



# **COMUNE DI MASSA**

---

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **NORME TECNICHE PER LA GESTIONE E ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI**

*PROGETTISTI*  
Pier Giorgio Castellari  
Nicola De Mastri  
Franco Lorenzani  
Massimiliano Nocchi  
Andrea Giacomo Tazzini

# NTA



TITOLO PRIMO - GENERALITÀ .....	8
CAPO 1. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	8
SEZIONE I - Finalità, caratteri e contenuti del Regolamento urbanistico .....	8
Art. 1. Finalità .....	8
Art. 2. Ambito di applicazione e contenuti .....	8
Art. 3. Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico .....	10
Art. 4. Validità ed efficacia del RU .....	12
Art. 5. Corrispondenza fra partizioni spaziali disciplinate dal RU e Zone omogenee .....	12
SEZIONE II - Parametri urbanistici ed edilizi .....	13
Art. 6. Definizioni .....	13
Art. 7. Capacità edificatoria .....	13
Art. 8. Minima unità abitativa .....	13
Art. 9. Dotazioni minime di parcheggio .....	14
SEZIONE III - Strumenti di attuazione e gestione .....	15
Art. 10. Generalità .....	15
Art. 11. Modalità di attuazione del RU .....	16
Art. 12. Puntualizzazioni, adeguamenti e modifiche non comportanti variante al RU .....	16
Art. 13. Schema di assetto delle infrastrutture a rete .....	17
Art. 14. Entità, attribuzione e computo del dimensionamento del RU .....	18
Art. 15. Strumenti speciali o di settore .....	18
Art. 16. Mitigazione e valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni .....	19
Art. 17. Monitoraggio .....	19
SEZIONE IV - Categorie d'intervento diretto sui singoli edifici e sui lotti liberi .....	20
Art. 18. Categorie d'intervento edilizio .....	20
Art. 19. Manutenzione ordinaria e straordinaria .....	21
Art. 20. Restauro e risanamento conservativo .....	21
Art. 21. Cambio di destinazione d'uso .....	22
Art. 22. Frazionamento .....	23
Art. 23. Ristrutturazione edilizia .....	23
Art. 24. Altre categorie d'intervento .....	24
Art. 25. Disposizioni applicative comuni .....	26
TITOLO SECONDO - GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED AMBIENTALE ESISTENTE ALL'INTERNO DEI TESSUTI .....	29
CAPO 1. DISCIPLINA PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI TIPO ESCLUSIVAMENTE O PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	29
SEZIONE I - Regimi normativi per gli interventi su singoli edifici ed aree a destinazione residenziale .....	29
Art. 26. Generalità .....	29
Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione .....	30
Art. 28. Interventi nella città compatta - Regime normativo di mantenimento urbanistico .....	33

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Art. 29. Interventi nella città diffusa ad alta densità - Regime normativo di consolidamento urbanistico .....	34
Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico .....	36
Art. 31. Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica .....	39
Art. 32. Interventi nel tessuto edilizio montano e pedemontano - Regime normativo di riqualificazione urbanistica ed ambientale.....	41
Art. 33. Interventi nel tessuto edilizio rado interno alla UTOE 6.....	43
SEZIONE II - Aree residuali urbane di proprietà comunale interne ai tessuti .....	43
Art. 34. Generalità .....	43
Art. 35. Recupero e riuso di aree residuali.....	43
SEZIONE III - Ambiti di conservazione.....	44
Art. 36. Generalità .....	44
Art. 37. Ambiti di conservazione .....	44
<b>CAPO 2. DISCIPLINA PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, PER SERVIZI PRIVATI ALLA PERSONA, ARTIGIANALE/INDUSTRIALE E TURISTICO ALBERGHIERA .....</b>	<b>45</b>
SEZIONE I – Generalità .....	45
Art. 38. Generalità e campo di applicazione.....	45
SEZIONE II - Interventi su edifici ed aree interamente destinati ad uso commerciale, direzionale e per servizi privati alla persona 45	
Art. 39. Grandi e medie strutture di vendita .....	45
Art. 40. Esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, servizi alla persona .....	47
Art. 41. Edifici e aree a destinazione d'uso direzionale e di servizio .....	48
SEZIONE III - Interventi su edifici ed aree a destinazione d'uso industriale/artigianale .....	49
Art. 42. Disposizioni per l'ammissibilità degli interventi .....	49
SEZIONE IV - Interventi su edifici ed aree a destinazione turistico-ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera.....	50
Art. 43. Criteri generali per l'ammissibilità degli interventi.....	50
Art. 44. Interventi ammessi sulle strutture ricettive alberghiere.....	50
Art. 45. Interventi su edifici e aree adibiti ad altre tipologie ricettive alberghiere ed extra-alberghiere.....	52
<b>CAPO 3. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI NEL SISTEMA PRODUTTIVO DELLA ZIA .....</b>	<b>53</b>
SEZIONE I - Generalità.....	53
Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse .....	53
Art. 47. Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti.....	53
SEZIONE II - Disposizioni normative per la nuova edificazione nelle aree libere.....	54
Art. 48. Nuova edificazione nelle aree a destinazione produttiva .....	54
Art. 49. Prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione .....	54
SEZIONE III - Disposizioni normative per gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione industriale/artigianale .....	56
Art. 50. Criteri e norme di carattere generale .....	56
Art. 51. Norme per gli interventi sugli insediamenti produttivi di valore storico-culturale interni alla ZIA.....	57
Art. 52. Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione diversa da quella produttiva.....	57
<b>CAPO 4 - DISCIPLINA DEI BENI DI VALORE STORICO/ARCHITETTONICO E CULTURALE .....</b>	<b>57</b>
SEZIONE I - Interventi su edifici ed aree di valore storico-culturale .....	57

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Art. 53. Generalità .....	57
Art. 54. Interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II, e su edifici di notevole valore.....	58
Art. 55. Interventi su edifici di significativo valore .....	59
Art. 56. Prescrizioni particolari per edifici rurali di valore storico/testimoniale.....	62
Art. 57. Prescrizioni particolari per tessuti residenziali di valore testimoniale .....	63
SEZIONE II - Tutela e valorizzazione delle strade e dei viali di elevato valore storico e paesistico-ambientale .....	64
Art. 58. Identificazione dei beni e relative disposizioni di tutela.....	64
Art. 59. Interventi ammessi .....	64
Art. 60. Progetti unitari di iniziativa pubblica .....	66
CAPO 5. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI AGRICOLO/RESIDUALI ED AMBIENTALI INTERNE AI TESSUTI .....	67
SEZIONE I - Verde privato, aree agricole residuali interne ai tessuti, aree alberate e alberi tutelati.....	67
Art. 61. Generalità .....	67
Art. 62. Usi ammessi nelle aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti .....	67
Art. 63. Interventi ammessi per attività agricolo-produttive e per attività agricole/amatoriali .....	68
Art. 64. Interventi comuni agli usi agricoli produttivi e agli usi agricoli/amatoriali .....	69
Art. 65. Interventi ammessi su annessi e manufatti esistenti .....	70
Art. 66. Interventi ammessi nelle aree alberate interne ai tessuti .....	70
Art. 67. Alberi e filari da tutelare .....	71
Art. 68. Aree verdi di rispetto stradale e ferroviario.....	71
SEZIONE II - Reticolo fluviale, dei fossi e dei canali del Sistema territoriale di Pianura .....	71
Art. 69. Definizioni e generalità.....	71
Art. 70. Tutela e manutenzione della efficienza del reticolo idraulico superficiale di pianura. ....	71
Art. 71. Tutela della vegetazione ripariale .....	72
Art. 72. Fasce di rispetto paesaggistico/ambientale e valorizzazione a fini pubblici della rete fluviale e dei fossi e canali principali .....	72
SEZIONE III – Formazioni lacustri .....	72
Art. 73. Generalità .....	72
Art. 74. Norme specifiche contenute negli Ambiti d'intervento .....	73
TITOLO TERZO - DISCIPLINA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI CAMPEGGI, ATTREZZATURE BALNEARI, EX COLONIE MARINE .....	74
CAPO 1. CAMPEGGI .....	74
SEZIONE I - Disposizioni generali.....	74
Art. 75. Definizione ed identificazione .....	74
Art. 76. Disciplina per i campeggi non appartenenti ai comparti unitari.....	74
Art. 77. Disciplina dei campeggi inclusi nei comparti unitari: obbligo di piano attuativo di comparto .....	75
Art. 78. Finalità generali e contenuti dei piani attuativi di comparto .....	75
Art. 79. Aree da cedere al Comune ed indicazioni progettuali per i singoli comparti .....	76
Art. 80. Mappa ricognitiva propedeutica alla formazione dei piani attuativi di comparto .....	77
SEZIONE II - Percorso partecipato per la formazione dei piani attuativi di comparto .....	78

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Art. 81. Fasi del percorso di formazione dei piani attuativi di comparto .....	78
Art. 82. Ruolo sostitutivo del Comune.....	78
Art. 83. Incidenza dei piani attuativi di comparto sul dimensionamento del RU.....	78
SEZIONE III - Normativa transitoria.....	79
Art. 84. Interventi ammessi nelle more della formazione dei PAC per i campeggi inclusi nei comparti unitari.....	79
<b>CAPO 2. FASCIA COSTIERA E ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE .....</b>	<b>79</b>
SEZIONE I - Disposizioni generali comuni e norme specifiche per singoli tratti costieri.....	79
Art. 85. Definizioni e identificazione del campo di intervento.....	79
Art. 86. Normativa a regime e individuazione dei singoli tratti costieri.....	80
Art. 87. Contenuti del Piano degli arenili e dei viali a mare .....	80
Art. 88. Finalità generali ed obiettivi per i singoli tratti costieri .....	81
SEZIONE II - Normativa transitoria in assenza del Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare.....	85
Art. 89. Generalità .....	85
Art. 90. Interventi ammessi sulle dune e le aree foci.....	86
Art. 91. Interventi ammessi negli stabilimenti balneari.....	86
Art. 92. Interventi vietati negli stabilimenti balneari .....	88
Art. 93. Interventi ammessi nelle aree attrezzate per la nautica, gli sport nautici o per attività ricreative riservate a determinate categorie di utenti.....	89
<b>CAPO 3. EX COLONIE MARINE .....</b>	<b>89</b>
SEZIONE I - Disposizioni comuni.....	89
Art. 94. Identificazione di sottoinsiemi funzionali alle finalità del recupero .....	89
Art. 95. Finalità generali .....	90
Art. 96. Modalità di attuazione.....	90
SEZIONE II – Disposizioni specifiche .....	91
Art. 97. Interventi ammessi nelle singole ex Colonie.....	91
<b>TITOLO QUARTO. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>92</b>
<b>CAPO 1. GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>92</b>
Art. 98. Definizione e identificazione del territorio rurale .....	92
Art. 99. Disposizioni per il territorio rurale.....	92
<b>CAPO 2. LIMITI E CONDIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE PEDEMONTANO E MONTANO .....</b>	<b>93</b>
SEZIONE I - Individuazione e finalità.....	93
Art. 100. Individuazione delle aree facenti parte del territorio rurale pedemontano e montano.....	93
Art. 101. Direttive generali per la tutela del paesaggio agrario .....	93
SEZIONE II –Disposizioni per le aree destinate alle coltivazioni .....	94
Art. 102. Interventi ammessi nel Sottosistema territoriale del Candia .....	94
Art. 103. Interventi ammessi all'interno delle tipicità produttive esistenti .....	94
SEZIONE III- Interventi sul patrimonio edilizio esistente incluso nel territorio rurale pedemontano e montano .....	94
Art. 104. Destinazioni d'uso ammesse.....	95
Art. 105. Interventi ammessi sui fabbricati ad uso agricolo esistenti in assenza di programma aziendale .....	95
Art. 106. Interventi ammessi sui fabbricati ad uso agricolo esistenti in presenza di programma aziendale.....	96

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Art. 107. Interventi ammessi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola.....	96
SEZIONE IV - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio rurale pedemontano e montano .....	97
Art. 108. Interventi ammessi .....	97
CAPO 3. LIMITI E CONDIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE DI PIANURA .....	98
SEZIONE I – Individuazione e finalità .....	98
Art. 109. Individuazione del territorio rurale di pianura.....	98
Art. 110. Finalità perseguite dal RU .....	98
SEZIONE II –Disposizioni per le aree a prevalente funzione agricola .....	98
Art. 111. Interventi ammessi per la destinazione agricola.....	98
Art. 112. Interventi ammessi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola.....	99
CAPO 4. VALORIZZAZIONE DI ALTRE RISORSE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE.....	99
SEZIONE I – Risorse di carattere paesaggistico, storico/culturale e ambientale .....	99
Art. 113. Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale .....	99
SEZIONE II - Valorizzazione di attività turistiche e produttive .....	100
Art. 114. Agriturismo .....	100
Art. 115. Rifugi alpini e bivacchi fissi.....	101
Art. 116. Bacini estrattivi .....	101
TITOLO QUINTO - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....	103
CAPO 1. AMBITI D'INTERVENTO ED OPERE PUBBLICHE CORRELATE .....	103
Art. 117. Generalità .....	103
Art. 118. Articolazione degli Ambiti di intervento.....	104
Art. 119. Normativa transitoria valida per tutti gli Ambiti d'intervento.....	104
CAPO 2. ATTRIBUZIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE E PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	104
Art. 120. Disciplina della perequazione/compensazione .....	104
Art. 121. Aree soggette a perequazione/compensazione.....	105
TITOLO SESTO - DISCIPLINA E DOTAZIONI DELLA CITTA PUBBLICA .....	107
CAPO 1. STANDARD URBANISTICI .....	107
SEZIONE I - Disposizioni generali.....	107
Art. 122. Identificazione delle aree a standard .....	107
Art. 123. Minimi inderogabili delle aree a standard .....	107
Art. 124. Aree a standard esistenti. Generalità .....	108
Art. 125. Aree a standard di progetto. Generalità.....	109
SEZIONE II – Interventi specifici per le singole categorie di standard .....	109
Art. 126. Aree per l'istruzione .....	109
Art. 127. Aree per attrezzature d'interesse comune.....	111
Art. 128. Verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport .....	113
Art. 129. Parcheggi pubblici.....	116
CAPO 2. ALTRE DOTAZIONI DELLA CITTA' PUBBLICA .....	117

