sulla domanda di Concessione Edilizia, quando dichiarati, entro 60 giorni dalla presentazione di detta domanda, di voler procedere all'adozione del Piano Regolatore Particolareggiato della zona interessata.

Detto piano dovrà essere adottato nel termine di 300 giorni dalla data della dichiarazione di cui sopra. Decorso inutilmente tale termine, il privato ha diritto di ricorrere, considerando l'inadempimento del Comune come silenzio-rifiuto, come previsto dall'articolo 10 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

Analogamente avverrà in caso di domanda di lottizzazione, quando il Comune dichiarati, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, di voler procedere all'adozione del Piano Regolatore Particolareggiato.

## **TITOLO IV**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONA**

#### ***ART. 14 - ZONIZZAZIONE***

Il territorio comunale, come risulta dalle planimetrie allegate in scala 1:5000 e 1:10.000, è suddiviso nelle seguenti zone:

- zone "A" -
- zone "B" - Saturazione
- zone "C" - Espansione
- zone residenziali paesistiche
- zone P.E.E.P. - Legge 167
- zone Direzionali
- zone per centri di quartiere
- zone per attrezzature e servizi in genere
- zone per colonie
- zone alberghiere
- zone di ristrutturazione alberghiera
- zone di campeggi
- zone a parco pubblico
- zone sportive
- zone industriali marmifere
- zone artigianali
- zone agricole
- zone di arenile
- zone di rispetto
- zone di ristrutturazione
- zone di parco termale
- zone per attrezzature termali
- zone di orto-botanico
- zone di zoo-parco
- zone di vincoli assoluti di protezione e salvaguardia geologica
- zone degli agri marmiferi
- zone a pascolo

## **ART. 15 - ZONE "A"**

Tali zone sono quelle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati e nuclei prevalentemente residenziali che presentano un particolare interesse storico, artistico, ambientale o socio culturale; esse sono individuate con apposito perimetro nella cartografia di piano.

Di tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alla presenza di popolazioni che costituiscono espressione qualificata di precedenti culture.

Nelle zone così definite sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza;
- b) Servizi ed attrezzature sociali ed istituzioni pubbliche, ivi comprese associazioni sindacali, politiche e religiose;
- c) Ristoranti, bar, locali di spettacolo e per il tempo libero;
- d) Uffici e negozi;
- e) Artigianato, con esclusione di lavorazioni nocive, inquinamenti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) Pensioni e Alberghi;
- g) Garages (con esclusione di quelli destinati ad automezzi con portata superiore ai 10 q.li).

Dovranno comunque essere rispettate, indicativamente, le seguenti categorie di intervento:

### A - Relativamente ai singoli edifici:

#### 1) Manutenzione ordinaria:

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

#### 2) Manutenzione straordinaria:

Purché i lavori siano eseguiti secondo le tecniche, i materiali e i colori relazionati alla situazione preesistente secondo le cautele del restauro scientifico, sono consentiti: tinteggiature e puliture di facciate, rifacimento totale o parziale di intonaci esterni, riparazioni ed ammodernamento di impianti tecnici (escludendo superfetazioni ex-novo), di infissi, grondaie pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne e in generale le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

#### 3) Restauro e Risanamento conservativo:

Riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro salvaguardia è necessaria per la sopravvivenza dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano



destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

All'interno delle Zone A, relativamente agli interventi inclusi nel PIUSS, sono ammessi, anche al di fuori dell'attuazione dei Piani di Recupero previsti dal PRGC 1980:

- interventi di riqualificazione degli spazi pubblici che prevedano la ripavimentazione in pietra di superfici asfaltate e/o la creazione di aree verdi;
- interventi di iniziativa pubblica o privata finalizzati al riuso di edifici esistenti per attività sociali, culturali e, anche di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei vincoli monumentali e paesaggistici, dove presenti, e, in generale, delle caratteristiche storico-tipologico-architettoniche degli stessi.

In particolare, con riferimento alla Proposta di PIUSS deliberata con DGC n. 375 del 5 marzo 2009 sono previsti i seguenti interventi:

- riqualificazione coordinata dei tratti di viabilità storica, di Piazza degli Aranci, Piazza Mazzini e di tutti gli spazi pubblici “entro le mura” di cui al Catasto Estense del 1824;
- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza incrementi di SUL o di volume, ad eccezione degli adeguamenti igienico-sanitari, per la realizzazione di attività socio-culturali (centro giovanile) presso il *Centro parrocchiale di San Martino al Borgo* (Borgo del Ponte).
- interventi di adeguamento impiantistico e funzionale, e comunque fino alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, finalizzati al riuso degli edifici e complessi di importanza storico-architettonica sotto elencati:
  - *Castello Malaspina*: allestimento degli spazi interni per attività culturali ed espositive; predisposizione degli spazi esterni per manifestazioni culturali e fieristiche.
  - *Convento del Carmine* (Via Santa Chiara): Archivio diocesano; laboratori di restauro.
  - *Palazzo Bourdillon* (Piazza Mazzini): attività culturali (biblioteca).
  - *Palazzo Nizza* (Piazza Mazzini): attività socio-culturali, comprese residenze protette (“Casa delle donne”).

## **Art. 16**

**(abrogato)**

### **ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE**

Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempreché abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste.

Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la residenza.

In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempreché tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell' art. 3 delle presenti norme.

È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all' art. 10, lettera g.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell' indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall' applicazione dell' indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti.

Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.

### **ART. 18**

Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione con le seguenti caratteristiche:

	I.f.f. mc/mq	R.C. %	H. max. ml.	DISTANZE	
				confini	strade
<b>B 1</b>	0,3	15	4	5	3,5
<b>B 2</b>	0,5	20	7	5	1/2 H.
<b>B 3</b>	1	30	7	5	1/2 H.
<b>B 4</b>	2	30	7	5	1/2 H.
<b>B 5</b>	3,5	40	15,5	5 ÷ 1/2 H.	1/2 H.
<b>B 6</b>	5	50	18,5	5 ÷ 1/2 H.	1/2 H.

Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n. 1444 art. 9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici.

Per le zone di saturazione B5 e B6, essendo l'indice di fabbricabilità superiore a tre, a norme dell' art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, non saranno concesse licenze edilizie se non previa formazione e approvazione di apposito Piano Regolatore Particolareggiato contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, esteso alla zona di saturazione o quanto meno ad una parte organica di essa, compresa tra quattro strade.

Fermo restando il dimensionamento globale derivante dall'applicazione degli indici di P.R.G., i P.P.E., possono prevedere comparti edificatori che comportino una distribuzione di volumi, riferita a ciascun intero settore, diversa da quella derivante dall'applicazione dell' I.f.f. - Le aree pubbliche previste dal P.P.E. in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G., rientrano nel calcolo globale della volumetria computabile. È possibile in tali zone l'edificazione con indice inferiore a 3 mc/mq e purché esistano tutte le opere di urbanizzazione primaria e venga versata all'atto della concessione la quota per le opere di urbanizzazione e di costo di costruzione.

Tali piani regolatori particolareggiati saranno redatti di norma dal Comune, ma potranno essere anche proposti dai privati riuniti in Consorzio come piani di comparto sempreché in essi siano rispettate integralmente le prescrizioni di P.R.G.

Nelle zone di saturazione, prima del rilascio della concessione, i richiedenti dovranno versare al Comune la quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi della L. 28/1/1977, n° 10.

Nelle zone B3 comprese fra la Ferrovia, la Via del Papino, il limite delle zone collinari e montane, e il confine con il Comune di Montignoso, potranno essere realizzate costruzioni per uso Albergo o Pensione. In questi casi l' I.f.f. sarà 2 mc/mq, fermo restando ogni altro indice di utilizzazione. In tal caso dovrà essere redatto apposito atto d'obbligo con validità ventennale, con cui il concessionario assume per sé e suoi aventi causa l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dell'edificio, e comunque, relativamente alla quota eccedente 1 mc/mq, a dare in locazione la parte da trasformarsi in abitazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune stesso.

