

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. Venusto Tricciati

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 34 DEL 17 MAG. 2002

Aa



COMUNE DI MASSA
CONSIGLIO COMUNALE
IL PRESIDENTE

COMUNE DI MASSA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Vittorio Bertolorenzi



REDAZIONE DELLA PARZIALE VARIANTE AL P.R.G.C. FINALIZZATA AL RECUPERO DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate a seguito della "PARZIALE MODIFICA NORMATIVA ALLA VARIANTE AL PRG FINALIZZATA AL RECUPERO DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 06.12.2006.

Arch. Guido L. Spadolini



Ottobre 2001
1999. MASSA 2002

I N D I C E

TITOLO I

ART. 1 - OBIETTIVI DEL PIANO.....	2
ART. 2 - ELABORATI DI PIANO.....	3
ART. 3 - CAMPO D'APPLICAZIONE.....	4
ART. 4 - UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO	5
ART. 5 - PROCEDURE D'INTERVENTO.....	6

TITOLO II

ART. 6 - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE.....	7
ART. 7 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	8
ART. 8 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.....	10

TITOLO III

ART. 9 - INTERVENTI AMMESSI	11
ART. 10 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO.....	12
ART. 11 - STANDARDS INTERNI E SPAZI ESTERNI.....	15
ART. 12 - ATTREZZATURE COMPLEMENTARI.....	17
ART. 13 - LOTTO DISPONIBILE.....	18
ART. 14 - CRITERI DI PROGETTAZIONE.....	19
ART. 15 - GIARDINI E RECINZIONI.....	21
ART. 16 - ELABORATI DI PROGETTO.....	22
ART. 17 - INTERVENTI SPECIALI.....	23

TITOLO V

ART. 18 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	24
ART. 19 - DEROGHE	25
ART.20 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE.....	26
ART. 21 - SALVAGUARDIE.....	27

ALLEGATI

SCHEDA BASE (DA PRESENTARE SEMPRE)	28
SCHEDA RISTRUTTURAZIONI	29
SCHEDA SPECIALE IN AREE SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE.....	30
SCHEDA SPECIALE EDILIZIA NON RESIDENZIALE.....	31
DOCUMENTAZIONE ACCESSORIA.....	32
RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO.....	33

Art. 1 TITOLO I

Art. 1 - Obiettivi del Piano

Il presente strumento urbanistico ha come obiettivo la tutela, la riqualificazione ed il potenziamento del patrimonio edilizio ricettivo esistente dell'intero territorio comunale, nel rispetto e nella valorizzazione del sistema ambientale in cui é inserito, per garantire processi di qualificazione dell'offerta turistica, secondo le finalità di cui all'art. 1 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, delle leggi regionali che disciplinano la materia e della L.R.T. 21 maggio 1980 n. 59 in materia di recupero e secondo le definizioni di cui alla Legge 52/99.

Il Piano si prefigge:

a) il potenziamento dell'attuale capacità ricettiva alberghiera e l'offerta di tipologie diversificate;

b) la riqualificazione delle strutture esistenti sulla base del miglioramento degli standards di qualità e dei requisiti minimi, nel rispetto delle norme che regolano l'attività edilizia ed il settore turistico-ricettivo ed in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Tali finalità potranno essere perseguite attraverso un intervento sugli edifici con ampliamenti e ristrutturazioni in grado di rinnovare l'offerta di servizi sia per la clientela esistente, sia per soddisfare le esigenze dei nuovi segmenti di turismo che si vuole attrarre verso il comprensorio Apuano.

Inoltre il presente strumento di recupero in variante al P.R.G.C. intende permettere il cambio di destinazione d'uso per le strutture ricettive che hanno un numero di camere inferiore a 24 e che, neppure usufruendo degli interventi ammessi dalle presenti Norme, possono raggiungere tale dimensione, ritenuta quella minima per essere remunerativa.

La presente parziale variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Massa è redatta ai sensi e per gli effetti della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 40 commi 8-20 della LR. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Elaborati di piano

Sono elementi costitutivi del piano i seguenti elaborati:

- 1) Rapporto sulla struttura alberghiera
- 2) Standard – requisiti – normative
- 3) Tabelle riassuntive
- 4) Tabelle progettuali (A-G) (prescrittive)
- 5) Rapporto finale: l'evoluzione della struttura alberghiera nel comprensorio di Marina di Massa
- 6) Tavole di P.R.G. – Variante generale con varianti approvate fino al 29/10/84
- 7) Carta delle stratificazioni storiche relative ai sistemi ambientali
- 8) Schede planimetriche catastali di ogni singola struttura alberghiera (scala 1:1.000) relative all'Unità Minima d'Intervento
- 9) Normativa Tecnica d'Attuazione (prescrittiva)

Art. 3 - Campo d'applicazione

Sono soggette alle presenti norme le aree, censite nelle apposite schede, che il vigente PRGC individua sulla cartografia con apposita simbologia denominandole "Zone di ristrutturazione alberghiera".

All'interno delle stesse sono consentiti gli interventi come precisati dalle presenti norme che costituiscono variante al PRGC ai sensi dell'art. 5 della citata LRT. 59/80 e dell'art. 40, commi 8-20, della L.R.T. 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4 - Unità Minima d'Intervento

Per ogni struttura turistico-ricettiva gli interventi previsti saranno consentiti solo previa considerazione dell'intera unità funzionale, composta dall'edificio e dalla sua area di pertinenza, così come individuato nella scheda planimetrica catastale (scala 1: 1.000) relativa a ciascuna struttura, facente parte integrante del presente piano.

Qualora ci siano strutture situate su lotti confinanti e con autonoma schedatura, sarà possibile, nel rispetto delle categorie d'intervento e dei parametri progettuali previsti per ogni scheda, operare un intervento unitario.