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

SEZIONE I - Parco della Resistenza.....	117
Art. 130. Generalità e identificazione.....	117
Art. 131. Indicazioni normative per la gestione e la valorizzazione dei luoghi e sentieri della memoria.....	117
SEZIONE II Disciplina del Sottosistema funzionale della mobilità .....	118
Art. 132. Indicazioni generali.....	118
Art.133. Rete stradale di progetto. Generalità .....	118
Art. 134. Rete principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria .....	118
Art. 135. Rete secondaria della viabilità regionale di penetrazione e di distribuzione e supporto ai sistemi locali.....	118
Art. 136. Rete locale di accesso finale agli insediamenti .....	119
Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie.....	119
Art. 138. Impianti di distribuzione carburanti e di servizio alla mobilità.....	119
Art. 139. Rete ciclabile e pedonale .....	120
Art. 140. Attuazione dei nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali .....	120
SEZIONE III - Attrezzature e impianti con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale (zone F DM 1444/68) ....	120
Art. 141. Edifici ed aree con funzioni specialistiche.....	120
Art. 142. Zone di rispetto dell' Aeroporto di Massa-Cinquale.....	122
Art. 143. Servizi tecnologici.....	125
TITOLO SETTIMO - SICUREZZA IDROGEOLOGICA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE.....	126
SEZIONE I – Aree PIME e PIE .....	126
Art. 144. Disposizioni generali.....	126
Art. 145. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIME .....	126
Art. 146. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIE .....	127
SEZIONE II – Aree PFME, PFE e Aree di pertinenza fluviale .....	128
Art. 147. Disposizioni generali.....	128
Art. 148. Aree PFME .....	129
Art. 149. Aree PFE .....	129
Art. 150. Aree di pertinenza fluviale.....	130
Art. 151. Box, piscine e altri volumi in sottosuolo.....	130
Art. 152. Discariche e depositi di origine antropica.....	130
TITOLO OTTAVO - NORME TRANSITORIE .....	132
Art. 153. Misure di salvaguardia.....	132
Art. 154. Procedimenti in itinere.....	132
Art. 155. Strumenti di pianificazione previgenti recepiti dal RU .....	132
Art. 156. Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU.....	132
Elenco delle abbreviazioni e degli acronimi.....	134



## TITOLO PRIMO - GENERALITÀ

### CAPO 1. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### SEZIONE I - Finalità, caratteri e contenuti del Regolamento urbanistico

##### Art. 1. Finalità

1. Il Regolamento urbanistico (RU) del Comune di Massa è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia in attuazione dei contenuti di cui all'Art. 55, commi 5 e 6, della LR n. 1/2005 e coerentemente alle indicazioni contenute nel Piano strutturale (PS), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 66 del 09/12/2010 e pubblicato sul BURT n. 6 del 09/02/2011, nei limiti stabiliti dall'Art. 230 alla Legge regionale toscana 10 novembre 2014 n.65 (LR n. 65/2014).

2. Il RU, con riferimento al campo di applicazione disciplinato dall'Art. 230 della LR n. 65/2014, persegue un equilibrato governo del territorio attraverso:

- la tutela dell'integrità fisica e del patrimonio insediativo e culturale locale;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate;
- il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale alle componenti territoriali ed urbane oggetto di pianificazione;
- la configurazione di un assetto territoriale coerente con le suddette finalità, mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili e delle relative destinazioni d'uso.

3. Per le finalità e nei limiti di cui ai precedenti commi 1 e 2 il RU:

- individua le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- definisce le modalità di recupero e di gestione del patrimonio edilizio esistente, anche per finalità di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- individua le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili nel territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'Art. 224 della LR n.65/2014;
- indica le condizioni per l'applicazione in territorio rurale della disciplina degli articoli Art. 64 e seguenti della legge n.65/2014, in coerenza con le indicazioni del PS;
- definisce la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture di scala locale;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina di governo del territorio si attua soltanto sulla base di piani attuativi, stabilendo altresì le prescrizioni quantitative e qualitative da osservare nella redazione dei medesimi;
- garantisce le dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili o complessi di immobili le relative destinazioni d'uso, sia assegnando criteri e direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi.

##### Art. 2. Ambito di applicazione e contenuti

1. La disciplina del RU è preordinata a dare attuazione agli obiettivi e alle strategie del PS. Allo scopo assume quali riferimenti il Quadro conoscitivo (QC), le invarianti, gli statuti, i sistemi ed i sottosistemi territoriali e funzionali e le Unità territoriali organiche elementari (UTOE) come definite dal PS.

2. Ai sensi dell'Art. 230 della LR n. 65/2014, il RU specifica i contenuti richiesti dall'Art. 55, commi 5 e 6 della LR n. 1/2005 per il solo territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'Art. 224 della

LR n. 65/2014 e articola la propria disciplina in due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

3. Con riferimento al comma 2, lettera a), il RU individua e definisce i seguenti contenuti:

- il quadro conoscitivo dettagliato, da sottoporre a monitoraggio ed aggiornamento, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della LR n. 65/2014;
- le disposizioni di tutela, di recupero e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale;
- la disciplina per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente a destinazione residenziale e non residenziale, presente nei tessuti insediati del territorio urbanizzato, mediante le quali sono permessi anche interventi di edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, diversi da quelli inclusi negli Ambiti di intervento di cui alla disciplina del comma 2, lettera b);
- la disciplina per la piena utilizzazione, il recupero e la rifunionalizzazione degli insediamenti produttivi e delle aree esistenti nel territorio della ZIA;
- la disciplina per il mantenimento e la ricomposizione delle componenti agricolo residuali e per la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti di valore paesistico/ambientale ed ecologico interne ai tessuti;
- i limiti e le condizioni per la applicazione in territorio rurale (montano, pedemontano e di pianura), delle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, della LR n. 65/2014, al fine di assicurare la coerenza col PS e il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'Art. 68 della LR n. 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o dei complessi edilizi di valenza storico-testimoniale e la valorizzazione delle altre risorse naturalistiche e produttive presenti nel territorio montano;
- la disciplina per il recupero e la riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle attrezzature dell'offerta turistico/ricettiva costituite dai campeggi, dagli stabilimenti balneari e dal patrimonio delle ex colonie marine;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'Art. 98, ove inserita come parte integrante del RU

4. Con riferimento ai contenuti di cui al comma 2, lettera b), il RU individua e definisce

- la disciplina degli Ambiti di intervento comportanti la riorganizzazione e la trasformazione del tessuto urbanistico mediante interventi di addizione agli insediamenti esistenti e di nuova edificazione e infrastrutturazione del territorio, evidenziando al loro interno gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi
- la disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica di cui all'Art. 100 e all'Art. 101 della LR n. 65/2014
- le aree destinate alle realizzazione delle nuove infrastrutture viarie e all'attuazione delle politiche di settore dell'Amministrazione comunale;
- la disciplina e le dotazioni della Città Pubblica mediante la identificazione quantitativa, qualitativa e prestazionale degli standard urbanistici e delle altre dotazioni di interesse e di valore pubblico, con particolare riferimento al Parco della Resistenza e ai sentieri e luoghi della memoria.

5. Il RU contiene inoltre:

- la disciplina per assicurare il rispetto delle condizioni di sicurezza idrogeologica e geomorfologica

all'interno delle aree PIME, PIE, PMFE, PFE anche ai fini della gestione del vincolo corrispondente di cui alla Legge Regionale Toscana 39/2000, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento della barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città
- i beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli Artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/2001
- le misure di salvaguardia da assicurare in fase transitoria e la disciplina per la attuazione degli interventi in itinere e dei PA approvati e convenzionati.

6. Le previsioni del RU per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella Relazione generale del RU, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.

### **Art. 3. Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico**

1. Il RU é costituito dai seguenti elaborati:

a) Quadro progettuale (QP)

- Relazione tecnica generale;
- Elaborato di verifica di conformità al PIT;
- Norme tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni con relativi allegati (NTA):
  - o Allegato A) Schede-norma degli Ambiti di intervento;
    - Allegato A1) recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa;
    - Allegato A2) interventi di recupero e riqualificazione - frazione di Casette;
    - Allegato A3) piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città
    - Allegato A4) programma integrato d'intervento Comparto Frigido
    - Allegato A5) insediamento industriale Nuovo Pignone - piano di recupero
    - Allegato A6) relazione tecnica di sostenibilità per l'ampliamento della struttura commerciale Esselunga di viale Roma
  - o Allegato B) Definizione della Fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011, costituito dai seguenti elaborati:
    - Elaborato B1 - Relazione sulla Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi di trasformazione previsti dal RU;
    - Elaborato B2 - Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG);
    - Elaborato B3 - Schede della Fattibilità ai sensi dell'art. 30 NTG (Schede grafiche + Schede Norma);
  - o Allegato C) Dimensionamento degli interventi di trasformazione e degli standard;
  - o Allegato D) Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;
- Allegato E) Massa Picta, progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa (Comune di Massa - Facoltà di Architettura di Genova Dipartimento POLIS);
- Tavola QP.1 - Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato (numero 9 tavole da QP.1.1 a QP.1.9 - scala 1:5000;

- Tavola QP.2 - Città pubblica, ambiti d'intervento, centri e nuclei storici (numero 14 tavole da QP.2.a a QP.2.p - scala 1:2000);

b) Elaborati relativi alla valutazione ambientale strategica (VAS):

- Rapporto ambientale;
- Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;

c) Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (DDLDF):

- Normativa;
- Tav. DF Unità minime d'intervento (UMI) (tavole 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4);

d) Quadro conoscitivo (QC):

- Relazione tecnico-metodologica;
- Tavola QC.1 - Aggiornamento carta uso del suolo (numero 9 tavole da QC.1.1 a QC.1.9 - scala 1:5000) con legenda descrittiva in A4;
- Tavola QC.2 - Sviluppo urbano ed edilizio (numero 2 tavole - quadrante sud e quadrante nord - scala 1:10000);
- Tavola QC.3 - Aggiornamento reti tecnologiche - rifiuti, depurazione, adduzione e distribuzione acqua potabile (numero 2 tavole - quadrante Nord e quadrante Sud - scala 1:10000);
- Tavola QC.4 - Aggiornamento reti tecnologiche – rete gas, rete elettrica, illuminazione pubblica, telecomunicazioni (numero 2 tavole - quadrante Nord e quadrante Sud - scala 1:10000);
- Tavola QC.5 – Analisi del Sistema Insediativo (numero 9 tavole da QC.5.1 a QC.9.9 - scala 1:5000) con legenda descrittiva in A4;
- Tavola QC.6 – Analisi delle criticità (numero 6 tavole da QC65.1 a QC.6.6 - scala 1:5000)
- Tavola QC.7– Sistema del verde urbano, periurbano e territorio aperto (numero 9 tavole da QC.7.1 a QC.7.9 - scala 1:5000);
- Tavola QC.8 - Ricognizione delle funzioni in atto al piano terra degli immobili (numero 9 tavole da QC.8.1 a QC.8.9 - scala 1:5000);
- Tavola QC.9 - Ricognizione delle funzioni in atto ai piani superiori degli immobili (numero 9 tavole da QC.9.1 a QC.9.9 - scala 1:5000);
- Tavola QC 11 - I luoghi della memoria (scala 1:25000);
- Tavola QC.12 – Analisi situazione condoni edilizi, relazione in A4;
- Tavola QC.13 – Ricognizione delle aree boscate individuate nel PSC e nel PIT/PPR vigenti (numero 9 tavole da QC.13.1 a QC.13.9 – scala 1:5.000)
- Tavole QC.14 – Beni paesaggistici (numero 9 tavole da QC.14.1 a QC.14.9 – scala 1:5.000)
- Tavole QC.15 - Ricognizione del potenziale archeologico (numero 2 tavole - quadrante sud e quadrante nord - scala 1:10000)

e) Studio sul settore del commercio in sede fissa:

- Valutazioni finalizzate alla predisposizione delle norme di pianificazione commerciale da inserire nel Regolamento urbanistico e nella Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Allegato 1. Ipotesi di normativa urbanistica e commerciale.

f) Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività (PSLSC), quale documento programmatico e conoscitivo, costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato E\_01 - Relazione metodologica;

- Elaborato E\_02a - Ambiti Insediativi Organici e Sottosistemi urbani complessi: suddivisione territoriale (scala 1:10000);
- Elaborato E\_02b - Sottosistemi urbani complessi: suddivisione territoriale (scala 1:10000);
- Elaborato E\_03 - Schedatura sottosistemi urbani complessi;
- Elaborato E\_04 - Schedatura delle funzioni di interesse collettivo;
- Elaborato E\_05a - Quadro interpretativo della struttura urbana e delle funzioni presenti nei sottosistemi urbani complessi (scala 1:10000);
- Elaborato E\_05b - Quadro interpretativo della struttura urbana e delle funzioni presenti nei sottosistemi urbani complessi (scala 1:10000);
- Elaborato E\_06a - Carta dei Centri di Servizio (scala 1:10000);
- Elaborato E\_06b - Carta dei Centri di Servizio (scala 1:10000);
- Elaborato E\_07 - Carta delle Aree d'influenza dei Centri di Servizio (scala 1:25000).

