

COMUNE DI MASSA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Decreto Regione Toscana n.3881 del 26.06.2003

Bollettino Ufficiale R.T. n.31 del 30.07.2003

**PARZIALE VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.C. FINALIZZATA ALLA
REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.**

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE



VARIANTE AL P.R.G.C.

Progettazione

arch. Venicio Ticciati, arch. Silvano Vita, arch. Lorenzo Tonarelli

Restituzione grafica – GIS e CAD

geom. Stefano Borghini - geom. Alessio Fusco

Indagini geologiche e idrauliche

dott. Simone Fialdini

BOZZA Dicembre 2012

ART. 25/BIS - ZONE DI PROGRAMMA INTEGRATO

A – Disposizioni generali

In queste zone, delimitate da apposita simbologia e dettagliate negli elaborati grafici ~~sotto riportati~~, 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.) ~~dei Comparti Stazione e Frigido~~ 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, ~~per i nuovi interventi~~ **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. ~~adottato con Deliberazione C.C. n°32 del 07/04/2009~~, 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.

~~Conseguentemente la nuova configurazione progettuale dei Comparti in cui è articolato il Programma dovrà necessariamente prevedere, oltre che la dotazione di standard conseguenti ai nuovi interventi (anche riguardanti il patrimonio edilizio esistente) anche la realizzazione contestuale di standard previsti dal vigente PRGC e mai realizzati anche rilocalizzandoli, 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 ~~adottato~~, fornendo il dimensionamento massimo in **superficie utile lorda** (S.U.L.) e, ~~contestualmente, in metri cubi in quanto comunque variante al PRGC vigente.~~

~~Per la definizione di S.U.L. si fa riferimento alla nota a margine del capitolo 6 della Relazione del P.S. adottato con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie~~

~~Inoltre il calcolo delle volumetrie ai fini urbanistici e per la determinazione dei contributi concessori, sempre nella necessità di operare un opportuno raccordo con l'attuale sistema normativo, dovrà essere computato con le vigenti normative di PRGC, fatte salve le deroghe previste ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della L.R. T. n° 1/2005 "Norme per l'edilizia sostenibile~~

B – Disposizioni per il Piano Attuativo **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.

~~Categorie di intervento ammissibili:~~

~~manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione.~~

~~Il P.I.I., pur all'interno di un progetto unitario, ove le dotazioni di standard di legge o previste dal Piano Strutturale, devono essere relazionate al complessivo ambito di intervento, prevede la realizzazione di due comparti principali: 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 può prevedere la suddivisione in sub-comparti; compito dell'attuativo è anche la definizione planimetrica degli interventi, della struttura viaria, delle principali dotazioni infrastrutturali, di **degli** standard e di **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.**~~

~~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 di ml 3,00 dalle strade pubbliche, come prevista dalle presenti NTA, potrà essere derogata fino a ml 1,50 nel caso che dette strade siano di nuova realizzazione o di adeguamento all'interno del Piano Attuativo.~~

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 ~~media~~ 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 definisce anche i criteri di progettazione delle aree verdi e dei corridoi ecologici come definiti dal Piano Strutturale.~~

Il Piano Attuativo è corredato da specifiche bozze di convenzione, ~~in cui~~ **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

1) ~~Comparto territoriale “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 statutari del P.S.** nel Comparto è, **inoltre**, prevista anche **la riqualificazione della sponda del fiume Frigido con la** realizzazione di una porzione del Parco Fluviale. ~~del fiume Frigido nel rispetto degli obiettivi dello Statuto del PS.~~

~~Nel Comparto sono ammessi interventi di edilizia residenziale privata, di edilizia residenziale agevolata in vendita e in locazione, di edilizia convenzionata, di edilizia residenziale sociale, commerciale e direzionale.~~

~~Il dimensionamento del Comparto prevede una volumetria massima di circa mc 86.500 equivalente ad una SUL massima pari a circa 30.410 mq 24.555.~~

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).**

~~Sono altresì previste nella Variante n°2 aree, debitamente cartografate, riguardanti la possibile realizzazione in fasi successive al Programma Integrato di un ulteriore intervento di edilizia sociale/convenzionata/agevolata per una volumetria di circa mc 3.000 equivalente ad una S.U.L. di circa mq 850 e di un intervento di attrezzature e servizi in genere (asilo nido) per una volumetria di circa mc 2.000 equivalente ad una S.U.L. pari a circa mq 570.~~

~~In coerenza con i successivi punti D1 e D2 del presente articolo con l’art. 10 delle norme del vigente PRGC, 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, per ogni singolo intervento.~~

C1 – Disposizioni specifiche relative al Comparto Zona Stazione

(Stralciato)

2) ~~Comparto Territoriale “Zona Stazione”~~ – Tale ambito dovrà prioritariamente prevedere la realizzazione di ampi parcheggi nelle aree ricomprese nel Parco Ferroviario, così come (contraddistinto da apposita simbologia) a servizio della stazione ferroviaria, con una specifica funzione di scambio con il servizio pubblico delle autolinee, anche attraverso, il riordino della viabilità e del piazzale antistante la Stazione.

~~Nel Comparto sono ammessi interventi di edilizia residenziale privata, di edilizia residenziale agevolata in vendita e in locazione, di edilizia convenzionata, di edilizia residenziale sociale, commerciale e direzionale.~~

~~Il dimensionamento del Comparto prevede una volumetria massima di circa mc 49.800, equivalente ad una S.U.L. pari a circa mq. 14.140.~~

~~In coerenza con l’art. 10 delle norme del vigente PRGC, le schede progettuali del Piano Attuativo fissano i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard, per ogni singolo intervento.~~

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 ecompatibilità.

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, e 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 ~~seguenti~~ parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (~~turistico-ricettivo~~, 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% per cento**. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; ~~deve~~ **occorre**, in ogni caso, **essere 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% per cento** 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.

D F – Efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione

Ai sensi dell'art 150 della Disciplina del Piano Strutturale ~~adottate~~, 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.34/TRIS - ZONE A VERDE ~~PRIVATO~~ URBANO E VERDE DI CONNETTIVITA' URBANA

Le zone destinate a verde ~~privato~~ **urbano, pubbliche o private, e di connettività urbana** assolvono l'indispensabile funzione di migliorare l'equilibrio ecologico e sono necessarie per garantire, assieme ~~al verde urbano, al verde di connettività urbana~~ e al verde **pubblico** attrezzato, il contenimento delle emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo e la creazione di una diffusa maglia di corridoi ecologici.

Qualsiasi intervento o modifica dell'assetto vegetazionale è soggetto allo specifico regolamento comunale del patrimonio verde pubblico e privato.

~~Relativamente agli edifici esistenti in tali zone, sono esclusivamente previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.~~