Art. 5 - Procedure d'intervento

Gli interventi previsti dalla presente variante di recupero delle strutture ricettive sono attuati direttamente dai privati dietro presentazione di progetto edilizio soggetto ad atto abilitativo secondo la normativa vigente in materia di regime concessorio al momento della richiesta dell'atto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e d'ampliamento per incremento di superficie o del numero dei piani, potranno essere attuati anche per fasi successive, ciascuna soggetta a specifica concessione, ma sempre sulla base di un progetto unitario di larga massima composto da schema planimetrico con l'indicazione degli ingombri dell'edificio, n. 1 prospetto indicativo e n. 1 sezione in scala non inferiore a 1:200, in cui siano evidenziate le diverse fasi o lotti d'attuazione.

Il privato interessato, stipulerà un apposito atto unilaterale d'obbligo, in forma pubblica ai sensi di legge, di cui al successivo art. 8, delle presenti N.T.A..

TITOLO II

Art. 6 - Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere

Si definiscono strutture ricettive quelle indicate all'art. 6 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, come riprese dalla L.R.T. 23.03.2000, n° 42.

All'interno di tale elenco si distinguono le strutture ricettive alberghiere:

- alberghi
- motels
- villaggi-albergo
- residenze turistico-alberghiere

e le strutture ricettive extra - alberghiere:

- case per ferie ed ostelli per la gioventù
- rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi
- esercizi di affittacamere
- case ed appartamenti per vacanze
- residence
- campeggi
- villaggi turistici
- parchi vacanza

Art. 7 - Cambio di destinazione d'uso

La presente parziale variante ha tra i propri obiettivi, come già esplicitato all'art. 1 delle presenti norme, di consentire il cambio di destinazione a quelle strutture ricettive che, anche con gli incrementi previsti dalla variante e riportati nelle tabelle A-G, raggiungeranno un numero di camere inferiore a 24 e, pertanto, ritenute da questa normativa, come previsto dall' art. 8 della L. 17/05/83 n. 217, non remunerative per il conduttore.

In tali casi si ammettono le seguenti destinazioni d' uso:

- Ricettiva in genere
- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale (nei locali a piano terra)
- Attrezzature socio-sanitarie (da intendersi come Residenza sanitaria Assistita -R.S.A.-)

Tali modificazioni potranno essere consentite solo nel rispetto degli standards previsti dalla normativa nazionale relativamente alle diverse categorie.

Alle strutture ricettive che modificano la loro destinazione in ricettiva extraalberghiera si applica la seguente disciplina:

- Oltre agli interventi permessi per il residenziale e direzionale è consentito una tantum un incremento volumetrico pari al 20% dell' esistente per la realizzazione di spazi per servizi generali ed impianti tecnici e di servizio (sala tv, spazi comuni, bar, sala ristorante, cucina, magazzini...), senza aumento della capacità ricettiva, comunque finalizzato esclusivamente all' adeguamento agli standard ed ai requisiti richiesti dalla legge per le specifiche destinazioni.

Alle strutture ricettive che modificano la loro destinazione in residenziale o direzionale si applica, indifferentemente su tutto il territorio comunale, la seguente disciplina:

- Sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, secondo le definizioni di cui alla L.R. 52/99, ma senza aumento di volumetria, con esclusione della totale demolizione e ricostruzione nel caso di Edifici di Pregio.
- È ammessa la ristrutturazione urbanistica, ad esclusione degli edifici di pregio (indicati nelle tabelle progettuali con il simbolo EP): in caso di demolizione e ricostruzione, anche in posizione diversa da quella originaria, sarà consentito il mantenimento della volumetria preesistente ed il frazionamento in più unità abitative della superficie minima netta non inferiore a mq. 55, nonché l' accorpamento con altri volumi legittimi, al fine di realizzare un organismo architettonicamente di pregio.
- Distanza dai confini : ml 5.00
- Distanza dalle strade : ½ H
- H max : 7 ml.

Alle strutture che modificano la loro destinazione in ricettiva in genere o attrezzature socio sanitarie si applica la seguente disciplina:

- oltre agli interventi permessi per il residenziale e direzionale è consentito una tantum un incremento volumetrico pari al 20% dell' esistente per la realizzazione di spazi per servizi generali ed impianti tecnici e di servizio (sala tv, spazi comuni, bar, sala ristorante, cucina, magazzini...) senza aumento della capacità ricettiva, comunque finalizzato esclusivamente all' adeguamento agli standard ed ai requisiti richiesti dalla

legge per le specifiche destinazioni.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 8, comma 5^a della Legge 17 maggio 1983, n. 217, il vincolo di destinazione alberghiera può essere rimosso su richiesta del proprietario se viene dimostrata la non convenienza economica – produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi ed agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ed opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato, a tal fine, per le strutture con un numero di camere attuali o di progetto uguali o superiori a 24, si stabiliscono i seguenti criteri alternativi di rimozione del vincolo:

- a) perdita media negli ultimi 5 anni di attività superiore al 20% del volume di affari dichiarato a fini IVA.
- b) Spese necessarie per adeguare la struttura alle norme in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche superiore al 50% del valore di mercato dell'immobile.

Quanto indicato ai punti a e b dovrà essere debitamente documentato da atti contabili e tecnici firmati da professionisti abilitati e corredato da dichiarazione sostitutiva di notorietà del proprietario anche circa eventuali contributi o agevolazioni pubbliche percepite negli ultimi 10 anni.

Il cambio di destinazione d'uso esclusivamente in residenziale e/o direzionale, è altresì subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) restituzione di contributi ed agevolazioni pubbliche eventualmente percepite negli ultimi 10 anni;
- 2) pagamento del costo di costruzione incrementato del 30% rispetto a quello stabilito con delibera consiliare per il passaggio dalla categoria turistico/commerciale/direzionale a quella residenziale;
- 3) sull'immobile trasformato saranno consentiti solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ma senza incrementi volumetrici

Le strutture alberghiere con un numero di camere di previsione delle schede individuali uguali o superiori a 24, che non intendono usufruire degli ampliamenti previsti dalle presenti norme potranno modificare la loro destinazione in strutture ricettive extra alberghiere ed attrezzature socio-sanitarie.