### **ART. 19 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE**

Nelle zone di ristrutturazione definite con apposito perimetro nelle tavole in scala 1:5000 del P.R.G., potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie per ampliamenti, ristrutturazioni, nei seguenti massimi:

**a)** per ampliamenti e sopraelevazioni:

Per i fabbricati esistenti di uso residenziale, sono consentite:

- opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti “una tantum”, per miglioramento igienico-funzionale nei seguenti limiti:

- 1 - incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq;
- 2 - incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 mq e 110 mq;
- 3 - incremento di volume non superiore al 10%, con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq e 130 mq; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq;

Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate all'attività agricola esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi una tantum, ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100% con un massimo di mc 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune - da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - in cui i proprietari si impegnano per sé stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso esistente.

**b)** è consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente, con gli incrementi di cui al punto a) precedente, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione comunale, e comunque ad esclusione della ricostruzione in lotti non adiacenti.

### **ART. 19/BIS - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE A VINCOLO SPECIALE**

Nelle zone di ristrutturazione a vincolo speciale, così come individuate con apposita simbologia, fino all'approvazione degli atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente, purché urbanisticamente legittimato, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **ART. 19/TER - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE SATURE**

Nelle zone di ristrutturazione sature, ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata. Non sono ammessi aumenti di volume o di superficie utile lorda né cambi di destinazione d'uso.

## ***ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE***

### ***ART. 20 - DESTINAZIONE***

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti:

- a) negozi e botteghe;
- b) studi professionali o commerciali;
- c) magazzini, depositi, limitatamente ai fondi del piano terra;
- d) laboratori artigianali le cui installazioni non producano rumori molesti o nocivi, limitatamente ai fondi o al piano terreno;
- e) autorimesse pubbliche o private;
- f) banche;
- g) alberghi e pensioni;
- h) luoghi di divertimento e di svago;
- i) sale da spettacolo.

Dalle zone residenziali sono escluse:

- l) industrie;
- m) ospedali e sanatori;
- n) stalle e scuderie;
- o) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

### ***ART. 21***

Il Piano Regolatore Generale prevede quattro tipi di zone di espansione residenziale con le seguenti caratteristiche:

	I.f.f. mc/mq	R.C. %	H. max. ml.	DISTANZE	
				confini	strade
<b>C1</b>	0,6	25	7	6,50	Sono da rispettare le norme del D.M. 2.4.1968 n° 1444
<b>C2</b>	1	30	7	5	
<b>C3</b>	2	30	7	5	
<b>C4</b>	3,5	40	15,50	5 ÷ 1/2 H.	

Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n. 1444, articolo 9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici.

I terreni a corredo degli edifici dovranno essere sistemati a giardino con alberature d'alto fusto.

Nelle zone di espansione C1 comprese nell'area collinare e montana, il volume minimo edificabile non deve essere inferiore a mc 400.

Nelle zone C1 contrassegnate da apposito simbolo sulla cartografia di piano (bande alternate con la simbologia C1 e H1) potranno essere realizzate costruzioni per uso alberghiero o pensioni: in tal caso dovrà essere redatto apposito atto notarile di vincolo di destinazione d'uso dell'edificio, da registrare e trascrivere a cura del titolare della Concessione Edilizia.

Gli indici di utilizzazione del suolo, nel caso delle destinazioni di cui al precedente comma, sono i seguenti:

I.f.f.= mc/mq 1,00; R.C.= 30%; H. max = ml. 7,00 -

Distanza minima: dai confini ml. 6,50; dalle strade ml. 5,00; lotto minimo edificabile mq 1.500. In tal caso dovrà essere redatto apposito atto d'obbligo con validità ventennale, con cui il concessionario assume per sè e i suoi aventi causa l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dell'edificio e, comunque, relativamente alla quota eccedente 0,6 mc/mq, a dare in locazione la parte da trasformarsi in abitazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune stesso.

Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico e funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimi di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

#### ***ART. 22 - ZONE PAESISTICHE DI RONCHI E POVEROMO***

**(abrogato)**

#### ***ART. 23***

**(abrogato)**

#### ***ART. 24***

**(abrogato)**

#### ***ART. 24/BIS - ZONE PINETATE POSTE LUNGO IL LITORALE***

Per le aree pinetate poste lungo tutto il litorale del Comune, comprese fra il mare, la Via delle Pinete, le Vie Mazzini, Mascagni, Rossini, Donizzetti e Verdi, ed i confini con Carrara e Montignoso in particolare quella della Partaccia e quelle indicate nella tavola di piano in scala 1:5000 come zone per campeggio - si prescrive la salvaguardia integrale della vegetazione "climax" e della consistenza arborea con esclusione assoluta di qualsiasi utilizzazione a scopo edilizio e per campeggi, fatte salve le indicazioni dei relativi P.P.E.

## **ART. 25 - ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

In queste zone si applicano le norme e le prescrizioni di cui ai piani particolareggiati redatti ai sensi della legge 18 Aprile 1962, n. 167, successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 25/BIS - ZONE DI PROGRAMMA INTEGRATO**

### A – Disposizioni generali

In queste zone, delimitate da apposita simbologia e dettagliate negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni e le prescrizioni di carattere generale di cui ai Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi del Decreto Regionale 31.10.2001 n 5975 e, più in generale, ricompresi nella disciplina generale di cui all'art.74 della L.R.T n°1/2005.

Nelle aree soggette al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sono ammessi: interventi di edilizia residenziale privata, di edilizia residenziale agevolata in vendita e in locazione, di edilizia convenzionata, di edilizia residenziale pubblica/sociale, di edilizia commerciale e direzionale.

In tali aree dovranno essere reperiti, attraverso un progetto unitario comprendente interventi pubblici e privati, gli standard di cui al D.M. 1444/1968 incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del P.S., valutando prioritariamente aspetti di recupero e di riqualificazione del tessuto urbanistico.

La configurazione progettuale del Programma Integrato dovrà necessariamente prevedere, oltre alla dotazione di standard conseguenti alle nuove volumetrie di progetto, anche la dotazione riguardante il patrimonio residenziale esistente da demolire e ricostruire, con l'obiettivo tendenziale di superare le condizioni di degrado che, per le aree interessate, sono principalmente da riferirsi alla carenza di verde pubblico e parcheggi pubblici.

La presente Variante costituisce elemento anticipatore del Regolamento Urbanistico, pertanto si relaziona con il Piano Strutturale, fornendo il dimensionamento massimo in superficie utile lorda (S.U.L.).

### B – Disposizioni per l'attuazione del Programma Integrato

L'attuazione del Programma Integrato avviene attraverso la redazione di uno strumento urbanistico attuativo e la stipula di specifiche convenzioni tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Le aree interessate dal Programma sono delimitate con apposita simbologia e devono prevedere l'individuazione di Comparti e Sub-comparti di intervento, con i relativi parametri urbanistici ed edilizi da intendersi quali valori massimi complessivamente raggiungibili.

Il P.I.I. prevede la realizzazione di due comparti: Comparto Zona Frigido e "Comparto Zona Stazione", in ognuno dei quali devono essere soddisfatte le dotazioni di standard di legge e, per quanto riguarda la destinazione residenziale, le quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Il dimensionamento massimo del P.I.I., comprensivo degli interventi da realizzare attraverso il Piano Attuativo e delle potenzialità edificatorie da attuare in fasi successive, è quantificato complessivamente per quanto concerne il Comparto Frigido in circa. 30.410 mq di SUL complessiva. Tenendo conto del dimensionamento delle UTOE 5 del Piano Strutturale, relativamente alle destinazioni commerciali, dovrà essere indicata nel Piano Attuativo anche la quota massima di SUL commerciale di vicinato e di media distribuzione.