#### **Art. 4. Validità ed efficacia del RU**

1. Il RU è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato per quanto concerne la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ferme restando le precisazioni e limitazioni introdotte dal comma 2, Art.230, LR n. 65/2014.

2. Ai sensi dell'art. 95, commi 9 10 e 11, della LR 65/2014 sono soggette a decadenza le previsioni:

- incluse negli Ambiti di intervento assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo, individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB".
- incluse negli "atti di governo del territorio" previgenti (PII - PIUSS) confermati, recepiti e resi nuovamente efficaci dal presente RU;
- le nuove infrastrutture ed attrezzature soggette a vincolo espropriativo individuate sulla cartografia del RU.
- gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

3. Ferme restando le attività di monitoraggio da effettuarsi nel corso di attuazione del RU ai sensi del successivo Art. 17 e in conformità con l'articolo 5 del PS, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU, il Comune avvia la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi delle disposizioni di cui al comma 2, Art. 230 LR n.65/2014.

#### **Art. 5. Corrispondenza fra partizioni spaziali disciplinate dal RU e Zone omogenee**

1. Il RU, sulla base dell'articolazione territoriale operata dal PS, in sistemi, sottosistemi ed UTOE, nonché degli approfondimenti condotti dal QC, classifica e suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi dotati di tipologie urbanistiche omogenee, sintesi di forma urbana, densità, funzioni e tipologie edilizie.

2. Con riferimento alla articolazione territoriale dei territori pedemontani e montani e ai territori delle UTOE, il RU assume le delimitazioni di riferimento identificate dal PS rispettivamente per il Sistema territoriale pedemontano, il Sistema territoriale di montagna, il Sottosistema territoriale del Candia, il Sottosistema territoriale di San Carlo, le singole UTOE n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

3. Le partizioni spaziali ai fini progettuali del RU, sono indicate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica, a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nelle tavole progettuali denominate "Disciplina degli insediamenti", in scala 1:5000, e, più in dettaglio, nelle tavole progettuali denominate "Città pubblica e ambiti di intervento", in scala 1:2000.

4. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi

pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, sono individuate le seguenti corrispondenze:

Zone omogenee di tipo A "Zone a carattere storico"	Corrispondono ai tessuti classificati come CS (Città Storica, nelle diverse articolazioni di cui all'Art. 27) e agli ambiti di conservazione (AC)
Zone omogenee di tipo B "Totalmente o parzialmente edificate".	Corrispondono ai tessuti classificati come CC (Città compatta); CD (Città diffusa); AFU (Aree di frangia urbana); TEM (Tessuto edilizio a media e bassa densità); TER (tessuto edilizio rado); agli ambiti AREC (ambiti di recupero) e all'Ambito FDB (Fascia di bordo in perimetro ZIA)
Zone omogenee di tipo C "Nuovi complessi insediativi"	ARU (Ambiti di riorganizzazione urbanistica); le porzioni dell'Ambito ACO (Ambito di completamento organico) destinate alle nuove costruzioni.
Zone omogenee di tipo D "Tessuti con funzione prevalentemente industriale/artigianale, direzionale e turistica"	Sistema produttivo "Consorzio ZIA"; edifici ed aree industriali/artigianali, direzionali, commerciali-turistico/ricettivi; campeggi; attrezzature balneari.
Zone omogenee di tipo E "Zone Agricole"	Corrispondono alle aree ricomprese nel territorio rurale e montano ed alle "Aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti"
Zone omogenee di tipo F "Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"	Attrezzature di interesse generale anche di tipo sovracomunale, in particolare: il parco fluviale del Frigido, i parchi urbani, le attrezzature sportive (stadio, campo scuola, ecc.), le aree per l'istruzione superiore, le attrezzature ospedaliere, le attrezzature tecnologiche, l'aeroporto del Cinquale, il palazzo di giustizia, le caserme, ecc.

## SEZIONE II - Parametri urbanistici ed edilizi

### Art. 6. Definizioni

1. Ai fini della progettazione ed esecuzione degli interventi previsti dal RU è fatto riferimento alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel regolamento di attuazione dell'articolo 144 della LR n. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio approvato con DPGR n. 64/R/2013.

### Art. 7. Capacità edificatoria

1. Il dimensionamento del RU è espresso esclusivamente in metri quadrati di SUL.
2. La capacità edificatoria delle aree è pertanto determinata esclusivamente dalla SUL. Gli altri parametri concorrono a fissare gli standard qualitativi, entro i quali deve svolgersi l'attività di edilizia.

### Art. 8. Minima unità abitativa

1. Per ciascun tipo di tessuto insediativo individuato dal RU ai sensi dell'Art. 5 nonché per gli interventi ammessi negli Ambiti di Intervento di cui all'Art. 37 e all'Art. 118 ricadenti in detti tessuti, il RU fissa la dimensione della minima unità abitativa misurata in metri quadrati di superficie utile abitabile o agibile (*Sua*).
2. I tessuti corrispondenti ai Centri storici pedemontani e montani, ai Nuclei storici di pianura e ai Centri storici di Massa e Borgo del Ponte, sono indicati in dettaglio nella tabella di cui all'Art. 27, comma 6.
3. I valori della minima unità abitativa sono riportati nella sottostante tabella sinottica.

Centri storici e Tessuti insediativi	minima unità abitativa (in mq di Sua)
Centri storici pedemontani e montani (Tessuti CSPE1-CSMO1)	38

Tessuti pedemontani e montani CSPE2 – CSMO2	38
Nuclei storici di pianura	38
Edifici sparsi in territorio rurale(pedemontano, montano,di pianura)	38
Centri storici Massa/Borgo del Ponte	45
Tessuti TEM	45
Tessuti CC/CD/AFU	45
Tessuti interni al Sistema territoriale di costa (CC/CD/AFU/TER)	55

### Art. 9. Dotazioni minime di parcheggio

1. Fermo restando il rispetto delle dotazioni minime stabilite dalla vigenti norme statali e regionali, ivi comprese specifiche norme di settore, nella realizzazione di nuove costruzioni dovranno essere assicurate le dotazioni di parcheggi indicate nella sottostante tabella in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

Funzione	Dotazione minima di parcheggio
Residenziale	35 mq per ogni 100 mq di SUL per la sosta stanziale, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare.
Direzionale e di servizio	35 mq per ogni 100 mq di SUL per la sosta stanziale 0,4 mq per ogni metro quadrato di SUL per parcheggi di uso pubblico. Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci. Sono fatte salve specifiche norme di settore.
Industriale, artigianale produttivo e commerciale all'ingrosso e depositi	35 mq per ogni 100 mq di SUL per la sosta stanziale. Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci. Per la verifica del rispetto della L. 122/1989 si fa riferimento al volume virtuale
Turistico-ricettivo	35 mq per ogni 100 mq di SUL per la sosta stanziale, con un minimo di un posto auto ogni due camere. Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci.
Commerciale	35 mq per ogni 100 mq di SUL per la sosta stanziale 0,4 mq per ogni metro quadrato di SUL per parcheggi di uso pubblico. Minimi previsti dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita. Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci.

2. Le dotazioni di cui sopra sono da realizzare all'interno degli stessi edifici o nelle aree ad essi pertinenti, salvo quanto specificato nel comma 3.

3. Per determinate fattispecie d'intervento il RU prevede i casi in cui i parcheggi possono essere realizzati anche in lotti limitrofi e non confinanti, nelle distanze e alle condizioni stabilite dal RU per i casi in questione.

4. Per gli interventi sugli edifici esistenti comportanti incremento di SUL, esclusi quelli di *Add.a*, devono essere garantite le superfici minime di parcheggio di cui al comma 1 proporzionalmente all'incremento apportato. Tali dotazioni devono essere in aggiunta ai parcheggi esistenti.

5. Le dotazioni di parcheggio di cui al comma 4 si applicano altresì ai cambi di destinazione d'uso di cui all'Art. 21 che comportano un incremento del carico urbanistico, con riferimento alla dotazione di parcheggi prevista per la destinazione acquisita. Di conseguenza le dotazioni di parcheggio esistenti devono essere incrementate della quantità necessaria alla nuova destinazione, calcolata ai sensi del comma 1, salvo che per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967 per i quali non è richiesta la quota di parcheggio per la sosta stanziale.

6. Il frazionamento di cui all'Art. 22, non accompagnato da da cambi di destinazione d'uso e/o da incrementi di SUL, non richiede il reperimento di parcheggi aggiuntivi.

7. Nei tessuti della Città Storica (CS) di cui all'Art. 27, della Città Compatta (CC) di cui all'Art. 28, e della Città diffusa ad alta densità (CDad) di cui all'Art. 29, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi connessi agli interventi di cui ai commi 4 e 5, mediante corresponsione al Comune di una somma equivalente al costo medio di realizzazione di un parcheggio pubblico comprensivo delle superfici da acquisire predeterminato dal Comune. Negli altri tessuti la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui l'incremento di superficie è inferiore a quello di un posto auto, corrispondente a 20 mq, comprensiva di stallo più quota parte della corsia di accesso. Per i cambi di destinazione d'uso applicati ad una SUL superiore a 300 mq vigono le disposizioni di cui all'Art. 21, comma 3.

8. Ferme restando eventuali diverse prestazioni richieste nei singoli Ambiti d'intervento o nei singoli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di parcheggi deve garantire il rispetto dei seguenti parametri tecnici e qualitativi:

- gli stalli per le automobili devono avere dimensioni minime pari a metri 2,5 x 5,0; quelli per i motocicli, ove previsti, devono avere dimensioni minime di metri 1,0 x 2,5. Le aree a parcheggio devono essere complete di piste di accesso e di manovra.
- riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale nei termini di cui al PIT della Regione Toscana;
- consentire l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- fasce perimetrali di stacco da strade pubbliche di ampiezza minima di 1 m, sistemate a verde.

9. I parcheggi interrati, in deroga al regime sulle distanze previste dal RU, devono rispettare una distanza non inferiore a 3,00 m dalle strade ed 1,5 m dai confini.

### **SEZIONE III - Strumenti di attuazione e gestione**

#### **Art. 10. Generalità**

1. Fatta salva l'attività edilizia libera di cui all'Art. 136 della LR 65/2014, i titoli abilitativi e gli strumenti urbanistici per l'attuazione delle previsioni del RU sono:

- i titoli diretti e convenzionati come disciplinati agli articoli 134 e 135 della LR 65/2014;
- i piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nelle fattispecie indicate dal presente RU come disciplinati al Titolo V, Capo II sezione I e II e III della LR 65/2014;
- i programmi aziendali di miglioramento agricolo/ambientale di cui alla normativa vigente;
- i progetti esecutivi delle opere pubbliche di cui all'articolo 134, comma 3 della LR 65/2014;
- gli altri strumenti attuativi quali Programmi complessi, Piani di settore comunali, nonché accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie, europee, nazionali, regionali ai quali il Comune di Massa riterrà di aderire.

2. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità fra definizioni o disposizioni del RU e disposizioni del Regolamento edilizio (RE), prevalgono sempre le presenti norme unitamente agli elaborati grafici e cartografici del QP dello stesso RU.

3. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

4. Le superfici territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "CTR" in scala 1:2.000 o 1:10.000.



### **Art. 11. Modalità di attuazione del RU**

1. *Interventi edilizi diretti.* Tutti gli interventi su singoli manufatti e aree aventi ad oggetto il recupero, il completamento e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente non inclusi negli Ambiti d'intervento e non comportanti cessione di aree e realizzazione di opere pubbliche, si attuano con interventi edilizi diretti secondo le modalità autorizzative di cui agli articoli 134, 135, 136 della LR n. 65/2014.

2. *Interventi edilizi convenzionati o piani attuativi (PA).* Tutti gli interventi di conservazione, recupero, trasformazione mediante riorganizzazione urbanistica e nuova costruzione, inclusi negli Ambiti di intervento si attuano secondo le modalità espressamente indicate nelle relative Schede normativo/progettuali di cui all'Allegato A facente parte integrante del presente RU. In particolare, le modalità indicate nelle singole Schede contemplano, a seconda della rilevanza e complessità degli interventi da effettuare, le seguenti modalità:

- attuazione mediante progetto unitario convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della LR n. 65/2014;
- il PUC, prescritto nell'apposita Scheda normativo/progettuale, è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, in particolare la progettazione degli spazi di verde e di parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio), ivi compresi gli spazi eventualmente interrati o all'interno dei complessi edilizi per la raccolta dei rifiuti o altre modalità coordinate con il sistema di raccolta pubblica in atto e/o previsto, e deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti;
- attuazione mediante PA, di iniziativa pubblica e/o privata, aventi le finalità, i contenuti e le procedure di cui alla LR n. 65/2014, Titolo V, Capo II, Sezione I, II e III, nei casi in cui le previsioni incluse negli Ambiti di intervento comportino significative realizzazioni e/o cessioni di opere pubbliche e rilevanti riorganizzazioni e /o trasformazioni urbanistiche.