Alle strutture alberghiere è altresì consentita la trasformazione in Residenze Turistico Alberghiere dotate dei requisiti obbligatori per la classificazione "3 stelle", da intendersi come unica ed indivisibile unità immobiliare a destinazione alberghiera, non suscettibile di frazionamento, da accampionare alla categoria catastale D2.

In tale caso è concesso, rispetto alla situazione esistente, esclusivamente un ampliamento volumetrico una tantum pari al 20% dell'esistente finalizzato all'adeguamento agli standards ed ai requisiti richiesti dalla legge per la specifica destinazione, nonché alla riorganizzazione funzionale dell'intero complesso.

Alle strutture ricettive che usufruiranno degli ampliamenti previsti dalle relative schede non è pertanto consentita la trasformazione in RTA né la compresenza di camere d'albergo ed unità abitative, fatto salvo quando previsto al successivo art. 8, p.to 2.

Art. 8 - Atto unilaterale d'obbligo

Lo schema di atto unilaterale d'obbligo che il concessionario stipulerà per gli interventi di cui al precedente art. 5, dovrà obbligatoriamente contenere i seguenti punti:

1) l'oggetto dell'intervento definito nella concessione edilizia e la sua destinazione d'uso;

2) l'impegno da parte del concessionario a non mutare la destinazione d'uso, pena la riduzione in pristino, per un periodo di anni 25. Trascorsi i primi dieci anni sarà possibile la modifica della tipologia ricettiva all'interno di quelle previste dalla L.R. 42/2000.

L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere sottoscritto prima del rilascio della concessione edilizia o contestualmente alla presentazione della D.I.A.

Il cambio di destinazione potrà avvenire solo in caso di dimostrata e certificata non convenienza economica-produttiva secondo i criteri di cui al precedente art. 7 delle presenti N.T.A

TITOLO III

Art. 9 - Interventi ammessi

Sul patrimonio edilizio ricettivo esistente sono ammessi i seguenti interventi come definiti dalla Legge 52/99 art. 3-4:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella manutenzione straordinaria è consentita inoltre l'aggiunta di scale antincendio metalliche aperte, che non vengono computate al fine della distanza dal confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- sostituzione edilizia ed ampliamento;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili
- ristrutturazione urbanistica: la distribuzione planimetrica e comunque la localizzazione degli ampliamenti indicata nelle schede progettuali non ha valore prescrittivo.

Art. 10 - Tipologie d'intervento

a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo

- Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie a integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e 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; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia 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 essa compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

b) Ristrutturazione edilizia

- Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 - Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- In base alle presenti norme vengono ricompresi nella categoria "Ristrutturazione edilizia" gli interventi di accrescimento volumetrico delle strutture alberghiere, suddivise in:

- 1) ampliamento per sopraelevazione
- 2) ampliamento per incremento della superficie

Qualora l'altezza massima dell'edificio su cui si interviene sia superiore all'altezza massima di zona indicata nelle tabelle, anche l'ampliamento potrà raggiungere l'altezza esistente, ad esclusione degli edifici di particolare valore architettonico (E.P = Edifici di pregio) ed ambientale espressamente individuati nelle tabelle progettuali allegata al piano in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto e nelle conservazioni di tutte le caratteristiche architettoniche e tipologiche di valore.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono la realizzazione di locali di servizio interrati o seminterrati fino ad una eccedenza del 30% rispetto alla sagoma dell'edificio e purché non fuoriescano dal terreno oltre ml. 1.00 rispetto alla quota 0.00 fissata dal Regolamento Edilizio.

Nel caso che tale intervento venga ad interessare uno o più dislivelli del terreno, esso non potrà mai fuoriuscire dal livello originale del piano di campagna oltre ml. 1.00.

Quando la copertura di tali locali sia realizzata con verde pensile intensivo può concorrere al 50% alla formazione dello standard di verde di cui all'art. 11.

E' altresì consentito ricavare nuovi vani tecnici nelle attuali soffitte con l'inserimento di eventuali lucernari a filo falda o nei vani seminterrati, sempre che risultino in conformità alle Norme del Regolamento d'Igiene.

Per vani tecnici si intendono quelli da destinare a magazzini, ripostiglio, servizi igienici, locali per impianti tecnici e simili, quali il vano scale ed il vano ascensore.

Al fine di permettere la realizzazione di vani tecnici è consentita una distanza dai confini come da Codice Civile e dalle strade nel rispetto delle norme antisismiche, limitatamente alle aree del centro città, di Marina centro (zona D e zona E) e di Bondano centro (area compresa tra via Bondano – via Montegrappa – Via Mattei e Viale Lungomare Ponente). In tali aree è altresì consentito l'ampliamento volumetrico in genere a ml. 5.00 dai confini e dalle strade nel rispetto delle norme antisismiche.

Nelle altre zone del territorio comunale, sono consentiti a condizione che vengano rispettati i parametri indicati nelle tabelle progettuali (A-G), la distanza dai confini di $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati, con il rispetto del minimo assoluto di ml. 5.00 e ml 10.00 da pareti finestrate e distanza dalle strade pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza.

Per situazioni particolari che non consentano il rispetto di tali distanze, potranno essere previste deroghe, in conformità con la legislazione vigente, previo parere favorevole dell'ufficio e, ove previsto, del Collegio degli Esperti.

Relativamente agli edifici di particolare valore architettonico (E.P = Edifici di pregio) ed ambientale espressamente individuati nelle tabelle progettuali allegata al piano sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto e nelle conservazioni di tutte le caratteristiche architettoniche e tipologiche di valore sia interne che esterne, in particolare è vietata ogni alterazione delle aperture e delle finiture esterne.