Compito del Piano Attuativo è anche la definizione planimetrica degli interventi, della struttura viaria, delle principali dotazioni infrastrutturali, degli standard e delle opere di urbanizzazione anche di natura complementare nonché dei criteri di progettazione delle aree verdi e dei corridoi ecologici come definiti dal Piano Strutturale.

Il Piano Attuativo deve definire inoltre, il numero dei piani fuori terra previsti e indicare la relativa altezza massima dei fabbricati dal piano campagna (calcolata secondo la definizione di altezza di cui all'art. 10 comma 3 delle presenti NTA di PRG), tenendo conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici, del problema dell'isolamento o dell'introspezione dei piani terra, della distinzione tra la copertura a tetto inclinato o piano (fruibile o non fruibile) e della collocazione o meno nei piani terra di superfici destinate alla distribuzione commerciale.

La definizione e il calcolo dei parametri urbanistici, come definiti ai successivi punti D1 e D2 del presente articolo, dovranno rimanere invariati ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo anche in caso di modifiche delle definizioni e del calcolo dei suddetti parametri dovute a successive ed eventuali variazioni di strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio e/o del regolamento edilizio.

Il Piano Attuativo è corredato di specifiche bozze di convenzione, nelle quali sono previsti accordi e obblighi che disciplinano la prioritaria necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali, anche attraverso il deposito di specifiche fidejussioni bancarie e del necessario coordinamento sia progettuale che esecutivo delle stesse.

#### C – Disposizioni specifiche relative al Comparto Zona Frigido

Tale ambito prevede prioritariamente la riqualificazione di una vasta area localizzata tra via Marina Vecchia e il fiume Frigido, ivi compresa la realizzazione di un asse di collegamento tra via Marina Vecchia e via Fantoni e una nuova arteria parallela alla ferrovia che disimpegna l'ambito principale del Comparto collegandolo con via Marina Vecchia. Nel rispetto degli obiettivi statuari del P.S. nel Comparto è, inoltre, prevista la riqualificazione della sponda del fiume Frigido con la realizzazione di una porzione del Parco Fluviale.

Il dimensionamento del Comparto prevede una SUL massima pari a 30.410 mq.

Tale superficie è comprensiva degli interventi pubblici relativi a:

- edilizia residenziale pubblica/sociale (S.U.L. = 2.334 mq);
- struttura educativa della prima infanzia o per attrezzature pubblico/ sociali (S.U.L. = 645 mq).

In coerenza con i successivi punti D1 e D2 del presente articolo, le schede progettuali del Piano Attuativo fissano, per ogni singolo intervento, i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard.

#### D – Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo



D1 - Per la definizione di S.U.L. e il conseguente calcolo si fa riferimento alla nota a margine del capitolo 6 della Relazione del P.S., ovvero *”per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell’edificio e i porticati condominiali o d’uso pubblico”*, con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie e che le murature esterne e i solai si calcolano fino a 30 cm di spessore.

D2 - Per il calcolo delle volumetrie ai soli fini della determinazione dei contributi concessori, ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della L.R. T. n° 1/2005 “Norme per l’edilizia sostenibile”, viene adottata la seguente definizione: *“per Volume (V) si intende la sommatoria del prodotto della superficie utile lorda (S.U.L.) di ciascun piano per la relativa altezza, calcolata ai sensi dell’art. 10 comma 3 delle NTA del PRG, considerando i solai fino a 30 cm di spessore”*. Al fine della sostenibilità degli interventi, in coerenza con l’art. 146 della L.R. 1/2005, sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai superiori a 30 cm finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nonché le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, nella misura e nella consistenza indicate dalle presenti norme nel successivo punto E “Sostenibilità degli interventi – incentivi per l’eco-efficienza e l’eco-sostenibilità”.

Per le distanze dai confini dalle aree pubbliche e dalle strade pubbliche, il Piano Attuativo può ammettere, per le nuove edificazioni fuori terra, distanze inferiori a 5 ml con la possibilità di realizzare costruzioni a confine comprensive degli eventuali piani interrati.

Rispetto ai parcheggi interrati pubblici o privati, nello spirito di facilitarne la realizzazione in quanto elementi di eliminazione del degrado e di incremento di dotazioni di servizi e/o di standard, la distanza dei parcheggi interrati di 3,00 ml dalle strade pubbliche, può essere ridotta fino a 1,50 ml nel caso in cui dette strade siano di nuova realizzazione o di adeguamento all’interno del Piano Attuativo;

Previa stipula di convenzione con l’Amministrazione comunale, i parcheggi pubblici possono essere realizzati in interrato salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

Per quanto concerne i parcheggi privati interrati, devono, inoltre, essere rispettati i seguenti criteri:

- dovrà essere stipulato specifico atto d’obbligo unilaterale con l’impegno a non mutarne la destinazione d’uso pena la rimessa in pristino;
- l’interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40. Un’altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell’esclusione dal computo del volume solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
- gli accessi pedonali ai locali interrati (attraverso scale, ascensori ecc.) dovranno essere realizzati anche su più livelli.

In conformità a indagini ed approfondimenti di ordine geologico, idrogeologico e idraulico i parcheggi interrati possono essere realizzati anche su più livelli.

Sono ammesse costruzioni a ponte, a partire dal secondo livello fuori terra, sopra i percorsi pedonali e veicolari interni al Sub-comparto a condizione che l'altezza libera a livello del piano pedonale/carrabile non sia inferiore, rispettivamente, a metri 3,50 e a metri 4,50.

#### E – Sostenibilità degli interventi – incentivi per l'ecoefficienza e l'ecosostenibilità

Il Programma Integrato si attua attraverso interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente nel rispetto dei principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Gli interventi previsti devono, conseguentemente raggiungere livelli di qualità energetica e ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- l'ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Per le finalità di cui sopra, in deroga a quanto disposto dall'articolo 10 delle presenti norme, sulla base dei criteri per il dimensionamento del Piano Strutturale, in coerenza con i punti D1 e D2 del presente articolo, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti non viene computata, per il calcolo del volume, l'incidenza dello spessore delle murature esterne superiore a cm. 30, lo spessore dei solai superiore a cm. 30 quando tali spessori siano necessari al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade e delle altezze previste dalla normativa vigente o dalle presenti disposizioni.

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono inoltre esclusi dal computo urbanistico sopra citato le parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale), qualora espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda come di seguito elencate:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; occorre, in ogni caso, che sia accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc.;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

La verifica progettuale degli interventi nella loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile deve essere effettuata sulla base delle Linee Guida regionali di cui

alla Delibera GRT n. 322 del 28/2/2005 e alla deliberazione della GRT n. 218 del 3/4/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

Il Piano Attuativo, nel rispetto del D.lgs 192/2005 e delle linee guida regionali, dovrà stabilire, nell'assetto normativo, i requisiti minimi inderogabili.

Sia gli interventi di nuova costruzione, sia quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente inseriti nel Programma, dovranno garantire livelli elevati di risparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive. A tale scopo dovrà essere certificata, secondo le modalità di cui all'art. 147 della LR 1/2005, la conformità dei progetti alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006.

In particolare, il punteggio complessivo degli interventi, calcolato secondo le modalità previste nelle stesse Linee Guida in funzione delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici, dovrà essere:

- non inferiore a 4 per le nuove costruzioni;
- non inferiore a 3 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tutti gli edifici dovranno inoltre essere dotati di impianti per il riciclo delle acque piovane.

#### F – Efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione

Ai sensi dell'art 150 della Disciplina del Piano Strutturale, la disciplina del presente articolo a integrazione delle NTA del PRGC vigente, la cartografia del PRGC come variata e il conseguente Piano Attuativo obbligatorio, costituiscono anticipazione del Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. 1/2005 ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione della Variante o dalla modifica che li contempla non sia stato approvato il Piano Attuativo e non siano state stipulate le convenzioni ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune. In tal caso nelle aree in oggetto si applicano le disposizioni di cui all'art.63 della L.R. n° 1/2005.