3. Si attuano inoltre con PA, di iniziativa pubblica o privata, i seguenti interventi:

- gli interventi previsti nei PA confermati dal RU, previsti dal PIUSS e dal PII.
- gli interventi di recupero e riqualificazione dei centri storici elencati nell'Art. 27, fatti salvi gli interventi ammessi dalle rispettive norme transitorie;
- gli interventi di riqualificazione dei singoli Comparti unitari dei campeggi di cui all'Art. 77, fatti salvi gli interventi ammessi dalle rispettive norme transitorie;
- gli interventi di riqualificazione dei singoli tratti costieri sottoposti al "Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare" di cui all'Art. 86, fatti salvi gli interventi ammessi dalle rispettive norme transitorie.

4. I PA e i PUC, la cui identificazione e i cui contenuti sono già individuati dal presente RU, non sono assoggettabili a valutazione ambientale strategica in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente RU.

5. Gli interventi attuati mediante PA di norma sono subordinati all'applicazione dell'istituto della perequazione/compensazione di cui all'Art. 120.

6. Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, nonché gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit anche con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, nel rispetto delle salvaguardie di ordine architettonico e tipologico eventualmente indicate dal RU per gli edifici di valore storico/architettonico di cui all'Art. 53 delle NTA e per gli edifici rurali di valore testimoniale di cui all'Art. 54 delle NTA e per quelli ricadenti nei centri storici.

### **Art. 12. Puntualizzazioni, adeguamenti e modifiche non comportanti variante al RU**

1. In conformità all'art. 21 della LR 65/2014 non costituiscono variante al RU le puntualizzazioni, gli adeguamenti e le modifiche alle previsioni concernenti i seguenti elementi generali:

- correzione di errori materiali e grafici (refusi, errori di stampa sui testi e sulle tavole, mancata corrispondenza tra indicazioni normative e simbologia grafica sulle tavole e similari) riscontrati sulle

tavole progettuali, nelle norme di attuazione o negli altri elaborati facenti parte del RU;

- aggiornamenti del QC basate su dati e/o ricognizioni di fatto e sulle verifiche del monitoraggio del RU ai sensi dell'Art. 17;
- recepimento obbligatorio di disposizioni di legge o regolamentari o altri provvedimenti speciali con cogenza sovraordinata intervenuti nel corso di validità del RU stesso;
- specificazioni terminologiche o riscrittura di definizioni normative atte a meglio esplicitare le indicazioni e le prescrizioni del RU;
- le indicazioni e puntualizzazioni fornite da apposite linee guida o indirizzi esplicativi a cura del Comune a carattere tecnico o giuridico/amministrativo o con valore di raccomandazione, orientamento o indirizzo, ai fini della migliore qualità degli interventi, comunque non incidenti sui parametri urbanistici e sul dimensionamento del RU;

2. Non costituiscono variante al RU le puntualizzazioni e/o le modifiche alle previsioni del RU all'interno degli Ambiti assoggettati a piano attuativo o progetto unitario convenzionato, concernenti:

- la precisazione del dimensionamento delle aree a standard, delle aree di cessione e delle opere pubbliche da realizzare a cura e spese dell'operatore, da effettuarsi sulla base della applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, di cui all'Art. 120, al singolo Ambito di intervento, in conseguenza di quanto precisato dall'Art. 121, comma 3, in un margine di tolleranza del 10% dei valori indicati dal RU;
- la diversa localizzazione delle aree destinate a standard urbanistici (comprese le aree a parco, i percorsi ciclo/pedonali e le aree a parcheggio) limitatamente a quelle cui il RU attribuisce esplicitamente un semplice valore di indirizzo nelle Schede normative, a condizione che la dotazione complessiva non risulti inferiore a quella originariamente prevista dal RU o a quella conseguente alle verifiche di cui al precedente alinea;
- rettifiche dei perimetri delle partizioni funzionali e/o dei perimetri delle aree standard e/o dei percorsi ciclo/pedonali e carrabili interni agli Ambiti rispetto alle linee riportate sulle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000;
- rettifiche delle quantità di SUL effettivamente esistente, rispetto alla SUL presunta indicata nelle Schede normative di Ambito, sulla base documentate misurazioni e rilievi.

### **Art. 13. Schema di assetto delle infrastrutture a rete**

1. Lo Schema di assetto delle infrastrutture a rete, laddove richiesto dalle disposizioni delle presenti norme, è volto alla valutazione preventiva della sostenibilità degli interventi ammessi dal RU in relazione all'organizzazione dei servizi, delle infrastrutture a rete ed al sistema della viabilità e dei parcheggi pubblici.

2. Lo Schema di assetto delle infrastrutture a rete, è predisposto dal proprietario o dai proprietari delle aree che intendono attuare le previsioni del RU. Lo schema di assetto è finalizzato ad individuare la localizzazione ed il dimensionamento di tutte le opere necessarie per le infrastrutture a rete (fognature bianche e nere, gas, acqua, elettricità, telefonia ecc.) e viabilità in relazione alle esigenze del progetto proposto con riferimento all'areale indicato nelle tavole e/o nelle Schede del RU.

3. Lo schema è composto da

- una relazione generale sulla situazione delle infrastrutture a rete dell'unità minima d'intervento (UMI) di appartenenza o dell'areale indicato dal RU;
- una o più planimetrie in scala 1:2000 (o maggiore) con indicazione delle opere da realizzare a completamento della rete esistente ovvero da realizzare ex novo;
- tracciati e sezioni stradali da rettificare e/o ampliare sulla base delle indicazioni al riguardo fornite dal RU, con indicazione di eventuali condotti per sotto servizi;

4. Lo schema dovrà indicare puntualmente le opere di urbanizzazione a rete e di viabilità necessarie per rendere agibili gli edifici progettati e dovrà far parte integrante della convenzione.

#### **Art. 14. Entità, attribuzione e computo del dimensionamento del RU**

1. Il dimensionamento del RU, costituito dalla SUL di nuova edificazione e dalla SUL da recupero, in coerenza con il Capo I della Disciplina del PS, è attribuito ai Sistemi, Sottosistemi ed UTOE, al fine di corrispondere agli obiettivi fissati dal PS ed è articolato nelle seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale, direzionale e attività di servizio;
- turistico-ricettiva;
- agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

2. Le quote di dimensionamento attribuite sono indicate nell'Allegato C alle presenti norme. I dimensionamenti indicati sono da considerarsi quali dimensionamenti massimi. Per motivate esigenze di salvaguardia idrogeologica, paesaggistica e/o ambientale, all'atto della approvazione dei progetti il Comune può richiedere e/o apportare modifiche in diminuzione rispetto alla soglia massima di SUL ammessa dal RU.

3. In applicazione di quanto disposto dall'Art. 118 della Disciplina del PS è da computare nel dimensionamento del RU la SUL derivante dagli interventi relativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di seguito indicati:

a) gli interventi di trasformazione, sia di nuova edificazione che da recupero, inclusi nei seguenti Ambiti di intervento di cui all'Art. 37 e all'Art. 118:

- AC                      Ambiti di conservazione
- AREC                    Ambiti di recupero
- ACO                    Ambiti di completamento organico
- ARU                    Ambiti di riorganizzazione urbana
- FDB                    Fascia di bordo della ZIA

b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a:

- cambio di destinazione d'uso/recupero;
- ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sopraelevazione, accorpamento, sostituzione edilizia, delocalizzazione, come definiti all'Art. 23 e all'Art. 24, qualora comportanti incrementi di SUL maggiori del 20% della SUL esistente;

c) gli interventi di nuova edificazione e da recupero inclusi nell'UTOE 2 - Zona industriale apuana.

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 3 attingono alla quota di SUL derivante dalla differenza fra la SUL ammessa dal PS per il primo RU (con riferimento alle UTOE e ai Sistemi e Sottosistemi interessati) e la SUL consumata dagli Ambiti di intervento.

#### **Art. 15. Strumenti speciali o di settore**

1. *Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale (PAPMAA)*. Gli interventi di nuova edificazione residenziale e/o produttiva ammessi nel territorio rurale di cui al Titolo Quarto "Disciplina del territorio rurale" sono subordinati alla presentazione di PAPMAA ai sensi della normativa vigente.

2. *Progetti esecutivi di opere pubbliche*. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al Titolo Sesto "Disciplina e dotazioni della città pubblica" si attuano mediante i progetti esecutivi delle opere pubbliche di cui all'articolo 134 comma 3 LR 65/2014.

3. *Piani complessi di intervento*. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati nonché per interventi complessi di rigenerazione urbana l'Amministrazione Comunale, in conformità della disciplina del PS, può dare attuazione a talune previsioni del RU mediante l'approvazione di Piani attuativi particolari di cui al Titolo V, Capo II,

Sezione III della LR n. 65/2014 nonché Programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui al Titolo V, Capo III, Sezione I stessa legge.

4. *Piani e programmi comunali di settore.* Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, in coordinamento con il RU, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali, quali:

- Piano urbano della mobilità (PUM);
- Piano comunale di classificazione acustica (PCCA);
- Piano d'indirizzo e regolazione degli orari (PO).

5. L'Amministrazione comunale potrà elaborare altri piani e programmi di settore su temi specifici; in particolare definisce con apposito regolamento i criteri per la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile. I futuri piani di settore dovranno tener conto delle indicazioni e dei criteri del RU come specificato nei successivi commi. Le previsioni del RU prevalgono su quelle dei piani e programmi di settore vigenti che, in caso di contrasto, dovranno essere adeguati.

#### **Art. 16. Mitigazione e valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni**

1. Tutti gli interventi di trasformazione del RU sono correlati alla messa in atto di prescrizioni, accorgimenti e mitigazioni preordinati al conseguimento di ottimali condizioni di sostenibilità ambientale.

2. In particolare, gli interventi ricompresi negli Ambiti relativi alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale, la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione, sono da realizzarsi con l'osservanza delle seguenti specifiche disposizioni:

- prescrizioni di tipo paesistico, indicate nelle singole Schede/Norma di cui all'Allegato A;
- prescrizioni per la sicurezza geologica e idrogeologica indicate nell'Allegato B;
- criteri di compatibilità ambientale e le misure atte ad impedire, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente e sulla salute umana indicate nel Rapporto ambientale.

#### **Art. 17. Monitoraggio**

1. Il monitoraggio dello stato di attuazione del RU è effettuato dall'Ufficio di Piano, ai sensi dell'Art. 5 della Disciplina del PS, al fine di accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi. In particolare l'attività di monitoraggio dovrà

- verificare lo stato della progettazione e dell'attuazione degli interventi, pubblici e privati, per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- procedere alla progressiva e puntuale ricognizione del tipo di attività effettivamente presenti nelle aree e negli edifici a destinazione artigianale/produttiva inclusi nei tessuti residenziali, al fine di ottimizzare i livelli di compatibilità ed abbattere progressivamente le criticità presenti fra tali attività ed i tessuti insediativi di appartenenza, anche mediante gli opportuni aggiornamenti delle disposizioni del RU;
- verificare lo stato della progettazione e della attuazione degli interventi, pubblici e privati, relativi al potenziamento e alla riqualificazione del settore turistico/ricettivo nel suo complesso (alberghiero, dei campeggi, balneare e montano);
- verificare lo stato della progettazione e della attuazione degli interventi privati nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali e produttive, anche allo scopo di valutare il corretto procedere dei principali interventi pubblici correlati individuati dal RU;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- conoscere l'andamento dello stato dell'ambiente, verificando la presenza o meno degli attesi miglioramenti sotto il profilo della sicurezza idrogeologica degli insediamenti, della adeguata conservazione delle risorse essenziali, delle aree agricole, dei luoghi a statuto speciale e dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
- verificare il progressivo ammontare degli interventi che concorrono al dimensionamento del RU ai sensi del precedente Art. 14;
- aggiornare costantemente il QC in relazione alla realizzazione e alle modifiche intervenute.

2. Sono soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- gli ambiti relativi alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- i piani e programmi di settore di competenza comunale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti;
- la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia.

#### **SEZIONE IV - Categorie d'intervento diretto sui singoli edifici e sui lotti liberi**

##### **Art. 18. Categorie d'intervento edilizio**

1. Ai fini della gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e per la riorganizzazione e la trasformazione del tessuto urbanistico il RU prevede le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria (Ma.o) e straordinaria (Ma.str);
- b) restauro e risanamento conservativo (Re/Co);
- c) ristrutturazione edilizia, articolata in
  - o ristrutturazione edilizia conservativa di tipo a) (*Rist.cons.a*);
  - o ristrutturazione edilizia conservativa di tipo b) (*Rist.cons.b*);
  - o ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) (*Rist.ric.a*);
  - o ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b) (*Rist.ric.b*);
  - o ripristino *Rip.*
- d) addizione volumetrica articolata in
  - o addizione volumetrica di tipo a) (*Add.a*);
  - o addizione volumetrica di tipo b) (*Add.b*);
  - o sopraelevazione (*Spr.*);
- e) interventi pertinenziali, articolati in
  - o interventi pertinenziali (*Int.pert*);
  - o accorpamento (*Acc.*);
- f) sostituzione edilizia (*Sost.*);
- g) delocalizzazione di volumetria (*Deloc.*);
- h) demolizione senza ricostruzione (*Dem.*);
- i) ristrutturazione urbanistica (*Rist.urb*);

j) nuova edificazione (Ne);

2. Il contenuto dei differenti tipi d'intervento edilizio è specificato dall'Art. 19, Art. 20, Art. 23 e Art. 24.

3. Il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento delle unità immobiliari di cui all'Art. 21 e Art. 22 è ammesso unicamente ove espressamente previsto dalla disciplina dei tessuti insediativi e degli ambiti di trasformazione.