Il progetto di intervento, redatto in scala 1:50, dovrà comprendere anche la definizione degli

spazi esterni limitrofi al fabbricato, con l'individuazione delle quantità e delle qualità delle essenze vegetali presenti, di quelle eventualmente da inserire e/o sostituire.

Per il rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata idonea documentazione fotografica atta a documentare l'intero immobile ed in particolare ogni parte, sia interna che esterna, per la quale è prevista la modifica o demolizione.

E' consentito il riutilizzo del volume corrispondente alla demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché la soluzione architettonica prevista, se in aderenza, mantenga chiaramente identificabile la parte originaria.

c) Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono definiti dall'art. 3, comma 1, lett. f bis della L.R.T. 52/99 e sono quelli intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, in conformità a quanto prescritto dal precedente art. 7, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Nella sostituzione edilizia dovranno essere rispettati gli standards interni e gli spazi esterni previsti al successivo art. 11, con le modalità nello stesso riportate; la distanza dai confini ~~di~~ dovrà essere pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati con il rispetto del minimo assoluto di ml. 5.00, e la distanza dalle superfici finestrate dovrà essere pari a ml. 10.00 e la distanza dalle strade dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza.

Nel caso di sostituzione edilizia l'altezza massima consentita per gli interventi corrisponde al dato progettuale riportato nelle singole schede di riferimento.

d) Sostituzione edilizia con ampliamento

Sono ammessi interventi di totale demolizione dell'edificio e ricostruzione, anche con diversa articolazione e collocazione, con gli incrementi volumetrici previsti dalle singole schede.

Nella sostituzione edilizia con ampliamento dovranno essere rispettati gli standards interni e gli spazi esterni previsti al successivo art. 11, con le modalità nello stesso riportate; la distanza dai confini dovrà essere pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati con il rispetto del minimo assoluto di ml. 5.00, la distanza dalle superfici finestrate dovrà essere pari a ml. 10.00 e la distanza dalle strade dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza.

L'altezza massima consentita per gli interventi corrisponde al dato progettuale riportato nelle singole schede di riferimento.

d) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dall'art. 31 L. 457/78 e sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e sono meglio precisati nelle schede informative che sono parte integrante del piano.

In questo tipo di intervento dovrà essere verificato il rispetto degli standards per i servizi generali, per gli impianti tecnici e di servizio, in rapporto rispettivamente al numero delle camere e dei posti ristorante oltre che il rispetto degli standards di parcheggio e di verde di cui ai successivi articoli.

La ristrutturazione urbanistica è consentita a condizione che vengano rispettati i parametri indicati nelle tabelle progettuali A-G (in particolare l'altezza massima consentita per gli interventi dovrà corrispondere al dato progettuale riportato nelle singole schede di riferimento), con una distanza dai confini pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati, nel rispetto del minimo assoluto di ml. 5.00, con una distanza di ml. 10.00 da superfici finestrate e distanza dalle strade pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza.

Per situazioni particolari che non consentano il rispetto di tali distanze, potranno essere previste deroghe, in conformità con la legislazione vigente, previo parere favorevole dell'ufficio e, ove previsto, del Collegio degli Esperti.

Gli interventi sulle strutture ricettive inserite in aree perimetrali a rischio idraulico, saranno subordinati alla eliminazione del motivo di rischio.

Art. 11 - Standards interni e spazi esterni

Al fine del rilascio della concessione edilizia gli edifici per cui è consentita la ristrutturazione edilizia, nonché la Ristrutturazione Urbanistica dovranno rispettare i seguenti standards e requisiti tecnico-funzionali interni:

- *Suites* sup. netta da un minimo di mq. 28 ad un max. di mq. 38 con l'assoluto divieto di installazione di qualsiasi impianto o attrezzatura per la preparazione di pasti o bevande. La sup.netta del locale soggiorno deve essere quella prevista all'art. 35/bis del vigente Regolamento Edilizio;
- *Camere a due/tre letti* sup. netta da un minimo di mq.18 ad un max. di mq. 28 compreso bagno e corridoio d'ingresso
- *Camere ad un letto* sup. netta da un minimo di mq.13 ad un max. di mq.18 compreso bagno e corridoio d'ingresso

In ogni struttura alberghiera è concessa una percentuale massima di suites del 10% sul numero delle camere di progetto, arrotondata per eccesso all'intero. Con la terminologia suite si intende la camera dotata oltre che di bagno riservato, di vano soggiorno annesso alla camera stessa, ma da questa separato e distinto.

- *Unità abitative* sup. netta da un minimo di mq.26 ad un max di mq.50,00; la sup.netta del locale soggiorno deve essere quella prevista all'art. 35/bis del vigente Regolamento Edilizio;

Per la definizione di Unità Abitative si fa riferimento al D.P.G.R. 23/04/2001, n. 18/R, art. 16.

- *Spazi minimi espressi in mq. per servizi generali (*)*

Denominazione	mq./camera
Hall, Portineria, Ricezione e Cassa, Direzione ed Economato, Deposito bagagli	1,3
Sala TV, Bar, Spazi Comuni	2,1
Percorsi, impianti e camere per il personale	7,9
Sala ristorante (spazio minimo se previsto)	1,7
TOTALE PER SERVIZI GENERALI	13,00

(*) da computare in funzione del numero delle camere e comunque nella quantità non inferiore al 20% della superficie totale netta della struttura alberghiera.

Nei servizi generali da realizzare per il rispetto del suddetto 20% minimo previsto, possono rientrare esclusivamente vani o accessori computati ai sensi del vigente R.E., come volumetrie

- *Spazi minimi espressi in mq. per impianti tecnici e di servizio (**)*

Denominazione	mq.
Cucina, Office, Cella frigo	1,0
Guardaroba, Toilette, Docce personale	0,9
Magazzino pulizia, Magazzino alimenti, Magazzino stoviglie, Magazzino bevande, Cella rifiuti	1,1
TOTALE PER IMPIANTI TECNICI E DI SERVIZIO	3,00

(**) da computare in funzione del numero dei posti ristorante

Si dovrà tenere conto degli standard interni e dello standard di verde previsti al presente articolo solo in caso di interventi sull'esistente che comportino incremento della capacità ricettiva della struttura alberghiera e più precisamente nelle zone C, D ed E lo standard del verde sarà dovuto solo sull'incremento volumetrico che comporti aumento della capacità ricettiva.