#### G – Norme transitorie

Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo sono ammessi:

- tutti gli interventi di manutenzione della rete viaria;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

**ART. 25/TER - ZONE DI INTERVENTO DEL PIANO INTEGRATO URBANO DI SVILUPPO SOSTENIBILE**

In queste zone, delimitate da apposita simbologia, si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui alla specifica Variante parziale.

**ART. 26 - ZONE DI BORGO DEL PONTE (Norme speciali)**

Per la zona di Borgo del Ponte, appositamente delimitata, le prescrizioni generali e particolari, che hanno per obiettivo il risanamento del vecchio insediamento, sono le seguenti:

- a) le zone di recupero sono regolate secondo le disposizioni di cui all' art. 15, ivi compresi gli edifici già restaurati e anche quelli di recente ricostruzione;
- b) le aree di pertinenza degli edifici, gli orti e i giardini esistenti, le aree di risulta di edifici distrutti o di cui il piano prevede la demolizione, fuori dei comparti di edificazione, sono destinati a verde privato da conservare.  
Per il recupero delle aree attualmente occupate da edifici eventualmente da demolire, il Comune provvederà alla formazione di comparti tra i proprietari, per la formazione di consorzi, ai quali il Comune parteciperà allo scopo di attuare le demolizioni di tali edifici per il risanamento delle aree relative;
- c) gli edifici artigianali sono tollerati sempreché non arrechino molestia alle abitazioni circostanti; in caso di proposte di demolizione per utilizzazione residenziale, le caratteristiche di fabbricabilità saranno quelle descritte dal P.P.E.;
- d) **(abrogata)**
- e) le aree destinate a nuove attrezzature pubbliche (scolastiche), a verde pubblico, e le fasce di rispetto lungo il Fiume Frigido e la Via Bassa Tambura sono regolate dalle prescrizioni di cui rispettivamente agli articoli 29, 34 e 45 delle seguenti norme.

**ART. 27 - ZONE DIREZIONALI**

- 1) La zona direzionale annessa alla Zona Industriale sarà regolata dall'apposito piano particolareggiato del Comune di Massa, le cui caratteristiche saranno determinate in accordo col Consorzio Zona Industriale Apuana fermi restando gli indici di utilizzazione del suolo sottoelencati;
- 2) La zona in località Camponelli è regolata dal piano particolareggiato redatto per l'attuazione della Legge 18 Aprile 1962, n. 167;
- 3) Nella zona direzionale ai lati del piazzale della Stazione sono ammessi edifici destinati ad uffici, sedi di agenzia, albergo diurno, sedi commerciali, negozi e banche, ecc. secondo le indicazioni dell'apposito P.P.E.;

L'organizzazione dei Centri Direzionali richiede:

- a) rete automobilistica di penetrazione provvista di 40 mq di parcheggi a servizio degli Uffici pubblici, con esclusione delle residenze per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;
- b) rete pedonale indipendente da quella automobilistica;
- c) 40 mq di spazio destinato a giardini e alberature per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti;
- d) dotazione di parcheggi annessi alle residenze secondo le quantità percentuali indicate nel precedente art. 10 punto B 10 -

I coefficienti di utilizzazione del suolo sono così stabiliti:

- rapporto di copertura dell'area: 40% della superficie totale;
- indice di fabbricabilità: 3,5 mc/mq;
- altezza massima: 15,00 m.

Tutte le zone saranno regolate da apposito piano particolareggiato, in assenza del quale non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per nuovi edifici, o per trasformazione degli edifici esistenti.

**ART. 28 - ZONE PER CENTRI DI QUARTIERE**

I centri di quartiere previsti dal Piano Regolatore Generale saranno destinati ad attrezzature in genere ed in particolare a centri cooperativi di negozi, locali di spettacolo e uffici comunali distaccati, ecc. compresa una quota di abitazioni, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) sia redatto un progetto unitario d'intervento;
- b) i piani terra siano destinati esclusivamente a negozi e/o Uffici, qualora siano previsti ulteriori piani abitabili; in tal caso la Concessione è subordinata alla stipula di una apposita convenzione con il Comune, cui dovrà essere riservato almeno 1/10 della volumetria totale;
- c) gli spazi scoperti nel lotto dovranno essere utilizzati e restare a uso pubblico.

Per quanto riguarda gli spazi a parcheggio, sono da osservarsi le prescrizioni di cui all' art. 5, punto 2, del D.M. 2 Aprile 1968.

I coefficienti di utilizzazione del suolo sono i seguenti:

I.f.f.= 2,5 mc/mq; R.C.= 25%; H.max= 10,50 m.

### **ART. 29 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI IN GENERE**

Le zone destinate a servizi ed attrezzature in genere, dovranno rispettare la destinazione d'uso indicata con apposita simbologia sulla cartografia di Piano; a tal proposito si precisa che dovranno essere redatti appositi e specifici atti di vincolo notarile registrati e trascritti a carico del concessionario, prima del rilascio di ogni singola Concessione Edilizia.

Vi sono ammessi: negozi, locali di spettacolo, uffici pubblici, attrezzature sociali e religiose, altre attrezzature pubbliche di interesse generale con esclusione di abitazioni, fatta eccezione, in casi particolari, della eventuale abitazione del gestore, la cui superficie massima non dovrà superare comunque i mq. 100.

Non sarà consentito in alcun caso più di una abitazione in ogni zona.

Gli indici di utilizzazione del suolo sono i seguenti:

I.f.f.= 3 mc/mq; R.C.= 40%; H.max = 10,50 m.

Quando le attrezzature sono realizzate da Enti Pubblici, per i loro fini istituzionali, non dovrà tenersi conto dei limiti di cui al comma precedente.

Nel caso dell'area destinata a "Caserma per la Polizia di Stato" in via B. Croce, non dovrà tenersi conto dei limiti fissati ai precedenti commi 1, 2, 3.

Nell'area destinata all'Ospedale Unico Apuano così come perimetrata e contraddistinta con apposita simbologia nella cartografia di piano, in considerazione del suo connotato di "ospedale aperto", potranno essere previste attività perisanitarie, esercizi commerciali, direzionale, strutture alberghiere e di ristorazione, spazi per attività culturali e di intrattenimento nonché spazi per le associazioni di volontariato e di assistenza sociale, a condizione che le strutture necessarie a tale attività siano realizzate direttamente dall'ente sanitario e che siano esclusivamente funzionali all'attività ospedaliera.

Anche nel caso specifico dell'Ospedale Unico Apuano non dovrà tenersi conto dei limiti di cui al comma 2 del presente articolo.

Sono fatti salvi i valori ambientali e paesistici e, per quanto riguarda gli spazi a parcheggio, sono da rispettare le prescrizioni di cui alle seguenti leggi e decreti: legge 24.3.1989 n. 122; Decreto Ministeriale 2.4.1968, n° 1444, Deliberazione di Consiglio Regionale 26.07.1999 n. 233.

### **ART. 29/BIS - ZONE MONTANE DESTINATE AD ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE TERMALI**

Le zone montane per attrezzature socio-sanitarie-termali (di cui 2 destinate agli insediamenti EVAM: una in località Prati della Ciocca compresa tra Via Bassa Tambura e Via Capannelle e l'altra nella parte del territorio compresa tra il Fosso del Tamburone e Via dei Colli) debbono intendersi come aree per attrezzature di pubblica utilità.

In esse sono consentiti: edifici termali veri e propri, impianti di imbottigliamento, sale di riunione polivalenti, palestre, piscine coperte ed attrezzature sportive in genere ed attrezzature ricettive complementari.

Tali attrezzature sono da realizzarsi dalla Pubblica Amministrazione la quale potrà convenzionarsi con privati.

In queste zone la viabilità dovrà essere ridotta al massimo, e quella pedonale dovrà essere del tutto indipendente da quella meccanizzata.