#### **Art. 19. Manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (*Ma.o*) e straordinaria (*Ma.str*) sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Rientrano nella *Ma.o* gli interventi di

- riparazione delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari; qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati, è consentito il ripristino di quelli originari mediante sostituzione delle sole parti alterate); pulitura delle facciate, tinteggiatura, rifacimento di intonaci e rivestimenti nel mantenimento delle caratteristiche originarie, riparazione o sostituzione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come grondaie, pluviali, comignoli, manto di copertura, balconi, ringhiere, abbaini, scale, cornici, vetrine, finestre, porte, insegne, ecc.
- riparazione e/o sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Rientrano nella *Ma.str* gli interventi di:

- rifacimento e/o installazione di materiali di isolamento, di impianti tecnologici, di impianti igienici e sanitari;
- realizzazione di nuove chiusure, aperture interne e tramezzature che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo;
- consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità di conservazione;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- inserimento di isolamento termo-acustico esternamente, od internamente, alle murature perimetrali esterne e del vano scala;
- sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, pavimentazioni, arredi, recinzioni;
- consolidamento, rinnovo e/o sostituzione totale o parziale di singoli elementi strutturali degradati: muri principali, scale, androni, volte, architravi e solai, purché ne vengano mantenuti la posizione ed i caratteri originari;
- limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni;
- realizzazione di vani tecnici all'interno degli edifici non comportanti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi, comprensivi delle eventuali modificazioni distributive conseguenti e della realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normative vigenti;
- accorpamento e/o frazionamento delle unità immobiliari non comportanti modifiche delle destinazioni d'uso esistenti, fermo restando quanto stabilito all'Art. 18 comma 3.

#### **Art. 20 Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (*Re/Co*) sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali Rientrano nel *Re/Co* gli interventi finalizzati:

- alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione degli elementi costruttivi e/o dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, con specifica attenzione a quelli di interesse storico-artistico, e delle loro pertinenze, anche mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente

incongrue. Gli interventi possono comportare anche l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originari, purché coerenti con il carattere degli edifici interessati;

- al consolidamento di elementi costitutivi o all'inserimento di accessori e impianti necessari all'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione dell'edificio;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
- alla conservazione e tutela degli spazi esterni di pertinenza di valore storico comprensivi di pavimentazioni, arredi, recinzioni, sistema del verde e giardini;
- al recupero igienico e funzionale degli edifici e delle loro dirette pertinenze mediante il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali;
- al ripristino e alla valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- al ripristino e alla valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- al ripristino ed alla integrazione delle finiture interne ed esterne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e idonee alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo;
- alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti. I vani tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio;
- a lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il mantenimento della posizione di aperture finestrate e balconi;
- al ripristino e risanamento degli spazi esterni di pertinenza di valore storico comprensivi di pavimentazioni, arredi, recinzioni, sistema del verde e giardini;
- all'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni e di ascensori se realizzabile nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- alla formazione di soppalchi con tecniche e materiali coerenti con le caratteristiche dell'immobile e che permettano la reversibilità dell'intervento senza arrecare danni alle strutture.

#### **Art. 21. Cambio di destinazione d'uso**

1. Si definisce cambio di destinazione d'uso di un immobile o di parti di esso (*C.uso*), il passaggio dalla destinazione d'uso legittimamente in essere ad un'altra fra quelle previste dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. Il RU disciplina i possibili usi degli edifici e dei suoli nel territorio comunale e stabilisce, in raccordo con la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (DDLDF), limiti e condizioni di ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso (*C.uso*) nei diversi casi di applicazione. In caso di contrasto tra i contenuti del RU e quelli della DDLDF, i primi prevalgono su quest'ultimi.

3. Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 500 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PdR d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici o con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PdR.

4. Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari non residenziali verso la destinazione residenziale, oltre alle specifiche condizioni indicate dal RU nei singoli casi e tessuti in cui esso è previsto, comporta la corresponsione degli oneri di contributo per la città pubblica (Ccp) di cui all'Art. 120, calcolati nei termini di cui al comma 4 dello stesso articolo, applicando i valori percentuali dell'indice di perequazione/compensazione urbana (Ipu) con riferimento ai tessuti di appartenenza in analogia a quanto ivi indicato per gli Ambiti.

## **Art. 22. Frazionamento**

1. Si definisce frazionamento (*Fraz.*) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari, fra loro funzionalmente autonome.

2. In generale, ai fini dell'attuazione del RU, rientra nel Fraz. l'operazione che comporta l'incremento del numero delle unità immobiliari di un edificio esistente.

3. Fatte salve le disposizioni specifiche inerenti il numero delle unità abitative realizzabili all'interno degli Ambiti di intervento ai sensi dell'Art. 36, comma 2 e all'Art. 117, comma 5, mediante l'applicazione del Fraz. le minime unità abitative ottenibili, nel rispetto dei valori di cui all'Art. 8, non possono essere più di due. Le eventuali ulteriori unità abitative risultanti non possono avere una SUA minore di quella data dalla somma della minima unità abitativa incrementata di 14 mq.

4. Fermo quanto stabilito al comma 3, con riferimento al controllo delle implicazioni edilizie ed urbanistiche dei frazionamenti, il RU disciplina nei diversi casi di applicazione relativi agli specifici tessuti insediati gli ulteriori limiti e le condizioni di ammissibilità del frazionamento, i tagli minimi ammissibili per le singole unità immobiliari non residenziali e le condizioni da rispettare per la tutela delle caratteristiche degli immobili di valore architettonico e storico-culturale ove sia ammesso il frazionamento.

## **Art. 23. Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (*Rist.*), sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono articolati in:

- ristrutturazione edilizia conservativa (*Rist.cons.*) avente i contenuti di cui all'Art. 135 della LR n. 65/2014, comma 2, lettera d), che il RU distingue ulteriormente in:
  - o *Rist.cons.a* che non può comportare modifiche dell'aspetto esterno dell'edificio, agli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; non possono pertanto essere spostati i solai ed i sistemi di distribuzione verticali;
  - o *Rist.cons.b* che può comportare modifiche dell'aspetto esterno dell'edificio, agli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- o ristrutturazione edilizia ricostruttiva (*Rist.ric.*) avente i contenuti di cui all'Art. 134 della LR n. 65/2014, comma 1, lettera h), che con riferimento alla possibilità di demolizione e ricostruzione in sito dell'edificio oggetto di ristrutturazione, il RU distingue ulteriormente in:
  - o *Rist.ric. a* quando in caso di demolizione e ricostruzione è previsto l'obbligo di fedele ricostruzione;
  - o *Rist.ric.b* quando in caso di demolizione e contestuale ricostruzione la sagoma dell'edificio ricostruito può essere comunque configurata;
- ripristino (*Rip.*) di un edificio o parte di esso, purché l'edificio originario sia riconoscibile dalla presenza dei muri perimetrali per almeno tre lati e con una altezza media non inferiore a 1,5 metri. Il *Rip.* deve comunque rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
  - o la consistenza e la configurazione originaria dell'edificio o delle parti demolite o crollate deve essere desumibile da documentazione catastale, aereofotogrammetrica, storica o similari di



accertata attendibilità. In mancanza della documentazione citata la ricostruzione non è ammessa;

- o il *Rip.* con modifica della sagoma originaria è ammesso solo previa presentazione di PdR;
- o al *Rip.* di ruderi interni alle aree alberate è attribuibile esclusivamente la destinazione d'uso di annesso agricolo, ad eccezione delle aree montane e pedemontane nelle quali è ammessa anche la funzione residenziale, fermi restando i requisiti minimi di legge.
- o rispettare le distanze dalle strade previste nei singoli tessuti di appartenenza.

2. La *Rist. cons.a* o *.b* effettuata in unità a destinazione residenziale comprende sempre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), salvo che l'intervento non sia espressamente vietato nei singoli tessuti disciplinati dal RU.

#### **Art. 24. Altre categorie d'intervento**

1. Per il perseguimento dei propri obiettivi progettuali il RU prevede le ulteriori sottoindicate categorie di intervento. Le caratteristiche, le prestazioni e le limitazioni indicate per ciascuna delle categorie normative sottoelencate sono da osservarsi nell'applicazione delle medesime in ciascuno degli Ambiti di Intervento o dei tessuti in cui detta applicazione sia prevista dal RU.

2. La applicazione delle sottoelencate categorie di intervento comportanti incremento di SUL e/o modifica della sagoma dell'edificio esistente oggetto dell'intervento nonché sopraelevazioni o ricostruzione dell'edificio in sedime diverso da quello originario è subordinata al rispetto delle disposizioni applicative comuni di cui all'Art. 25 e delle ulteriori prescrizioni indicate dal RU nei singoli tessuti.

3. *Addizione volumetrica.* Gli interventi di addizione volumetrica (*Add.*) sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali e si applicano a singole unità immobiliari appartenenti ad edifici fino ad un massimo di due piani fuori terra. In relazione all'entità e alle finalità dell'ampliamento l'*Add* è articolata in:

- *Add.a*, quella finalizzata a realizzare miglioramenti funzionali o adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici con ampliamento della SUL non superiore al 20% della SUL esistente e comunque non superiore a 18 mq per unità immobiliari a destinazione residenziale, non superiore 25 mq per unità immobiliari a destinazione alberghiera, direzionale e servizi e commerciale, non superiore a 36 mq per unità immobiliari a destinazione artigianale/industriale;
- *Add.b*, quella finalizzata alla estensione o alla creazione di nuovi vani abitabili o agibili. L'*Add. b* applicata ad unità immobiliari a destinazione residenziale deve portare alla creazione di un organismo edilizio organicamente compiuto, con prestazioni energetiche, caratteristiche tipologiche e funzionali conformi alle normative vigenti. L'*Add. b* applicata ad edifici o loro singole unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale deve garantire comunque al nuovo organismo edilizio un adeguato grado di omogeneità del linguaggio architettonico e costruttivo.

In assenza di specifiche o diverse disposizioni stabilite dal RU nei singoli casi di applicazione, la *Add.b* consente un incremento volumetrico una tantum non superiore al 30% della SUL esistente e comunque non superiore al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato.

La *Add.a* e la *Add.b* non sono cumulabili e se consentite entrambe, possono determinare aumenti di SUL complessivi fino al conseguimento della misura massima prevista dalla sola *Add.b*.

- sopraelevazione (*Spr.*), quella comportante la costruzione di uno o più piani su un edificio esistente o parte di esso o il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza incremento della superficie coperta (SC). L'entità della *Spr.* è stabilita in modo specifico per ciascuno dei tessuti o degli Ambiti in cui è ammessa tale modalità di intervento. La *Spr.* deve rispettare le seguenti condizioni:
  - o essere verificata sotto il profilo della fattibilità statica e sismica;
  - o la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria più la SUL derivante dalla sopraelevazione può essere oggetto di frazionamento per non più di due unità abitative;

- o la soluzione progettuale, inglobante l'edificio originario ad un piano, deve garantire la realizzazione di un nuovo organismo edilizio unitario;
- o la sopraelevazione non è cumulabile con il recupero del sottotetto a fini abitativi.

3.1. L'addizione volumetrica si applica unicamente ai fabbricati principali e non alle pertinenze e ai manufatti accessori.

4. *Interventi pertinenziali.* Gli interventi pertinenziali sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali e si articolano in

- interventi pertinenziali (*Int.pert.*), consistenti nella realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un corpo aggiuntivo non superiore al 20% della volumetria dell'edificio medesimo e/o una superficie utile non superiore al 20% della superficie utile esistente. Sono ricomprese in questa categoria d'intervento logge, porticati, verande, cantine, garage fuori sagoma, depositi, volumi tecnici, ecc. non computabili come SUL, realizzati fuori terra;
- accorpamento (*Acc.*) consistente nell'accorpamento all'edificio principale della superficie ottenuta dalla demolizione di edifici minori, manufatti pertinenziali o altri annessi presenti sul lotto di pertinenza. Il sedime dei manufatti e degli annessi demoliti ed accorpati deve essere riportato in pristino stato e comunque sistemato a verde con superficie permeabile. L'entità degli *Acc.* e le modalità applicative attraverso cui possono essere realizzati, sono indicate in modo specifico per ciascuno dei tessuti o degli Ambiti in cui è ammesso tale tipo di intervento.

4.1. L'*Int.pert* e l'*Acc.* non possono mai essere cumulati.

5. *Sostituzione edilizia.* Gli interventi di *sostituzione edilizia (Sost.)* sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. *Delocalizzazione di volumetria.* Si definisce delocalizzazione di volumetria (*Deloc.*) l'intervento di demolizione totale di un edificio e il contestuale trasferimento e ricostruzione dello stesso, in tutto o in parte, in un lotto diverso da quello originario, ferma restando la destinazione d'uso vigente. Tale possibilità riguarda anche gli edifici allo stato di rudere. Gli interventi di *Deloc.* sono ammessi esclusivamente al fine di:

- consentire lo spostamento di edifici collocati nella fascia di 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1909;
- consentire lo spostamento di edifici collocati nelle aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150;
- consentire lo spostamento di edifici collocati in aree PFME;
- consentire lo spostamento di edifici collocati a distanza inferiore a 3,5 metri dalla generalità delle strade pubbliche nei tessuti della città diffusa a media e bassa densità (CDmdb) nonché degli edifici collocati nella fascia di rispetto di viale Roma e di viale della Repubblica (tratto da lungomare di Levante a sottopasso Autostrada E80) ai sensi dell'Art. 59, comma 2, ultimo alinea;
- consentire lo spostamento di edifici, collocati in aree agricole di pianura, all'interno dei tessuti insediativi, mediante interventi di aggregazione insediativa e contestuale liberazione, ricomposizione ed incremento degli spazi verdi per attività agricole o con funzione di riequilibrio ambientale.