In caso di realizzazione di parcheggi inerbiti (prato armato, architettura biosostenibile e sistemi simili) la superficie di tali parcheggi potrà concorrere al soddisfacimento dello standard di verde.

Qualora vengano realizzate coperture piane con il sistema del verde pensile intensivo, le stesse concorreranno alla formazione dello standard di verde per il 100% della superficie.

Spazi per parcheggi: volumetrie in ampliamento – dovranno essere garantiti, i requisiti minimi previsti dalla Legge 24.3.1989, N. 122.
volumetrie esistenti – Per le zone A, B, F, G dovranno essere garantite le quantità previste dalle tabelle progettuali. In casi di motivata dimostrazione dell'impossibilità di reperire spazi per parcheggio, è consentito diminuire la superficie di mq. 18/camera a mq. 12,50/camera.
Per le zone C, D, E si rinvia alle successive norme di dettaglio.

Aree verdi comuni 10 mq/camera e comunque conformemente a quanto previsto nelle tabelle progettuali (Zone A, B, F, G). Nelle zone C, D, E, in caso di motivata dimostrazione di impossibilità a reperire tale superficie, la stessa può diminuire fino a mq/camera 5.

Gli spazi di parcheggio sono così previsti:

- Ristrutturazione edilizia senza ampliamento, né incremento della capacità ricettiva: non è richiesto l'adeguamento degli standards esterni;
- Ristrutturazione edilizia senza incremento della capacità ricettiva, con ampliamento per la realizzazione dei servizi e riorganizzazione della struttura: è d'obbligo il reperimento del parcheggio sulla nuova volumetria ai sensi della L. 122/89;
- Ristrutturazione edilizia con ampliamenti che comportino anche aumento della capacità ricettiva: è d'obbligo il reperimento dello standard a parcheggio per le camere esistenti (mq.18/camera riducibile a mq. 12,50/camera) oltre a quanto previsto dalla L.122/89 sulla nuova volumetria. Nelle zone C, D ed E dovrà essere garantito il solo requisito minimo previsto dalla legge 24.3.1989, n. 122 esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.
- Sostituzione edilizia, Sostituzione edilizia con ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica è d'obbligo il reperimento del parcheggio ai sensi della L. 122/89 su tutto il volume ricostruito.

I riferimenti agli standard di parcheggio e verde riportati nella schedatura delle singole strutture ricettive assumono conseguentemente carattere indicativo. Per il rispetto dei parametri minimi si dovranno applicare le norme di cui sopra.

Art. 12 - Attrezzature complementari

Nelle zone verdi è consentita l'installazione di piscine e campetti polivalenti la cui superficie complessiva non potrà superare comunque i 2/3 degli spazi liberi comuni.

Le piscine potranno essere coperte con strutture amovibili solo per il periodo ottobre-maggio.

E' consentita la realizzazione di spogliatoi in legno o altro materiale con la caratteristica della precarietà, con annesso wc e doccia delle dimensioni max. di ml. 6.00 x 2.50, h. ml 2.70, da misurare con i criteri previsti dall'art. 10 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Negli spazi liberi potranno essere altresì previsti luoghi di svago e ricreativi opportunamente attrezzati con possibilità di installare coperture a vela, aperte lateralmente la cui superficie non potrà superare il 10% del lotto, con una dimensione massima di mq. 250.

Art. 13 - Lotto disponibile

Il lotto di pertinenza deve garantire alle strutture alberghiere, una volta ristrutturate secondo i parametri previsti dalle presenti norme, di mantenere il rapporto superficie lotto/camera previsto nelle tabelle progettuali A-G.

Parcheggi ed aree per le attrezzature complementari previste all'art. 12 delle presenti norme potranno essere reperiti anche in lotti attualmente non pertinenziali alla struttura e ad essa limitrofi, all'interno di un raggio massimo di ml. 600, misurato dal perimetro del lotto di pertinenza della struttura, a seguito di variante di P.R.G.C. finalizzata all'imposizione della zonizzazione "Ristrutturazione Alberghiera", promossa anche su istanza da parte degli operatori.

I singoli operatori potranno inoltre presentare richiesta di variante al PRG per estendere la destinazione "Ristrutturazione Alberghiera" ai lotti di proprietà contigui alle proprie strutture, ove realizzare gli ampliamenti previsti dal presente vigente strumento urbanistico, al fine di un più funzionale inserimento dell'intervento ed il conseguimento di minor impatto sull'ambiente.

Ampliamenti per l'incremento della consistenza ricettiva e di servizi potranno essere consentiti, anche in lotti contigui, di proprietà, previa variante al P.R.G.C., promossa anche su istanza da parte degli operatori, che vincoli l'area a "Ristrutturazione Alberghiera".

Limitatamente alla zona A (montana), per le difficoltà dovute alla morfologia della zona e quale incentivo per non depauperare ulteriormente il contesto territoriale sia dal punto di vista economico, produttivo sociale, anche su istanza promossa da parte degli operatori, previa variante al PRG che vincoli l'area a - Ristrutturazione Alberghiera -, possono essere consentiti progetti di ampliamento alla consistenza ricettiva e dei servizi in lotti limitrofi, posti a distanza non superiore a 100 mt., purché sia possibile costituire un collegamento diretto con l'unità ricettiva principale attraverso acquisizione di porzione di terreno in altra proprietà o di apposizione di diritto di passo o, in alternativa che siano accessibili dalla stessa viabilità sia pubblica che privata

La presente parziale variante sarà periodicamente revisionata d'ufficio per recepire i cambi di destinazione d'uso delle singole strutture, effettuati ai sensi dell'art. 7 delle presenti NTA, nonché le esigenze avanzate dagli operatori. La necessità di proporre tale revisione sarà comunque valutata ogni due anni.