I coefficienti di utilizzazione del suolo dovranno essere strettamente commisurati alle esigenze funzionali delle attrezzature previste, e il vincolo di destinazione d'uso dovrà essere registrato e trascritto a spese e cura del concessionario.

#### A - ZONA TRA IL FOSSO DEL TAMBURONE E VIA DEI COLLI -

Per le attrezzature ricettive e per le attrezzature termali il volume massimo consentito su tutta l'area non può superare i mc. 15.000.

L'area libera può essere destinata fino al 30% ad impianti sportivi; la rimanente parte deve essere destinata a verde pubblico;

#### B - ZONA AI PRATI DELLA CIOCCA -

Vi sono escluse attrezzature a carattere ricettivo. Per attrezzature termali è consentito un volume massimo edificabile di mc 15.000.

L'area libera dovrà essere destinata interamente a parco termale.

È ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali esistenti per un volume massimo di mc 5.000, e previa approvazione da parte del Comune di piano unitario di ricostruzione redatto a cura dell'Ente Valorizzazione Acque Minerali.

### ***ART. 29/TER. - ZONE MONTANE A PARCO TERMALE***

Tali aree sono di pubblica utilità e quindi disciplinate dalle leggi in materia.

In tutte le zone a parco termale, è ammessa una densità edilizia, densità valutata computando i volumi degli edifici esistenti, di mc 0,005 per mq ed un'altezza massima di ml 4,00 al solo fine di inserire nel parco attrezzature sportive e ricreative.

Non verranno computate al fine dei volumi eventuali cabine elettriche, telefoniche ed opere di presa o di protezione delle acque e gli eventuali impianti tecnologici realizzati dalla Pubblica Amministrazione.

Gli edifici ad esclusivo carattere residenziale od agricolo esistenti nelle aree a parco termale, di cui dovrà essere documentata la proprietà e l'uso conforme al 1° Ottobre 1976, potranno rimanere di proprietà privata con uso residenziale od agricolo lasciando a ciascuno di essi fino ad un lotto massimo di mq 1.500.

La proprietà acquisita dopo il 1° Ottobre 1976 sarà idonea a permettere quanto sopra specificato solo se derivante da successione o vendita tra padre e figlio.

Tali edifici potranno godere dei benefici pari a quelli previsti dalle Leggi Regionali n. 16 e 17 del 15 Febbraio 1975 e ciò anche successivamente al 14 Febbraio 1980.

**ART. 30 - ZONE PER LE COLONIE**

Per le colonie sono destinate zone speciali, al di fuori delle quali è proibita la installazione, anche in edifici esistenti, di colonie, pensioni e collegi a carattere stagionale, assistenziale e terapeutico.

**ART. 31**

Nelle zone destinate alle colonie non è consentita l'installazione di nuove entità. È ammesso l'aumento delle attrezzature esistenti quando non vengano alterate o ridotte le pinete o le piantagioni esistenti e sempreché il volume edilizio complessivo che ne risulta non superi i mc/mq 1,00. Non è consentito frazionare i complessi fondiari delle colonie esistenti e non è ammessa la costruzione di edifici con destinazione non inerente il funzionamento e il servizio delle colonie stesse.



**ART. 32 - ZONE ALBERGHIERE**

Sono previste due diverse zone alberghiere:

H1 - È consentita l'edificazione di sole attrezzature di pertinenza turistica come: pensioni, ristoranti, alberghi, edifici per riunioni, edifici per svago.

Per queste zone è prescritto il rispetto di un lotto minimo di mq. 4.000.

Gli indici di utilizzazione previsti sono:

- Indice di fabbricabilità: = 1,0 mc/mq
- Rapporto di copertura: = 20 % del lotto
- Altezza massima: = 7,50 ml.
- Distanza minima dai confini: = 5,00 ml.
- Distanza minima dalle strade: = deve essere rispettato il D.M. 2 aprile 1968 n° 1444

H2 - Il centro alberghiero e per attrezzature turistiche di Ronchi sarà regolato da apposito piano particolareggiato o di lottizzazione.

Esso sarà destinato genericamente ad alberghi e ad attrezzature a carattere turistico, di spettacolo, svago e riunione.

I coefficienti di utilizzazione sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità: = 2,5 mc/mq
- Rapporto di copertura: = 40 %
- Altezza massima: = 16,50 ml.
- Distanza minima dai confini: = 1/2 H con un minimo assoluto di 5 ml.
- Distanza minima dalle strade: = deve essere rispettato il D.M. 2 aprile 1968 n° 1444

Gli esercizi alberghieri, di nuova costruzione o già esistenti, ovunque ubicati, sono vincolati alla destinazione alberghiera o turistica; in caso di variazione di destinazione d'uso nel senso e con le limitazioni sopradette, e con esclusione assoluta di abitazioni, dovrà essere redatto apposito atto di vincolo notarile registrato e trascritto.

**ART. 32/BIS - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE ALBERGHIERA**

Nelle zone di ristrutturazione alberghiera, individuate con apposita simbologia sulla cartografia di P.R.G., è consentito (negli edifici che hanno la specifica destinazione alberghiera) l'ampliamento di volume nella misura massima del 20%, al fine di consentire la realizzazione di servizi mancanti (bagno privato in ciascuna camera, camere del personale di servizio anche in mansarda, centrale termica, sala da pranzo o soggiorno commisurate alla capienza attuale, altri volumi tecnici indispensabili).

**ART. 33 - ZONE PER CAMPEGGI**

Nelle zone per campeggi saranno consentite soltanto costruzioni strettamente pertinenti le esigenze di funzionamento e di servizio dei campeggi stessi, sempreché non vengano alterate o ridotte le pinete o le piantagioni esistenti.

Tali zone sono regolamentate da apposito P.P.E. stabilendo:

- a) per la zona a mare G1 - mq 60 per ogni posto tenda;
- b) per la zona montana G2 - mq 180 per ogni posto tenda; - densità max 220 ab/ha.

**ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO**

Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere ammesse attrezzature da gioco per bambini, nonché chioschi e piccoli padiglioni, con indice massimo di fabbricabilità di 0,005 e di altezza massima di 3 metri. Nel parco antistante San Carlo sono ammesse anche attrezzature sportivo-ricettive.

Per l'assetto delle aree a parco pubblico del Monte Brugiana è prescritta la formazione di Piani unitari (da sottoporre al preventivo parere dell'Ispettorato Forestale e della Soprintendenza ai Monumenti) il volume risultante dalla piena utilizzazione dell'indice di fabbricabilità ammesso, può essere concentrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche collettive turistiche e solamente nelle rade non boscate nonché al rispetto delle norme di cui all' art. 51.

L'area di parco pubblico compresa tra l'Autostrada e la Via di scorrimento progettata, potrà essere utilizzata da parchi e spettacoli viaggianti nel lato Est in adiacenza al viale della Repubblica previa autorizzazione specifica del Comune, fatta salva l'effettiva dimostrazione di disponibilità, anche temporanea, del suolo.

**ART. 34/BIS - ZONE ORTO-BOTANICHE**

In queste zone è rigorosamente vietata la costruzione di edifici, il transito con greggi ed ogni intervento che possa creare danno alla libera crescita della vegetazione.

In via eccezionale si potranno, previa autorizzazione dell'Ispettorato Forestale e degli altri organi di tutela dell'Orto, realizzare piccoli ricoveri per le reali necessità di manutenzione senza mai superare l'altezza di ml 2,50.

**ART. 35 - ZONE SPORTIVE**

Nelle zone sportive sono ammesse soltanto attrezzature per il gioco e lo sport, con un indice massimo di fabbricabilità di 0,30 mc/mq.

Tali attrezzature debbono essere previste soltanto nelle radure, onde evitare l'abbattimento delle piante e alberature esistenti.

Nelle zone indicate nell'allegato schema è obbligatorio rispettare le destinazioni previste in esso.