6.1. Per gli edifici a destinazione residenziale di un solo piano la *Deloc.* consente la ricostruzione con la premialità della sopraelevazione *Spr.* La *Deloc.* deve realizzare in ogni caso nuovi organismi edilizi unitari con caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali. Il valore degli incrementi di SUL ammessi per la ricostruzione, comprensiva dei casi di *Spr* sopra indicati, nonché ulteriori indicazioni e prescrizioni applicative sono specificati dal RU nei rispettivi tessuti ove è ammesso l'intervento di *Deloc.* L'area di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare deve presentare i seguenti requisiti:

- nel caso di edifici a destinazione residenziale l'area deve appartenere ad uno dei tessuti prevalentemente residenziali della stessa UTOE, anche diverso da quello di origine, che ammette la *Deloc.*, ovvero ai tessuti CS.PE2/CS.MO2 e TEM del Sistema Pedemontano o Montano in cui è collocato l'edificio da rilocalizzare;
- nel caso di edifici a destinazione commerciale, direzionale e servizi, turistico/ricettiva e

artigianale/industriale l'area deve essere reperita all'interno delle aree aventi la stessa destinazione presente nella UTOE ove ricade l'edificio oggetto di delocalizzazione;

- non essere a sua volta inclusa in aree PIE e PIME o PFME e PFE, né soggetta a vincoli di inedificabilità di qualsivoglia genere e natura;
- non interessare aree alberate né aree destinate ad opere infrastrutturali o a standard né fasce di rispetto stradali, autostradali o ferroviarie, né la fascia di rispetto delle strade e viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b), secondo quanto disposto dall'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea, né le aree di notevole valore indicate quali invarianti strutturali del PS;
- non interessare aree già asservite a fabbricati esistenti, salvo compensazione mediante asservimento di un'altra area di superficie pari all'area asservita interessata dalla delocalizzazione, nel rispetto dei requisiti di cui ai precedenti alinea;
- essere dotata delle necessarie urbanizzazioni primarie.

6.2. Nei casi di *Deloc.* applicata ad edifici posti a distanza minore di 3,5 metri da strade pubbliche al fine di consentire miglioramenti della viabilità e/o della dotazione di parcheggi, il sedime liberato deve essere in parte ceduto al Comune, secondo le quote e le modalità stabilite dal RU nei singoli casi di applicazione, per la restante parte deve essere mantenuto a verde privato e/o utilizzabile per la realizzazione degli interventi di *Rist. ric. b, Add., Sost., Acc., Rip. e Int. pert* ammessi dal RU nel tessuto considerato. Negli altri casi di *Deloc.* il sedime liberato deve essere ricondotto allo stato naturale sistemato a verde o a utilizzazione agricola. Nei casi di *Deloc.* con suddivisione e frazionamento del corpo edilizio originario in più corpi edilizi con conseguente complessiva riorganizzazione della SUL a disposizione e delle aree interessate sotto il profilo urbanistico, distributivo, funzionale e paesistico, gli interventi ricostruttivi si configurano come ristrutturazione urbanistica di cui al successivo comma 9 e si attuano tramite PA di iniziativa pubblica o privata esteso alla intera area interessata dal nuovo intervento.

- tramite PA di iniziativa pubblica o privata esteso alla intera area interessata dal nuovo intervento, qualora rientrino nell'obbligo previsto dall'art. 107 della LR n. 65/2014 e s.m.i.;
- tramite PUC negli altri casi.

7. *Demolizione senza ricostruzione.* Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (*Dem.*) sono quelli finalizzati ad eliminare un edificio o un manufatto o loro parti, ripristinando l'originario stato dei luoghi interessati senza contestuale ricostruzione ai sensi delle vigenti norme statali e regionali.

8. *Ristrutturazione urbanistica.* Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica (Rist.urb)* sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si realizzano mediante la preliminare approvazione di PA di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera area interessata, contenenti i dimensionamenti e i parametri urbanistici, paesistici ed ambientali previsti dal RU, qualora ricadano nelle fattispecie previste dall'art. 107 della LR n. 65/2014 e s.m.i.

9. *Nuova edificazione.* Gli interventi di *nuova edificazione (Ne)* sono quelli così definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

## **Art. 25. Disposizioni applicative comuni**

1. *Superamento delle barriere architettoniche e sostituzione di coperture in eternit.* Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, nonché gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit anche con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, nel rispetto delle salvaguardie di ordine architettonico e tipologico eventualmente indicate dal RU per gli edifici di valore storico/architettonico di cui all'Art. 54 e Art. 55 e per gli edifici rurali di valore testimoniale di cui all'Art. 56.

2. *Parametri urbanistici e altre disposizioni comuni.* L'applicazione delle categorie di intervento comportanti nuova edificazione, aumenti di volume o ricostruzione non fedele di ruderi o edifici demoliti è soggetta al rispetto dei parametri urbanistici e delle disposizioni di seguito indicati nonché delle ulteriori prescrizioni e

specifiche disposizioni integrative/sostitutive segnalate dal RU nei singoli casi di applicazione, con prevalenza delle disposizioni specifiche su quelle di cui al presente articolo:

- SUL: la SUL computata ai fini della applicazione delle categorie di intervento di cui all'Art. 24 è esclusivamente la SUL fuori terra, fatte salve specifiche diverse disposizioni stabilite dal RU nei singoli casi di applicazione;
- Distanze:
  - o la distanza minima da strade pubbliche non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m, fatta eccezione per le distanze da strade e viali di valore paesistico/ambientale disciplinate dall'Art. 59, comma 2, terz'ultimo e ultimo alinea.
  - o la distanza minima dai confini deve essere maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;
  - o è ammesso costruire sul confine in aderenza ad una costruzione esistente;
  - o la distanza minima da pareti finestrate antistanti non deve essere inferiore a 10 m;
  - o le distanze dalle strade pubbliche per interventi su edifici a schiera e/o in linea fronte strada o appartenenti ad un medesimo allineamento con gli edifici contigui esistenti devono rispettare l'allineamento esistente;
  - o i manufatti destinati esclusivamente a servizi di pubblica utilità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione di gas, depositi, serbatoi e simili devono rispettare le distanze previste dal codice civile, con un minimo assoluto di 1,5 m dalle strade.
  - o nei casi di *Add.*, *Spr.*, *Acc.*, le disposizioni comuni relative alle distanze minime da strade pubbliche, confini, di cui ai precedenti alinea, sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate, sopraelevate, accorpate;
  - o per gli interventi di *Rist.ric.a* e *Rip.* si applicano le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014;
- Altezze: le altezze massime da rispettare con riferimento al numero di piani dei fabbricati sono le seguenti:
  - o fabbricati ad un piano:  $H_{max} = 4,5$  m
  - o fabbricati a due piani:  $H_{max} = 7,5$  m
  - o fabbricati a tre piani:  $H_{max} = 10,5$  m
  - o fabbricati con numero di piani superiore: si considera la misura di 3,0 m per ogni piano

Fanno eccezione gli edifici industriali o di carattere specialistico per i quali valgono le disposizioni particolari indicate dal RU nei singoli casi di applicazione.

3. Gli interventi comportanti incremento di SUL devono garantire la dotazione di standard pubblici e di parcheggi pertinenziali commisurati alla superficie di SUL incrementata, anche mediante monetizzazione come indicato nell'Art. 9 e nei casi specifici previsti dal RU.

4. Gli interventi nei tessuti compresi nel Sistema territoriale di costa non possono produrre opere di livellamento e tantomeno opere di sbancamento e/o riporto comportanti modificazioni artificiali della quota naturale del terreno.

5. Le opere di livellamento di terreno, possibili per interventi non compresi nel Sistema territoriale di costa, non devono comunque comportare modifiche di quota del piano di campagna esistente superiori a 0,30 metri.

6. *Non cumulabilità degli interventi.* Gli interventi comportanti incremento di SUL computabile ai fini del dimensionamento del RU di cui all'Art. 14, comma 3, lettera b), secondo alinea, non sono tra loro cumulabili, salvo eventuali diverse disposizioni indicate dal RU nei singoli casi di applicazione.

7. *Disposizioni comuni sulle coperture.* Le coperture piane possono essere arredabili a terrazza, rifinite con pavimentazione o con "tetto verde". I volumi tecnici, camini, fine corsa ascensori ecc. devono essere inseriti in

maniera organica nel progetto della copertura in modo da integrarsi con il disegno dei prospetti. Nel caso di coperture a falda devono essere rispettati le seguenti regole:

- la pendenza massima delle falde non deve essere superiore al 30%;
- il colmo delle coperture deve essere parallelo al lato più lungo dell'edificio;
- possono essere realizzati solo due timpani;
- nei timpani è vietata la realizzazione di aperture finestrate.

4.1 Il disegno e le modalità di realizzazione della copertura possono essere diversi da quanto indicato nel comma 4 in caso di edifici non residenziali o in caso di progetto mediante Piano Attuativo o Piano di recupero ove si motivino le ragioni architettoniche, funzionali o tecnologiche alla base della diversa progettazione.

## TITOLO SECONDO - GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED AMBIENTALE ESISTENTE ALL'INTERNO DEI TESSUTI

### CAPO 1. DISCIPLINA PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI TIPO ESCLUSIVAMENTE O PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

#### SEZIONE I - Regimi normativi per gli interventi su singoli edifici ed aree a destinazione residenziale

##### Art. 26. Generalità

1. Ai fini di una corretta gestione degli insediamenti esclusivamente o prevalentemente residenziali esistenti, il RU fissa per ciascuna tipologia di tessuto in cui è articolato il sistema insediativo, gli specifici e differenziati regimi normativi da applicarsi alle diverse componenti dei tessuti stessi (edifici, manufatti ed aree) singolarmente considerate, finalizzati a garantire la conservazione degli elementi di qualità urbanistica, edilizia ed ecologico/ambientale esistenti e a favorire gli interventi necessari per superare criticità e limiti presenti all'interno dei tessuti.

2. Ciascuno dei regimi normativi applicati indica le categorie d'intervento ammesse con riferimento alle definizioni e relativi limiti e prescrizioni applicative di cui all'Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art. 24 delle presenti norme.

3. L'applicazione delle categorie di intervento di cui al comma 2 comporta il rispetto dei parametri e delle disposizioni applicative comuni indicati nell'Art. 25 nonché degli ulteriori vincoli e prescrizioni indicati dal RU nei singoli casi di applicazione.

4. *Campo di applicazione.* Gli interventi disciplinati all'Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art.30, Art. 31, Art. 32 e Art. 33 si applicano agli edifici esistenti con le restrizioni imposte per:

- gli edifici di notevole o significativo valore di cui all'Art. 54 e Art. 55;
- gli edifici rurali di valore storico/testimoniale di cui all'Art. 56;
- i tessuti residenziali di valore testimoniale ed i tessuti residenziali coevi all'insediamento degli stabilimenti industriali;
- gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
- gli edifici ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all' Art. 145 e Art. 146;
- gli edifici collocati in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all' Art. 148 e Art. 149;
- gli edifici collocati nelle aree di pertinenza fluviale di cui all' Art. 150;

5. *Disposizioni comuni per l'utilizzazione delle aree libere interne ai tessuti.* Le aree libere all'interno dei tessuti insediati identificate sulle tavole del RU, con la stessa campitura cromatica del tessuto di appartenenza, in quanto non funzionali, per localizzazione forma e dimensioni, a garantire adeguate prestazioni di corridoi ecologici, sono utilizzabili quali pertinenze dei fabbricati limitrofi e per la realizzazione degli interventi di ampliamento e delocalizzazione degli edifici esistenti nei tessuti nei termini e con le limitazioni consentite nei seguenti articoli: all'Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art.30, Art. 31, Art. 32, Art. 33, Art. 59. Detti interventi devono garantire la qualità insediativa, la qualità estetico-morfologica e minimizzare gli impatti visivi. In particolare, per le zone soggette a tutela paesaggistica, non devono occludere i varchi visuali da e verso il mare, non alterare i valori identitari dello skyline e non compromettere i caratteri morfologici dei luoghi e la relativa percettibilità.

6. Le aree libere contigue ad aree a destinazione turistico/alberghiera, interne ai tessuti di appartenenza della struttura alberghiera, non gravate da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia specie e natura, sono utilizzabili

per la realizzazione degli interventi di ampliamento delle strutture alberghiere esistenti nei termini e con gli effetti di cui al successivo Art. 44, comma 4. In tal caso si applicano le prescrizioni di cui al comma precedente.

7. Sulle aree di cui ai commi 5 e 6, nelle more o in assenza dei possibili utilizzi ivi indicati, ferma restando l'utilizzazione per gli interventi di cui al comma 2, vigono le seguenti disposizioni:

- è ammesso l'esercizio delle attività agricole compatibili con il tessuto insediativo, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale;
- per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di nuovi annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia;
- sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione delle utilizzazioni vigenti a verde privato, orti e giardini o altre utilizzazioni presenti all'atto della adozione del RU e compatibili con il tessuto insediativo circostante;
- è vietata la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate compreso l'aumento delle superfici impermeabilizzate eventualmente esistenti.