Art. 14 - Criteri di progettazione

Gli interventi edilizi dovranno rispettare di norma i seguenti criteri di progettazione, soluzioni diverse potranno essere ammesse su conforme parere del Collegio degli Esperti.

Spazi comuni esterni

Negli spazi comuni esterni è consentito l'uso di pavimentazione in pietra locale, mattoni e autobloccanti anche abbinati tra loro fino ad un massimo del 25% della superficie interessata.

Le aree a parcheggio potranno essere realizzate con prato armato purché l'armatura sia realizzata con sistemi alveolari in PVC.

Facciate

E' vietato l'uso di intonaci plastici.

Negli edifici di particolare pregio dovrà essere realizzato intonaco a calce, con manto di finitura precolorato o il mantenimento del preesistente paramento ed è fatto divieto di eliminare stucchi, cornici, lesene e decori

Aperture

I prospetti degli edifici di ciascun lotto dovranno essere realizzati secondo un disegno unitario evitando variazioni immotivate sia negli allineamenti che nella forma delle aperture.

Negli edifici di particolare pregio, indicati nelle schede progettuali con la sigla EP, è d'obbligo il mantenimento di tutte le aperture esterne, fatta salva la possibilità di eliminare o ripristinare aperture ritenute incongrue.

Coperture

Le coperture con tipologia a capanna e/o padiglione tradizionali dovranno essere realizzate di norma in cotto, con inclinazione delle falde non superiore al 30%.

Sono ammesse altresì coperture piane praticabili tradizionali e/o coperture piane realizzate a verde pensile praticabile di tipo intensivo (Norma U.N.I. – U. 32035470).

Soluzioni particolari di coperture potranno inoltre essere ammesse se ritenute congrue con l'ambiente su conforme parere del Collegio degli Esperti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate verticali, se in vista, non dovranno essere realizzati in materiale plastico

Finestre ed infissi

E' vietato l'uso di alluminio anodizzato per infissi e serramenti esterni; è consentito l'uso di

alluminio preverniciato.

La tipologia degli infissi esterni ed il relativo colore, dovranno essere unificati almeno a livello di unità progettuale.

Terrazzi, logge e parapetti

Sono ammesse tipologie di intervento congruenti con l'ambiente debitamente descritte in progetto, escludendo, ringhiere e parapetti in profilato d'alluminio anodizzato, è consentito l'uso di alluminio preverniciato

Art. 15 - Giardini e recinzioni

E' vietato pavimentare con materiali impermeabili lo spazio destinato a giardini oltre il limite del 25% della superficie del lotto.

Nella piantumazione dovranno essere privilegiate essenze autoctone.

Le recinzioni dovranno essere congruenti con l'ambiente secondo le tipologie previste dal vigente regolamento edilizio.

Art. 16 - Elaborati di progetto

Gli elaborati di progetto dovranno essere redatti in conformità alle norme del vigente PRG e del R.E. e rispettare le indicazioni delle schede operative allegate.

Art. 17 - Interventi speciali

Per le strutture ricettive con oltre 100 posti letto è consentito un incremento volumetrico massimo di mc. 1.500 per la realizzazione di sale conferenze, strutture sportive, centri fitness-wellness ed impianti di interesse pubblico, previa redazione di un progetto unitario, da approvare, quale schema tipologico, preventivamente dall'Amministrazione Comunale.

TITOLO V

Art. 18 - Normativa di riferimento

Negli interventi previsti dalla presente normativa sulle strutture ricettive è fatto obbligo del rispetto integrale della L. 9.1.89, n. 13, per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche, nonché del D.M. LL.PP. 14.6.89, n.236, relativo ai criteri di progettazione per la visitabilità negli edifici, della L. 24.3.89, n. 122, relativa alla dotazione di parcheggi, del D.M. Interni 9 aprile 1994 con cui sono state approvate le regole tecniche di prevenzione incendi per le attività turistico-alberghiere e di tutte le leggi nazionali e regionali in materia di strutture ricettive tra cui: L. 17/05/1983, n. 217, L.R.T. 23/03/2000, n. 42, oltre che della L.R.T 21/05/1980, n. 59, per quanto non abrogato dalla L.R.T. 5/95, nonché della L.R.T. 14/10/1999, 52 e successive modifiche o integrazioni.

Art. 19 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni della presente variante di recupero esclusivamente per eventuali interventi pubblici o di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 41 quarter della L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della variante.

Decorso il periodo di validità delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'adozione della presente variante di recupero, senza che sia stato dato inizio ai lavori, qualora gli interventi previsti non siano conformi alle presenti norme, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate, se non dopo averle adeguate allo strumento adottato.

Per le opere già realizzate od in corso di realizzazione, legittime, valgono le norme vigenti al momento del rilascio.

La presente parziale variante prevale sugli altri strumenti urbanistici generali o loro varianti e sui piani attuativi in quanto contenente disciplina specifica di settore e sostituisce, per le strutture censite, l'art. 32/Bis "Zone di Ristrutturazione alberghiera" del vigente Piano Regolatore Generale.