AREE SPORTIVE	Viale Roma		Remola		Pomerio Ducale		Cinquale	
	A	D	A	D	A	D	A	D
TIPO DI ATTIVITÀ' SPORTIVA								
NUOTO								
Vasca da 50 ml.	*						*	
Vasca da 25 ml.		*		*				*
Vasca tuffi	*							
CAMPO FOOT BALL								
Solo gioco calcio			*	*				
Con piste atletica leggera						*		*
TENNIS	*	*		*		*	*	*
PALAZZETTO (polivalente)	*					*		
PALLAVOLO-BASKET (scoperti)		*				*	*	
PALESTRA COPERTA		*		*			*	
SPORT EQUESTRI								
Galoppatoio								*
Campo ostacoli							*	
BASEBALL	*		*					
GIOCO BOCCE		*	*	*		*		*
PATTINAGGIO						*	*	

Nelle palestre e nei palazzetti saranno possibili diverse specialità quali pallavolo, basket, ginnastica, atletica pesante, boxe, judò, scherma, etc. ed altre manifestazioni popolari in genere al coperto.

A - Impianti che presuppongono l'attività agonistica;

D - Impianti che presuppongono solo attività dilettantistica.

**ART. 36 - ZONA INDUSTRIALE APUANA**

L'edificabilità nella Zona Industriale Apuana è regolata dal Piano Regolatore della zona, il quale, per quanto riguarda l'area compresa nei limiti amministrativi del Comune di Massa, dovrà adeguarsi alla prescrizione del Piano Regolatore Generale esposto nell' art. 2 delle presenti norme, e dovrà adottare a tutti gli effetti, assieme a tali varianti, le modifiche relative alla osservazione dell' art. 6 del D.M. 2 Aprile 1968 e delle prescrizioni in esso contenute ai sensi dell' art. 17 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

Nell'ambito del territorio della Zona Industriale non è ammessa la concessione di licenze edilizie per edifici residenziali, fatta eccezione per l'abitazione del custode di ogni singolo stabilimento, se prevista nelle norme del Piano Regolatore della zona; fa eccezione l'area destinata a residenze nella zona di Tinelli.

L'Amministrazione comunale può vietare il funzionamento di quelle installazioni industriali, anche se costruite entro il perimetro della Zona Industriale, quando si dimostrassero moleste alle zone residenziali; può in tali casi consentirne il funzionamento qualora vengano messi in opera i necessari accorgimenti atti ad annullare le cause di molestia o di disturbo.

**ART. 37 - ZONE INDUSTRIALI MARMIFERE E ZONA ARTIGIANALE**

Nella zona artigianale sono ammessi laboratori di qualsiasi tipo; depositi ed edifici per servizi di trasporto purché non arrechino molestia per emanazioni gassose e rumori.

Nelle zone per industrie marmifere esistenti e di progetto sono ammessi laboratori destinati alla lavorazione del marmo e attività strettamente complementari.

I coefficienti di utilizzazione delle zone industriali marmifere sono così stabiliti:

- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq;
- rapporto di copertura massima dell'area: 60% della superficie totale;
- altezza massima: m. 8,00.

Per le zone artigianali, sono previsti i seguenti indici di utilizzazione del suolo:

I.f.f.: 1,5 mc/mq; R.C.: 40%; H.max: ml. 8,00;

Distanze dai confini del lotto: ml. 5,00

Potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie solo a condizione che l'interessato presenti attestato di iscrizione alla C.C.I.A. in qualità di artigiano.

Nei casi in cui, per motivate necessità di lavorazione, si rendano indispensabili altezze maggiori per la costruzione di attrezzature di carattere meccanico, dette altezze potranno essere ammesse in base al giudizio della Commissione Urbanistica.

In tali zone è vietata la costruzione di abitazioni, fatta eccezione per l'eventuale abitazione del custode per i singoli laboratori, la cui superficie non potrà superare i mq. 75.

Nelle singole concessioni da rilasciare nelle zone industriali marmifere e artigianali dovranno essere previsti sistemi di decantazione e depurazione delle acque al termine della fognatura Industriale, in modo che le acque fluenti nella pubblica fognatura o nei corsi d'acqua non rechino danni alla salute pubblica e alle zone costiere destinate al turismo.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, si riserva, caso per caso, d'impartire particolari prescrizioni a salvaguardia dell'igiene pubblica.

Le aree industriali marmifere e le zone artigianali, ad esclusione di quelle poste in fregio al Fiume Frigido nel tratto fra Borgo del Ponte e l'Autostrada, dovranno essere oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o di Piano di Insediamenti Produttivi.

### **ART. 38 - ZONE AGRICOLE E ZONE AGRICOLO-COLLINARI**

Le zone agricole adatte alle colture ortive e specializzate, saranno oggetto di piani tecnici di riassetto agricolo che l'Amministrazione, in collaborazione con l'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e le organizzazioni di categoria, compilerà ai fini del miglioramento e della trasformazione delle colture e allo scopo di inquadrare i programmi di bonifica, di irrigazione e di ricomposizione fondiaria.

Per le zone vinicole di Candia individuate tra il Canale della Foce, il confine col Comune di Carrara, e il limite della zona Agricolo-Collinare, è possibile realizzare ricoveri dei materiali per la viticoltura collinare, rispettando volumi e superfici adeguatamente indicati dall'Ispettorato per l'Agricoltura in relazione alle necessità delle coltivazioni; potranno essere altresì previsti locali ed attrezzature volte alla salvaguardia della produzione vitivinicola, quali una enoteca, una cantina sociale con locali di vinificazione, e simili; in questi casi gli indici di utilizzazione del suolo dovranno essere strettamente commisurati alle esigenze funzionali delle attrezzature previste.

Nelle zone agricole e agricolo-collinari sono ammesse modifiche a edifici con destinazione artigianale, purché sia dimostrata la loro esistenza da tempo, e purché non vengano alterate le caratteristiche volumetriche o di superficie coperta.

### **ART. 39**

Nelle zone agricole e agricolo-collinari è consentita esclusivamente la costruzione di edifici ad uso agricolo (case coloniche, stalle e depositi) e solo quando sia comprovata la sufficienza di reddito del fondo per una famiglia coltivatrice. In tal caso è ammessa una densità edilizia, densità valutata computando i volumi degli edifici esistenti (documentati da appositi rilievi volumetrici e da certificati catastali) di mc 0,03 per mq per le zone agricole e mc 0,01 per mq per le zone agricolo-collinari definite da apposito perimetro nelle tavole di P.R.G. L'altezza massima non potrà superare i 7 m (distanza dalle strade e dai confini m 5). L'entità minima di terreno per la costruzione di fabbricati agricoli è di mq 5.000 per le zone a colture specializzate, pregiate, protette e irrigue, orto-floro-frutticole, vivaismo e di ha 1,5 per le altre zone agricole.

Agli effetti della edificabilità di costruzioni agricole, il computo dell'area agricola può essere eseguito su vari appezzamenti appartenenti allo stesso proprietario, anche se distanti uno dall'altro.

Il permesso di costruzione sarà concesso per uno degli appezzamenti mediante una convenzione con la quale resteranno permanentemente vincolate a non costruzione le altre frazioni di terreno.

Le domande di concessione per strutture connesse a impianti specializzati di orto-floricoltura, vivaismo e zootecnia saranno esaminate, previo parere circostanziato dell'Ispettorato per l'Agricoltura e dell'Ufficiale Sanitario, e purché ne sia dimostrato l'uso a titolo primario, con i seguenti indici di utilizzazione del suolo:

- Per i corpi di fabbrica legati all'uso agricolo o zootecnico (escluse le abitazioni): I.f.f.= 0,3; H.max= 4,00;
- Per l'abitazione: I.f.f.= 0,05; H.max= 7,00

In ogni caso il lotto minimo dovrà essere di 5.000 mq e non potranno essere occupati lotti agricoli non contigui e dovrà essere registrato e trascritto a spese del concessionario un apposito atto di vincolo di destinazione d'uso dei locali.