#### **Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione**

1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati.

2. *Finalità del regime normativo di conservazione.* La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato.

3. *Classificazione degli edifici e dei tessuti.* Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi:

CS1	Tessuto storico medievale
CS2	Tessuto storico cinque-seicentesco
CS3	Tessuto storico sette-ottocentesco
CS4	Tessuto storico del Novecento
Post 1909	Edifici o parti di edifici successivi al 1909 appartenenti a tessuti CS1, CS2, CS3
CD8	Tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico
CD12	Tessuto a media densità con complessi edilizi di valore storico presenti al 1909
CD15	Tessuto a bassa densità con complessi edilizi di valore storico architettonico
U1.3	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico
U1.6	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico
U3.2	Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
U4.2	Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
CS.PE1/CS.MO1	Tessuto ad alta densità nel Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico.
CS.PE2/CS.MO2	Tessuto a media densità del Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza.

4. *Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR.* Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito segno grafico sulle Tavole progettuali del RU.

5. *Categorie d'intervento ammesse in assenza di PdR.* Nelle more di formazione del PdR di cui al comma 4 sugli edifici e i manufatti esistenti nel centro storico di Massa, nel centro storico di Borgo del Ponte nonché per tutti gli altri nuclei e centri storici indicati dal RU e relativi tessuti della tabella del comma 3 non sottoposti ad obbligo di PdR, è ammessa la realizzazione degli interventi indicati nella sottostante tabella, nel rispetto delle specificazioni di cui al successivo comma 6. Gli interventi ammessi riguardano anche edifici non

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

esclusivamente o prevalentemente residenziali; per gli edifici e i beni di notevole valore soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore significativo valgono le limitazioni di cui all'Art. 54 e dall'Art. 55.

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: da residenziale a turistico-ricettivo, direzionale e di servizio con esclusione delle attività bancarie, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo,; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale; da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da agricola (ad uso abitativo o di servizio all'agricoltura) a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo industriale/artigianale compatibile con la residenza. - In tutti i casi il C.uso in residenziale, nei centri storici di Massa e Borgo del Ponte, non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali.
Fraz	Art. 22	All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3 il frazionamento è ammesso esclusivamente su edifici realizzati successivamente al 1909
Rist.cons.a e b	Art. 23	- All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3, CS4, CS.PE1 e CS.MO1 l'intervento può riguardare la realizzazione di aperture o chiusura di luci e vedute nelle facciate non prospicienti aree e strade pubbliche. Devono essere rispettati gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non possono essere spostati i solai e i gruppi scala
Rist.ric.a e b	Art. 23	L'intervento riguarda solo gli edifici realizzati in data successiva al 1909
Rip.	Art. 23	nessuna
Acc.	Art. 24	Esclusivamente all'interno dei tessuti CS.PE2 e CS.MO2
Dem.	Art. 24	nessuna

6. *Specificazione degli interventi ammessi.* Con riferimento alle sopra indicate categorie d'intervento e ferme le limitazioni e prescrizioni ivi indicate sono ammessi gli interventi indicati nelle seguenti tabelle:

Centro storico di Massa città e di Borgo del Ponte

Classificazione	Interventi ammessi							Fraz.	C.uso
CS1/CS2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip		SI	SI
CS3	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip		SI	SI
CS4	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip	Ris.ric. e b	SI	SI
Post 1909	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip	Rist.ric.a e b	SI	SI
CD15	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co			Rip		NO	NO

Nuclei di antica formazione di pianura

Classificazione	Interventi ammessi							Fraz.	C.uso
CS1/CS2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip		SI	SI
CS3	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip		SI	SI



Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

CS4	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip			SI	SI
Post 1909	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip	Rist.ric.a e b		SI	SI
CD8	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip			SI	SI
CD12	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a	Rip			SI	SI
CD15	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co			Rip			NO	NO
U1.3./U1.6	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip			SI	SI
U3.2./U.4.2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip			SI	SI
U4.2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b				SI	SI
U3.2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b				SI	SI

Centri storici pedemontani e montani

Classificazione	Interventi ammessi							Fraz.	C.uso
CS.PE1/CS.MO1	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip		SI	SI
CS.PE2/CS.MO2	Ma.o.	Ma.str.	Re/Co		Rist.cons.a e b	Rip	Ris.ric.a e b	SI	SI
CS.PE2/CS.MO2	Add.a e Add.b		Intervento ammesso per edifici singoli e isolati, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti						
CS.PE2/CS.MO2	Spr.		Intervento ammesso per edifici residenziali singoli e isolati ad un solo piano. La sopraelevazione di un solo piano ammette l'incremento del 100% della SUL esistente fino ad una SUL massima, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non superiore a 180 mq, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti. La <i>Spr.</i> può dare luogo ad una sola nuova unità immobiliare.						
CS.PE2/CS.MO2	Sost.		<p>- Allo scopo di favorire il risanamento di unità immobiliari in comprovate condizioni di degrado edilizio ovvero di conseguire la riqualificazione architettonico edilizia di edifici dequalificati da successive superfetazioni è ammessa la <i>Sost.</i> con un incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della SUL esistente, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti, la congrua sistemazione delle aree di pertinenza ivi compresa una idonea regimazione delle acque meteoriche.</p> <p>- La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani.</p> <p>- Con riferimento alla SUL complessiva ottenuta non è ammesso realizzare più di due unità immobiliari</p>						
CS.PE2/CS.MO2	Acc.		E' ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di SUL pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato.						

7. *Parametri e criteri generali di tipo storico/qualitativo da osservare.* Per tutti gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, le istanze devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili interessati al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti immobili. Nei centri storici di Massa Città e di Borgo del Ponte, tutti gli interventi comportanti modifiche esterne alle facciate devono rispettare le indicazioni di cui allo Studio "Massa Picta" facente parte integrale del presente RU, al fine di verificare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle facciate degli immobili interessati.

8. *Interventi ammessi sulle componenti della "città pubblica" (spazi comuni-infrastrutture- servizi).* Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro degli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto.

9. Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS. Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia.

10. *Interventi ammessi su recinzioni, muri di confine, portali e arredi esterni di valore storico.* Sui manufatti in parola in assenza di PdR sono ammessi esclusivamente gli interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.* e *Re/Co* Per recinzioni, muri di confine, arredi esterni di epoca recente, non riconosciuti di valore storico/culturale, è ammessa la ristrutturazione fino alla possibile sostituzione mediante interventi caratterizzati comunque da materiali e tipologie proprie del contesto storico di riferimento. Non è ammesso effettuare nuove recinzioni, muri o sbarramenti di aree e ambienti che risultino, allo stato, liberi alla vista e/o di libera circolazione ed accesso.

11. *Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili*, quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire mettendo in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati.

12. *Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata.* Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard pregressi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il *C.uso* e la *Sost.* entro il limite massimo del 20% della SUL esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall'Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici.

#### **Art. 28 Interventi nella città compatta - Regime normativo di mantenimento urbanistico**

1. La norma in oggetto riguarda i tessuti esistenti indicati nella Tavola QP.1 sub "Città compatta" (CC). In tali tessuti, sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale, il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di mantenimento urbanistico.

2. *Finalità del regime normativo di Mantenimento urbanistico.* Attraverso il regime normativo di mantenimento urbanistico il RU persegue l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche dei tessuti interessati nei termini di seguito indicati.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: da residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture

		<p>di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale;</p> <p>da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza;</p> <p>da agricola (ad uso abitativo o di servizio all'agricoltura) a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo industriale/artigianale compatibile con la residenza.</p> <p>- In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici, salvo si tratti di unità immobiliari appartenenti ad edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza; di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali.</p> <p>- In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.</p>
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	- L'altezza massima non può essere superiore a 10,50 m, salvo gli interventi che riguardano fabbricati con altezza superiore, nel qual caso è possibile mantenere l'altezza del fabbricato originario.
Rip.	Art. 23	nessuna
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso con un incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della SUL esistente. - L'altezza massima non può essere superiore a 10,50 m, salvo gli interventi che riguardano fabbricati con altezza superiore, nel qual caso è possibile mantenere l'altezza del fabbricato originario.
Spr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: la Spr. può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente; la SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a 180 mq; l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m
Acc.	Art. 24	E' ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di SUL pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato
Dem.	Art. 24	nessuna

4. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Gli interventi di devono rispettare le seguenti disposizioni:

- la superficie scoperta non è soggetta a rispettare quote prestabilite di sistemazioni a verde su terreno naturale, salvo garantire una quota minima del 25% della superficie del lotto da mantenere permeabile;
- la SC non può essere maggiore del 30% della superficie del lotto interessato;
- salvo dove specificato l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

5. Gli interventi di *Rist.ric.b*, *Sost.*, *Spr.* e *Acc.* devono garantire la qualità insediativa, la qualità estetico-morfologica e minimizzare gli impatti visivi. In particolare, per le zone soggette a tutela paesaggistica, non devono occludere i varchi visuali da e verso il mare, non alterare i valori identitari dello skyline e non compromettere i caratteri morfologici dei luoghi e la relativa percettibilità.

#### **Art. 29. Interventi nella città diffusa ad alta densità - Regime normativo di consolidamento urbanistico**

1. La norma in oggetto riguarda i tessuti esistenti indicati nelle tavole di progetto sub "*Città diffusa ad alta densità*" (CDad), sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale, ma caratterizzati da episodi di discontinuità e/o di inadeguatezza delle tipologie edilizie tali da suggerire interventi mirati di consolidamento urbanistico ed edilizio, che il RU disciplina con il regime normativo di consolidamento urbanistico.

2. *Finalità del regime normativo di consolidamento urbanistico.* Attraverso il regime normativo di consolidamento urbanistico il RU persegue l'obiettivo di consolidare le caratteristiche dei tessuti interessati rafforzando le componenti qualitative in essere e ammettendo mirati interventi di consolidamento e completamento del tessuto e/o dei singoli edifici, finalizzati a riqualificare singoli episodi edilizi non congrui al contesto e a migliorare complessivamente la qualità funzionale, di immagine e paesaggistica del tessuto.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	<p>- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata:</p> <p>da residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, industriale/artigianale compatibile con la residenza;</p> <p>da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo;</p> <p>da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza;</p> <p>da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale;</p> <p>da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza;</p> <p>da agricola (ad uso abitativo o di servizio all'agricoltura) a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo industriale/artigianale compatibile con la residenza.</p> <p>- In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici inclusi nei centri di servizio di cui Elaborato E_06a del Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività o a distanza minore di 3,5 metri dalle restanti strade e spazi pubblici. Detta prescrizione non si applica ne casi</p> <p>di unità immobiliari appartenenti ad edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza;</p> <p>di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali.</p> <p>- In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.</p>
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	- L'altezza massima non può essere superiore a 10,50 m, salvo gli interventi che riguardano fabbricati con altezza superiore, nel qual caso è possibile mantenere l'altezza del fabbricato originario.
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	nessuna
Sost.	Art. 24	<p>- L'intervento è ammesso con incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della Sul esistente.</p> <p>- L'altezza massima non può essere superiore a 10,50 m, salvo gli interventi che riguardano fabbricati con altezza superiore, nel qual caso è possibile mantenere l'altezza del fabbricato originario.</p> <p>- Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso</p>

		l'incremento di SUL nei limiti di cui alla <i>Spr.</i> a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario.
Spr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: la <i>Spr.</i> può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente; la SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a 180 mq; l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m;
Acc.	Art. 24	E' ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di SUL pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato.
Dem.	Art. 24	nessuna

4. *Cumulabilità degli interventi.* E' consentita la cumulabilità degli interventi di *Spr.* con la *Add.a* o con l'*Add.b*, fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.

5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive:

- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 25% della superficie del lotto;
- la SC non può essere maggiore del 30% della superficie del lotto interessato;
- salvo dove specificato l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

### Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico

1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "*Città diffusa a media e bassa densità*" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico.