Art. 21 - Salvaguardie

Dal momento dell'adozione del presente piano da parte del Consiglio Comunale, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il medesimo, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Art. 2 ALLEGATI

SCHEMA BASE (da presentare sempre)

**Edilizia in aree NON SOGGETTE a vincolo ambientale
Da presentare in 4 copie per il Sett. Urbanistica già vistate USL**

<i>N</i>	<i>TIPO</i>	<i>SCALA</i>	<i>NOTE</i>
1	PLANIMETRIA GENERALE ATTUALE	1:200 1:500	Inserire: quote planimetriche ed altimetriche distanze dalle strade pubbliche e dai confini posizione dei servizi pubblici a rete ed event. servitù
2	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:200 1:500	Inserire: sistemazione terra; dimensionamento e localizzazione dei parcheggi divisi in posti auto e spazi di manovra; quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei corpi di fabbrica; rete di smaltimento delle acque bianche e nere; distanze dei corpi di fabbrica fuori terra ed interrati dalle strade pubbliche e dai fabbricati limitrofi; posizione dei servizi pubblici a rete ed allacciamenti; recinzioni (posizione e tipo).
3	PIANTE DI OGNI PIANO (compreso interrato, Soffitta e copertura)	1:100 1:50	Inserire: quote planimetriche interne ed esterne; quote altimetriche dei solai; destinazione d'uso e superfici nette dei locali; dimensioni delle aperture; impianti di aereazione artificiale per locali di servizio e canne fumarie; ubicazione dei sanitari nei bagni e dei lavelli nelle cucine, con indicazione degli scarichi; indicazione di massima della struttura portante;
4	SEZIONI TIPOLOGICHE	1:100 1:50	Le sezioni dovranno essere nel numero necessario alla lettura istruttoria completa del progetto e dell'ambiente circostante, con riferimento particolare alle variazioni di quota dei terreni ed ai distacchi dagli spazi pubblici. Indicare: quote altimetriche interne ed esterne; spessore dei solai e quote degli sbalzi e degli sporti di gronda; cordoli ed altri elementi strutturali di massima; eventuali altezze medie e minime dei locali; quota massima al colmo della copertura; pendenza delle falde e materiali di copertura; particolari costruttivi della copertura.
5	PROSPETTI IN PROIEZIONE ORTOGONALE	1:100 1:50	Inserire: indicazione dei materiali e colori delle murature, degli infissi e degli altri paramenti esterni; la situazione dei terreni circostanti, con le quote altimetriche di riferimento;
6	GRAFICI INTEGRATIVI (eventuali)	1:200 1:100 1:50	Nelle scale opportune, relativi a: Sistemi di smaltimento liquami; recinzioni; passi carrai; modificazioni del terreno naturale (riempimenti, sbancamenti, ecc.); schemi planimetrici ed altimetrici di calcolo delle superfici coperte e dei volumi; grafici vistati dal Com. VV.FF.

SCHEDA RISTRUTTURAZIONI

in aree NON SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE

Elaborati integrativi di quelli della scheda base

Da presentare in 4 copie per il Sett. Urbanistica già vistate USL

<i>N</i>	<i>TIPO</i>	<i>SCALA</i>	<i>NOTE</i>
7	PLANIMETRIA GENERALE ATTUALE E DI PROGETTO	1:200 1:500	Inserire, con le dovute integrazioni, rispetto alla Planimetria di cui al n° 1: Quote planimetriche ed altimetriche; distanze dalle strade pubbliche e dai confini degli edifici in ristrutturazione; posizione dei servizi pubblici a rete ed event. Servitù.
8	RILIEVO DELL'ESISTENTE	1:100 1:50	Piante, sezioni ed i prospetti devono riportare: Quote planimetriche ed altimetriche; destinazione d'uso e superfici nette dei locali; indicazioni strutturali degli elementi verticali e degli orizzontamenti; eventuali emergenze di carattere architettonico o ambientale;
9	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		fotografie in formato standard in stampa a colori, montate su supporto semirigido formato A4, con la indicazione dell'angolo di vista di ciascuna immagine; il numero delle foto deve essere tale da consentire una lettura istruttoria completa dell'immobile e dell'ambiente circostante.
10	GRAFICI DI SOVRAPPOSIZIONE	1:100 1:50	Piante, sezioni e prospetti devono essere sovrapposti, indicando con campitura rossa le parti nuove da eseguire e con campitura gialla le demolizioni. E' richiesta la coincidenza dei grafici con quelli progettuali. Indicare graficamente gli interventi strutturali necessari.

SCHEMA SPECIALE in aree SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE

**Elaborati integrativi di quelli della scheda base
Da presentare in 4 copie per il Sett. Urbanistica già viste USL
più 2 copie di tutta la documentazione della scheda base per Soprintendenza**

<i>N</i>	<i>TIPO</i>	<i>SCALA</i>	<i>NOTE</i>
11	PLANIMETRIA GENERALE ATTUALE	1:200 1:500	Inserire, con le dovute integrazioni, rispetto alla planimetria di cui al n°1: rilievo del sistema orografico e del verde, delle alberature e delle recinzioni; (per la zona di Ronchi Poveromo, valgono le Norme particolari relative alla Riquilificazione ambientale)
12	RILIEVO FOTOGRAFICO		La documentazione fotografica dell'area o degli edifici oggetto dell'intervento e dell'intorno, deve essere tale da consentire una lettura completa sotto il profilo ambientale.
13	PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO	1:10000	Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico con la localizzazione dell'intervento
14	PLANIMETRIA CATASTALE	1:1000 1:2000	Indicare: l'area oggetto dell'intervento

SCHEDA SPECIALE EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Elaborati integrativi di quelli della scheda base

Da presentare in 4 copie per il Sett. Urbanistica già vistate USL (salvo GONIP) + copia contenente gli eventuali nulla osta speciali di altri Enti + 2 copie per C.B.A. Parco apuane, se necessaria.