Per ampliamenti, ristrutturazioni o adeguamenti igienico-funzionali delle abitazioni e degli annessi agricoli, si fa riferimento all' art. 19 delle presenti norme.

È consentita la edificazione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e ricovero del bestiame, e purché di volume inferiore a mc 80, quando ricorrono le seguenti condizioni:

- a) sia comprovata, mediante certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, la necessità di tale manufatto;
- b) l'altezza sia compresa tra ml 2,50 e ml 3,00.

#### ***ART. 40***

L'Amministrazione Comunale rilascerà i permessi di costruzione nelle zone agricole e agricolo-collinari in base al parere scritto dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura il quale, oltre a valutare se il fondo interessato fornisce un reddito sufficiente per la famiglia coltivatrice, giudicherà anche se le zone interessate sono o meno a colture specializzate, pregiate, protette, irrigue, orto-floro-frutticole e vivaismo.

#### ***ART. 41 - ZONA DEGLI AGRICOLI MARMIFERI***

Nelle zone degli agricoli marmiferi potranno essere ammessi edifici pertinenti le necessità tecniche di escavazione del marmo, previo specifico parere scritto dell'Ispettorato Ripartimentale Forestale per quanto di sua competenza per la salvaguardia del patrimonio boschivo e per quanto riguarda la protezione del paesaggio, anche se la zona non è soggetta a vincolo della Legge 29 Giugno 1939, n. 1497.

Potrà essere ammessa la costruzione di edifici attinenti il turismo (rifugi, ostelli, simili) sia costruiti direttamente dalla Amministrazione Comunale proprietaria, sia per concessione ad Enti Pubblici e di diritto pubblico.

L'indice massimo per gli edifici di ambedue le destinazioni non potrà superare mc. 0,01 mq. Per gli edifici ricettivi, attinenti il turismo, dovrà essere compilato apposito Piano Particolareggiato, per la definizione anche degli assetti del suolo, rimboschimento, impianto di depurazione, ecc. le cui caratteristiche saranno stabilite su parere della Commissione Urbanistica Comunale.

## ***P.P.E. ZONA DI ARENILE***

### ***ART. 42***

Nelle zone di arenile, definite nella tavola 1:5000 da apposito perimetro, sono vietate le costruzioni in muratura o aventi carattere permanente. La formazione di attrezzature balneari dovrà essere regolamentata da piani particolareggiati esecutivi in base alle esigenze retrostanti. È inoltre inibita l'installazione di insegne o réclames escluse le denominazioni delle attrezzature.

### ***ART. 43***

Per lasciare la maggior visuale possibile verso il mare dal Viale Litoraneo, la formazione dei bagni dovrà essere a gruppi con zone libere fra i gruppi stessi, di almeno 40 m. ogni 80 m. (come massimo) o 40 m. (come minimo) di gruppi di attrezzature misurati lungo la Via Litoranea. I piani particolareggiati stabiliranno le dimensioni e la distribuzione delle cabine, la distribuzione degli alberi, la dimensione dei parcheggi.

In ogni caso le costruzioni, sempre a carattere provvisorio, non potranno avere un'altezza superiore a m. 2,80.

### ***ART. 44***

Nelle zone di arenile e sul lungomare è proibita l'installazione di cartelli reclamistici.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'installazione di cartelli indicatori, e di insegne solo quando questi, per forma e dimensione, non rechino disturbo al particolare carattere paesistico della zona.

## ***ART. 45 - ZONE A VINCOLI SPECIALI***

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

### **A) Vincoli di rispetto -**

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione. Esse comprendono:

#### **1) Le zone di rispetto della rete stradale.**

In tali zone è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio: è consentita la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione in un lotto contiguo, al di fuori della fascia di rispetto.

Quando le fasce di rispetto siano in adiacenza ad aree agricole, ne è consentita l'utilizzazione per l'installazione di manufatti che presentino caratteristiche di precarietà, e che siano adibiti a serre per floricoltura o simili, comunque a servizio diretto dell'agricoltura.



La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di zone di saturazione e di espansione residenziale. La loro superficie concorre alla determinazione degli indici urbanistici, nella misura e secondo le modalità dell'art. 9 delle presenti norme.

Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati sono quelle di cui all'art. 4 del D.M. in data 1.4.1968, salvo che dal P.R.G. non sia prescritto un vincolo maggiore.

È consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, la cui ubicazione dovrà essere concordata con la Commissione Urbanistica Comunale. Esse non potranno comunque essere poste ad una distanza reciproca inferiore a m 500.

L'indice di fabbricabilità massimo per tali edifici non potrà superare mc 0,01 per mq. L'altezza massima è di m 5,00.

Nel caso di edifici ricadenti nelle zone di rispetto delle strade potranno essere autorizzati gli ampliamenti con le modalità di cui all'art. 19/a, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale, fatta salva comunque la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico.

Nelle fasce di rispetto stradale situate lungo il viale Mattei e contraddistinta da apposita simbologia (Fascia di rispetto - Ambito Ospedale Unico Apuano) non è possibile alcuna edificazione o installazione di manufatti. Per i manufatti esistenti non è possibile alcun ampliamento o potenziamento in termini volumetrici, di superficie coperta o di superficie del lotto di pertinenza.

Per quanto attiene la permanenza sul territorio di edifici e/o manufatti di qualsiasi natura, essi potranno permanere nelle fasce in oggetto fino alla loro demolizione, non intendendo possibile, in nessun caso, la loro ricostruzione.

Le attività in corso, per le quali è prevista la possibilità di modificazioni soggettive e/o oggettive, potranno comunque proseguire sino alla loro cessazione.

Tuttavia qualsiasi nuova attività o trasformazione di attività preesistente non sarà consentita se incompatibile o di disturbo alle attività ospedaliere, in quanto fattore di incremento del traffico, sorgente di rumori, fonte di inquinamento.

A tale scopo l'attività dovrà essere soggetta al parere preventivo dell'A.S.L., dell'Ufficio Traffico comunale e dell'Ufficio Difesa Ambiente comunale.

- 2) Le zone di rispetto dei cimiteri, per le quali, quando non sia prescritto dal P.R.G. un vincolo maggiore, valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia.
- 3) Le zone di rispetto del Monte di Pasta, della collina del Castello e intorno alle mura, nelle quali le alberature esistenti non potranno essere abbattute.
- 4) Le zone di rispetto sulle sponde dei fiumi profonde, di norma, ml 10, salvo diversa indicazione, le quali dovranno essere mantenute a prati ed alberature.
- 5) Dovrà essere verificata la compatibilità delle opere previste con quanto disposto dal D.P.R. 7.1.1956 n. 164 ai fini del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e di altri titoli esistenti a favore dell' ENEL.

B) Vincoli della Soprintendenza -

In corrispondenza delle località individuate con simbolo di costruzione di interesse storico, monumentale, nonché all'interno di zone soggette a vincolo d'interesse paesistico, panoramico ed ambientale (leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497), nessuna licenza di costruzione, ampliamento e trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti.

C) Vincolo idrogeologico -

All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico ogni Concessione per costruzione dovrà essere completata da nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che dovrà pervenire al Comune prima della dichiarazione di inizio dei lavori, pena la nullità della Concessione stessa.

D) Vincolo aeronautico -

Nelle zone soggette a vincolo aeronautico valgono le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.

E) Vincolo di salvaguardia delle acque -

Nelle zone a vincolo di salvaguardia delle acque non è consentito alterare lo stato del terreno od il bosco.

Per i fabbricati esistenti, di uso residenziale, sono consentiti:

- opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum" per miglioramento igienico funzionale, nei seguenti limiti:

- 1) incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di mq 90;
- 2) incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq;
- 3) incremento di volume non superiore al 10%, con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta compresa fra 110 e 130 mq; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq.

Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate all'attività agricola, esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi, una tantum, ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100%, con un massimo assoluto di mc 500, e previo apposito atto di vincolo della destinazione d'uso.