Valgono le indicazioni delle schede precedenti, nei casi connessi

<i>N</i>	<i>TIPO</i>	<i>SCALA</i>	<i>NOTE</i>
15	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:200 1:500	Da integrare con notizie particolari relative alle connessioni ambientali: servizi a rete, allacciamenti, distacchi da edifici contermini, posizionamento di locali di uso particolare, ecc., secondo le prescrizioni specifiche dell'USL/GONIP
16	GRAFICI INTEGRATIVI	1:200 1:100	Piante, Sezione ed event. prospetti contenenti le indicazioni relative agli impianti tecnologici, secondo le prescrizioni della USL/GONIP (compresa Scheda Insediamenti Produttivi) Indicazioni relative agli impianti antincendio, secondo le prescrizioni dei VV.FF.
17	ZONA INDUSTRIALE APUANA	1:100 1:50	Copia completa dei grafici di progetto, vistata dal C.Z.I.A. nei casi previsti.
18	CAPITANERIA DI PORTO	1:100 1:50	Autorizzazione della Capitaneria di Porto di Carrara.
19	PARCO DELLE APUANE	1:100 1:50	2 copie completa dei grafici di progetto, per il visto della CBA/Parco nei casi previsti.

Documentazione Accessoria

Generalità:

La documentazione accessoria deve essere presentata contestualmente ai grafici di progetto, essendone parte integrante; la mancanza della documentazione comporta la mancata accettazione della Domanda di Concessione Edilizia, o la sua sospensione.

<i>N</i>	<i>TIPO</i>	<i>CONTENUTI</i>	<i>COPIE</i>
1	CARTELLA DOMANDA	Costituisce la Domanda di Concessione Edilizia Contiene la sintesi delle informazioni necessarie per l'istruttoria della pratica, e deve essere riempita in ogni sua parte, con particolare riferimento a: dati identificativi; tabella degli indici di Piano; descrizione delle opere e degli impianti; tabelle di determinazione degli oneri concessori.	1
2	SCHEDA ECOGRAFICA	Contiene la localizzazione dell'intervento e delle aree interessate, con la destinazione di zona, secondo il PRGC o gli altri strumenti urbanistici; è redatta a cura del Servizio Cartografia del Sett. Urb. in scala 1:2000	1 originale + event. altre fotocopie
3	CERTIFICATO CATASTALE	Indica la intestazione, le superfici, le classi, ecc. e costituisce documento probatorio per il rilascio della Concessione Edilizia, a meno di documentazione asseverata o sostitutiva, o altro atto pubblico di riferimento da integrare all'atto del rilascio della Concessione Edilizia	1 originale + event. altre fotocopie
4	ESTRATTO DI MAPPA	Indica la collocazione delle aree oggetto di intervento sulla cartografia catastale in conservazione e costituisce documento probatorio per il rilascio della Concessione Edilizia	1 originale + event. altre fotocopie
5	ATTO DI DISPONIBILITA' E/O PROPRIETA'	Può sostituire o integrare gli atti catastali di cui sopra; deve essere un atto pubblico e costituisce documento probatorio per il rilascio della Concessione Edilizia.	1 originale o copia conforme
6	RELAZIONE GEOLOGICA	Il documento costituisce, nei casi previsti, elemento indispensabile per l'esame istruttorio e per la valutazione da parte della Commissione Edilizia, e deve essere redatto da un tecnico legalmente abilitato.	2
7	RELAZIONE TECNICA	(vedi scheda seguente, specifica)	2
8	VARIE	(documentazione speciale per Enti diversi)	varie, secondo norme specifiche

Relazione tecnica di progetto

La Relazione Tecnica do Progetto, deve essere redatta secondo lo schema seguente, e contenere le informazioni necessarie alla corretta lettura istruttoria della pratica; la relazione deve essere firmata dal Progettista e dal Titolare della Domanda di Concessione (proprietario o altra persona fisica abilitata):

- a) Titolo dell'intervento descrivere sommariamente il tipo di intervento proposto, la sua collocazione sul territorio e la sua utilizzazione.
- b) Riferimenti istruttori collocazione catastale;
la destinazione d'uso del terreno, secondo la normativa urbanistica vigente;
superficie delle aree rese disponibili;
volumi, superficie coperta ed altezza massima consentite;
volumi, superficie coperta ed altezza massima secondo il progetto presentato, con schemi di calcolo;
- c) Destinazioni d'uso indicare le destinazioni, divise per tipo, per superficie occupata e per volumetria assegnata;
eventuale numero di alloggi, di attività direzionali e/o commerciali;
eventuali tipologie di attività produttive, con riferimento al "codice ISTAT" delle attività, nei casi previsti;
- d) Parcheggi superficie dei parcheggi richiesti dalle norme di legge;
superficie dei parcheggi in progetto con dimostrazione calcolo;
- e) Assetti architettonici descrizione degli assetti previsti;
finiture esterne;
colore e materiale delle facciate;
colore e materiale degli infissi;
tipo e materiali della copertura e delle gronde;
pavimentazioni esterne e giardini (*relativamente all'area di Ronchi Poveromo, vedere le indicazioni del Programma di Riqualificazione Ambientale*).
- f) Impianti descrizione tecnica degli impianti di:
smaltimento acque nere domestiche;
smaltimento acque meteoriche;
approvvigionamento idrico;
allacciamento alle reti tecnologiche;
aerazione forzata di eventuali vani non aerati naturalmente;
distribuzione dell'energia elettrica (rif. Legge 46/90);
riscaldamento e condizionamento, e relativo rispetto L. 10/91;
- La relazione dovrà essere integrata da tutti i dati ritenuti necessari in sede di applicazione dei Regolamenti di Igiene, o altre Norme Speciali, con riferimento particolare allo smaltimento dei materiali inquinanti.
- g) Sistema costruttivo riferimento sommario ai sistemi costruttivi usati, con particolare attenzione ai casi di ristrutturazione edilizia, trattandosi di Zona Sismica soggetta a Legislazione Speciale.
- h) Barriere architettoniche riferimento alla Legge 13/89, per le parti e nei casi previsti.
- i) Rapporti di illuminazione Tabella riassuntiva, in cui, vano per vano, siano elencati:
sigla di riferimento ai grafici progettuali;
destinazione d'uso;
superficie netta e volume netto;
superficie finestrata;
rapporto di illuminazione