Sono ammesse nuove costruzioni solo per cabine elettriche, telefoniche e per opere di captazione e protezione delle acque, fatte salve tutte le prescrizioni e cautele necessarie per evitare danni alla zona protetta.

Negli immobili esistenti nelle zone a vincolo di salvaguardia delle acque non sono consentite operazioni di qualsiasi genere atte a recare danno alla zona protetta.

Inoltre, nelle zone a pineta e comunque alberate della regione costiera compresa tra l'Autostrada E/1 ed il mare, gli alberi di alto fusto non potranno essere abbattuti senza il preventivo nulla osta dell' Ispettorato Forestale, e anche in caso di abbattimento autorizzato e rimboschimento, dovranno essere sostituiti a cura e spese del proprietario.

***ART. 46 - MANUFATTI PER SERVIZI DI UTILITÀ PUBBLICA***

L'Amministrazione comunale potrà per motivate ragioni di pubblico interesse, consentire la costruzione di piccoli manufatti destinati esclusivamente a servizi di utilità pubblica quali cabine di decompressione di gas, depositi, serbatoi, cabine elettriche e simili.

In nessun caso tali impianti potranno essere destinati o trasformati per usi diversi.

***ART. 47 - ZONE A VINCOLO ASSOLUTO DI PROTEZIONE***

Le zone a vincolo assoluto di protezione sono create per la salvaguardia integrale del territorio sotto l'aspetto geologico, morfologico e idrologico, in aree di particolare interesse; in esse è vietata ogni forma di edificazione o di trasformazione delle destinazioni d'uso del suolo, nonché l'abbattimento di piante di alto fusto.

D'intesa con l'Ispettorato Forestale, possono intervenire in queste aree oltre il Comune, Consorzi di privati che operino per garantire la sicurezza del suolo e dell'abitato con adeguate opere di protezione.

## **TITOLO V**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### ***ART. 48 - REGOLAMENTO EDILIZIO***

Per quanto di pertinenza di esso, si deve fare riferimento alle norme contenute nel regolamento edilizio del Comune.

#### ***ART. 49 - LOTTIZZAZIONE IN CORSO***

Tutte le lottizzazioni approvate, deliberate e convenzionate s'intendono decadute per la parte non realizzata all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale in quanto contrastino con detto Piano. Le lottizzazioni completamente realizzate s'intendono vincolate alla volumetria annessa ed alle altre norme stabilite nei relativi progetti.

Le lottizzazioni completamente realizzate s'intendono vincolate alla volumetria ammessa

ed alle altre norme stabilite nei relativi progetti.

#### ***ART. 50 -***

Nelle aree nelle quali il Comune ha in corso di studio il P.P.E., valgono le norme dei rispettivi indici di zona, e sono consentite variazioni alla distribuzione e dimensionamento degli spazi pubblici, purché tali variazioni non incidano sulle volumetrie massime ammesse né sui criteri informativi del Piano.

#### ***ART. 51 -***

Allo scopo di operare una valida salvaguardia paesistica e ambientale, in tutte le zone destinate a Parco Pubblico, Attrezzature Sportive, aree di Rispetto e vincoli assoluti di protezione e salvaguardia geologica, è vietata la trasformazione d'uso dei suoli nonché il taglio di piante d'alto fusto, senza il preventivo nulla-osta del Comune.

I boschi cedui, compreso il ceduo di castagno, dovranno essere governati o convertiti ad alto fusto, privilegiando, nei boschi misti, le specie tipiche dell'ambiente. Nelle fustaie esistenti (regolari o irregolari) dovranno effettuarsi tutti gli interventi selvicolturali miranti ad ottenere il bosco-parco di alto fusto sopra citato.

Le radure pianeggianti dovranno essere mantenute tali e opportunamente curate con spietramenti e decespugliamenti.

Tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo dovranno essere curati o autorizzati dall'Amministrazione Comunale di concerto con l'Autorità Forestale competente.

**ART. 52 -**

È consentita la ristrutturazione edilizia dei fabbricati danneggiati da eventi bellici, purché sia esistente la maggior parte delle strutture portanti, e con esclusione di aumenti di volume.

Nel caso di mancata corresponsione del contributo erariale per risarcimento danni di guerra, la concessione edilizia sarà rilasciata a titolo gratuito.

## INDICE

ART. 1 - CARATTERI DELLE NORME .....	2
ART. 2 - CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE APUANA .....	3
ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	3
ART. 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE (COMMISSIONE URBANISTICA) .....	4
ART. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI .....	5
ART. 6 - DOMANDA DI COSTRUZIONE E DI LOTTIZZAZIONE .....	5
ART. 7 - CONVENZIONE .....	5
ART. 8 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO .....	6
ART. 9 - AREA PERTINENTE E AREA EDIFICABILE .....	8
ART. 10 - VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE .....	9
ART. 11 - SCHEDA ECOGRAFICA E TABELLA DEI COEFFICIENTI URBANISTICI .....	13
ART. 12 - ESPROPRIO .....	14
ART. 13 - SOSPENSIVA .....	14
ART. 14 - ZONIZZAZIONE .....	15
ART. 15 - ZONE "A" .....	16
ART. 16 - .....	17
ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE .....	18
ART. 18 - .....	18
ART. 19 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE .....	20
ART. 19/BIS - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE A VINCOLO SPECIALE .....	20
ART. 19/TER - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE SATURE .....	20
ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE .....	21
ART. 20 - DESTINAZIONE .....	21
ART. 21 - .....	21
ART. 22 - ZONE PAESISTICHE DI RONCHI E POVEROMO .....	22
ART. 23 - .....	22
ART. 24 - .....	22
ART. 24/BIS - ZONE PINETATE POSTE LUNGO IL LITORALE .....	22
ART. 25 - ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE .....	23
ART. 25/BIS - ZONE DI PROGRAMMA INTEGRATO .....	23
ART. 25/TER - ZONE DI INTERVENTO DEL P.I.U.S.S. ....	28
ART. 26 - ZONE DI BORGO DEL PONTE (Norme speciali) .....	28
ART. 27 - ZONE DIREZIONALI .....	29
ART. 28 - ZONE PER CENTRI DI QUARTIERE .....	29
ART. 29 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI IN GENERE .....	30
ART. 29/BIS - ZONE MONTANE AD ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE-TERMALI .....	30
ART. 29/TER - ZONE MONTANE A PARCO TERMALE .....	31
ART. 30 - ZONE PER LE COLONIE .....	32
ART. 31 - .....	32
ART. 32 - ZONE ALBERGHIERE .....	33
ART. 32/BIS - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE ALBERGHIERA .....	33
ART. 33 - ZONE PER CAMPEGGI .....	34
ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO .....	34
ART. 34/BIS - ZONE ORTO-BOTANICHE .....	34
ART. 35 - ZONE SPORTIVE .....	35
ART. 36 - ZONA INDUSTRIALE APUANA .....	36
ART. 37 - ZONE INDUSTRIALI MARMIFERE E ZONA ARTIGIANALE .....	37
ART. 38 - ZONE AGRICOLE E ZONE AGRICOLO-COLLINARI .....	38
ART. 39 - .....	38
ART. 40 - .....	39
ART. 41 - ZONA DEGLI AGRI MARMIFERI .....	39
P.P.E. ZONA DI ARENILE .....	40
ART. 42 - .....	40
ART. 43 - .....	40
ART. 44 - .....	40
ART. 45 - ZONE A VINCOLI SPECIALI .....	40
ART. 46 - MANUFATTI PER SERVIZI DI UTILITÀ PUBBLICA .....	43
ART. 47 - ZONE A VINCOLO ASSOLUTO DI PROTEZIONE .....	43
ART. 48 - REGOLAMENTO EDILIZIO .....	44
ART. 49 - LOTTIZZAZIONE IN CORSO .....	44
ART. 50 - .....	44
ART. 51 - .....	44
ART. 52 - .....	45