2. *Finalità del regime normativo di completamento urbanistico.* La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, , turistico-ricettivo,

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		<p>industriale/artigianale compatibile con la residenza;  da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale;  da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza;  da agricola (ad uso abitativo o di servizio all'agricoltura) a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo industriale/artigianale compatibile con la residenza.</p> <p>- In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il <i>Fraz.</i></p> <p>- In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.</p>
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	- L'intervento può essere eseguito anche invadendo le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, non gravate da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia specie e natura.
Add.b	Art. 24	- Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate. - L'intervento può essere eseguito anche invadendo le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, non gravate da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia specie e natura.
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso con incremento di SUL fino al limite massimo del 30% della Sul esistente. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani. - Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla <i>Spr.</i> a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario.
Deloc.	Art. 24	1) In tutti i casi di delocalizzazione di edifici, ad eccezione di quelli di cui al punto 2), la dimensione della SUL di ricostruzione è così stabilita: - La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a esclusiva o prevalente destinazione residenziale è consentita con un incremento di SUL pari al 40% della SUL esistente demolita, comunque non superiore al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato. - La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a destinazione artigianale/industriale è consentita con un incremento di SUL fino al al 30% della SUL esistente e comunque nei limiti vigenti nelle aree di rilocalizzazione. - La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a destinazione commerciale/direzionale e turistico/ricettiva è consentita con un incremento di SUL fino al al 20% della SUL esistente. La SUL complessiva ottenuta non deve comunque superare la soglia massima di 300 mq. - Nei casi di Delocalizzazione di edifici posti a meno di 3,5 metri da strade pubbliche il soggetto proponente ha l'obbligo di provvedere alla cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno lungo il ciglio stradale, per tutta la lunghezza del lotto interessato dall'intervento, da destinare ad allargamento della sede viaria e/o a parcheggio o verde pubblico secondo le valutazioni dei competenti organi comunali. L'ampiezza della fascia da cedere al comune e/o le eventuali opere di sistemazione e arredo pubblico marciapiede, aiuole, pista pedonale o ciclabile) a carico del proponente saranno

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		<p>definite in sede di convenzione sulla base della applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione di cui all'Art. 120.</p> <p>2) Nei casi di Delocalizzazione di edifici collocati in vicinanza di fossi e canali in contrasto con i divieti del RD n. 523/1909, di edifici posti in aree di pertinenza fluviale e di edifici posti all'interno della fascia di rispetto delle strade e viali di valore paesistico ambientale di cui all'Art. 59, comma 2, ultimo alinea la dimensione della SUL di ricostruzione è così stabilita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a esclusiva o prevalente destinazione residenziale è consentita con un incremento di SUL pari al 50% della SUL esistente, comunque non superiore a 55 mq.</li> <li>- La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a destinazione artigianale/industriale è consentita con un incremento di SUL fino al 50% della SUL esistente.</li> </ul> <p>La <i>Deloc.</i> che interessa edifici a destinazione commerciale/direzionale o turistico/ricettiva è consentita con un incremento di SUL fino al al 50% della SUL esistente. La SUL complessiva ottenuta non deve comunque superare la soglia massima di 300 mq di SUL.</p> <p>3) Prescrizioni comuni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferme le disposizioni di cui all'Art. 24, sono da osservare le seguenti prescrizioni sull'altezza massima degli edifici ricostruiti: edifici a destinazione residenziale, massimo due piani; edifici a destinazione artigianale/industriale, nei limiti di cui all'Art. 48 e Art. 49 edifici a destinazione commerciale/direzionale, altezza massima 7,50 metri.</li> <li>- Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla <i>Spr.</i> a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario.</li> </ul>
Spr.	Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: la <i>Spr.</i> può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente; la SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a 180 mq.</li> </ul>
Acc.	Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allo scopo di ridurre il disordine insediativo, presente in alcune porzioni dei tessuti considerati, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di SUL pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato.</li> <li>- Nel caso in cui gli annessi che si potrebbero accorpare all'edificio principale risultino manufatti rurali di valore storico/testimoniale, l'intervento di accorpamento come sopra descritto non è ammesso in quanto tali manufatti non possono essere demoliti e accorpati, ma devono essere recuperati e salvaguardati nelle loro caratteristiche originarie. A tal fine, qualora il proprietario o avente titolo proceda al recupero dei manufatti rurali in parola mediante restauro e risanamento conservativo e ne attesti l'avvenuta attuazione, è prevista una premialità consistente nella possibilità di ampliamento una tantum dell'edificio principale per una SUL pari al 100% della SUL dei manufatti rurali recuperati, da contenersi comunque nel limite massimo di SUL pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato. L'ampliamento concesso è realizzabile, in tutto o in parte, anche mediante sopraelevazione.</li> <li>- L'intervento può essere eseguito anche invadendo le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, non gravate da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia specie e natura.</li> </ul>
Int.pert	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

4. *Cumulabilità degli interventi.* E' consentita la cumulabilità degli interventi di *Spr.* con la *Add.a* o con l'*Add.b*, fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.

5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive:

- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 30% della superficie del lotto;
- la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato;
- salvo dove specificato l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

**Art. 31. Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica**

1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub “*Aree di frangia urbana*” (AFU) e “*Aree di frangia urbana intercluse*” (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica.

2. *Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica.* Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di qualità.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: da residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari limitatamente alle AFU, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale; da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza; - In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il <i>Fraz.</i> - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	L'intervento non è ammesso nelle AFUi.



Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		- Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In particolare dovranno essere rispettati i caratteri tipologici-architettonici del contesto insediativo, garantito il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. A tal fine in sede di progetto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico.
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi.
Add.b	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate.
Sost.	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - L'intervento è ammesso con incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della Sul esistente. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di tre piani solo se gli edifici confinanti risultano essere già di tre piani almeno su due lati. - Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla <i>Spr.</i> a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario. - Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In particolare dovranno essere rispettati i caratteri tipologici-architettonici del contesto insediativo, garantito il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. A tal fine in sede di progetto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico.
Spr.	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: la <i>Spr.</i> può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente; la SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a 180 mq.
Acc.	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - Allo scopo di ridurre il disordine insediativo, presente in diffuse porzioni dei tessuti considerati, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di 55 mq di SUL, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato. - Il sedime dei manufatti accorpati deve essere rinaturalizzato e ripristinato a produzione agricola, verde orticolo o a giardino. - Per gli edifici ad un solo piano l'accorpamento può avvenire, in tutto o in parte, anche per sopraelevazione. - Nel caso in cui gli annessi che si potrebbero accorpare all'edificio principale risultino manufatti rurali di valore storico/testimoniale, l'intervento di accorpamento come sopra descritto non è ammesso in quanto tali manufatti non possono essere demoliti e accorpati ma devono essere recuperati e salvaguardati nelle loro caratteristiche originarie. A tal fine, qualora il proprietario o avente titolo proceda al recupero dei manufatti rurali in parola mediante restauro e risanamento conservativo e ne attesti l'avvenuta attuazione, è prevista una premialità consistente nella possibilità di ampliamento una tantum dell'edificio principale per una SUL pari al 100% della SUL dei manufatti rurali recuperati, da contenersi comunque nel limite massimo di 55 mq. L'ampliamento concesso è realizzabile, in tutto o in parte, anche mediante

		sopraelevazione.
Int.pert	Art. 24	L'intervento non è ammesso nelle AFUi.
Dem.	Art. 24	nessuna

4. *Cumulabilità degli interventi.* E' consentita la cumulabilità degli interventi di *Spr.* con la *Add.a* o con l'*Add.b*, fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.

5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive:

- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto;
- la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato;
- l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

6. Le aree di frangia urbana interne al perimetro della Zona industriale Apuana possono essere asservite ai limitrofi lotti industriali, estendendo, alle stesse, le disposizioni di cui al titolo secondo, capo 3, delle presenti norme tecniche. In questi casi le eventuali nuove volumetrie realizzate sono vincolate alla destinazione industriale/artigianale e non possono essere oggetto di C.uso per funzioni diverse.

### **Art. 32. Interventi nel tessuto edilizio montano e pedemontano - Regime normativo di riqualificazione urbanistica ed ambientale**

1. I tessuti esistenti indicati nelle tavole di progetto come "*Tessuto edilizio montano e pedemontano (TEM)*", comprendono sia nuclei di edificazione originaria delle località pedemontane e montane (come nel caso di San Carlo) che un'edificazione più recente, a media e bassa densità, realizzata lungo le direttrici di viabilità che collegano fra loro i borghi storici del territorio pedemontano e montano. I *TEM* sono pertanto caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, incompiuta realizzazione di alcuni servizi essenziali di urbanizzazione, e da una non adeguata sistemazione paesistico/ambientale del contesto interessato. Il RU disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo della riqualificazione urbanistica ed ambientale.

2. *Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica ed ambientale.* Con il regime normativo della riqualificazione urbanistica ed ambientale il RU promuove interventi di riqualificazione dei singoli edifici contestualmente all'eliminazione degli impatti paesistico/ambientali e delle inadeguate sistemazioni del suolo esistenti, senza accrescere il carico insediativo o ampliare gli insediamenti esistenti in ragione delle attenzioni da porre alla fragilità idrogeologica ed ambientale del territorio interessato.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici esistenti e relative aree pertinenziali sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
--------------------	-----------------------	-------------------------------------

Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza,

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		<p>residenziale.  da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza;  da agricola (ad uso abitativo o di servizio all'agricoltura) a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo industriale/artigianale compatibile con la residenza.  - In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il <i>Fraz.</i>  - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.</p>
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Acc.	Art. 24	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Deloc.	Art. 24	<p>Si applica esclusivamente per edifici posti in area PFME e per edifici collocati in vicinanza di fossi e canali in contrasto con i divieti del RD n. 523/ 1904.  Si applicano le corrispondenti prescrizioni di cui all'Art. 30, salve le ulteriori seguenti precisazioni:  la ricostruzione di edifici a destinazione residenziale può avere un'altezza massima di due piani;  la ricollocazione di edifici a destinazione artigianale/industriale può avvenire in aree a destinazione artigianale/industriale presenti all'interno del Sistema montano o pedemontano di appartenenza, solo per edifici con SUL inferiore a 160 mq. ferma restando l'idoneità dell'area sotto il profilo della sicurezza geomorfologica ed ambientale. Per edifici a destinazione artigianale/industriale con SUL superiore a 160 mq. la ricollocazione può avvenire solo nei lotti disponibili in area ZIA, alle condizioni di cui all'Art. 48 e all'Art. 49.</p>
Spr.	Art. 24	<p>- L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:  la Spr. può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente;</p>
Dem.	Art. 24	nessuna

4. Disposizioni comuni integrative/sostitutive. Nei casi di C.uso, Fraz., Rist.cons.a e Rist.cons.b, Rip., nonché di Rist.ric.a e b, gli interventi devono rispettare le seguenti ulteriori disposizioni:

- gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione delle opere di regimazione delle acque e di sistemazione esterna dell'area interessata;
- le rampe carrabili a vario uso devono essere realizzate con pendenza non superiore al 16%;
- i muri di sostegno, di confine, o per recinzioni devono essere realizzati in pietra secondo il sistema locale;
- le opere di contenimento devono essere realizzate in ciglioni o pietra secondo metodi tradizionali ovvero con sistemi di ingegneria naturalistica.

In tutti i casi:

- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto;
- la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato;
- l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

### **Art. 33. Interventi nel tessuto edilizio rado interno alla UTOE 6**

1. La norma in oggetto riguarda il tessuto insediativo indicato sulle tavole di progetto come “*Tessuto edilizio rado*” (TER), nell'area Ronchi/Poveromo, di recente formazione, quasi totalmente residenziale, costituito in larga parte da ville ed edifici mono e bifamiliari, isolati nei lotti di pertinenza e arretrati rispetto al filo strada in un contesto di significativo valore paesaggistico/ambientale nonché da episodi edilizi di tipologia eterogenea e condominiale di scarsa qualità edilizia e ambientale.

2. Molte aree risultano soggette a criticità sotto il profilo idrogeologico e di non capacità di drenaggio delle acque piovane. I margini per il possibile completamento del tessuto insediativo, previsto dal PS, sono pertanto subordinati al rispetto dei valori paesaggistico/ambientale, al superamento delle criticità idrogeologiche e all'adeguamento delle reti fognarie e di smaltimento delle acque.

3. Sugli edifici esistenti di tipo TER inclusi nel perimetro dell'Ambito di conservazione AC.6.01, il regime normativo è quello indicato nella relativa scheda normativo/progettuale di cui all'Allegato A) alle presenti norme.

4. Su tutti gli altri edifici esistenti di tipo TER presenti nella UTOE 6, il regime normativo è quello indicato negli AFU di cui all'art. 31 salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il *Fraz.* non è consentito;
- la distanza minima dalle strade pubbliche non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 10 m; per via Verdi il minimo assoluto è di 20 m.

## **SEZIONE II - Aree residuali urbane di proprietà comunale interne ai tessuti**

### **Art. 34. Generalità**

1. Fra le aree di proprietà comunale, il RU definisce come “*aree residuali*” quelle interne ai tessuti, di dimensioni tali da non consentire un'autonoma e specifica destinazione né un'utilizzazione a servizio di un'opera pubblica, il cui stato di sottoutilizzo e di abbandono si configura, come episodio di degrado urbano e causa di ulteriore decadimento della qualità dei contesti circostanti.

2. Appartengono a questo insieme: le aree di risulta non più necessarie al completamento, alla riqualificazione o all'adeguamento funzionale di opere pubbliche e abbandonate senza un uso specifico, gli stacchi, i cortili e le aree di margine fra edifici pubblici o fra questi e strade pubbliche e private, ecc.

3. Il RU favorisce il recupero e la riutilizzazione di dette aree a fini di servizio urbano anche di tipo privato identificando, nell'ambito della propria sfera di competenza, le possibilità di intervento e di riutilizzo di cui al successivo Art. 35.

### **Art. 35. Recupero e riuso di aree residuali**

1. Le aree residuali urbane di proprietà del Comune, presenti nei diversi tipi di tessuto possono essere direttamente riutilizzate dal Comune o cedute a privati per i seguenti usi:

- completamento e/o nuova realizzazione di opere pubbliche di viabilità, parcheggi, aree di sosta, verde pubblico attrezzato;
- realizzazione di orti urbani o di altre attrezzature e altre modalità d'uso per il tempo libero e lo sport a carattere collettivo o per altre attività compatibili, su richiesta di associazioni di volontariato, associazioni giovanili, altre associazioni che perseguano statutariamente finalità di interesse pubblico generale senza fini di lucro. Le aree interessate possono essere attrezzate agli scopi richiesti, a cura e spese dei richiedenti, con idonee sistemazioni del terreno per campi gioco, aree di sosta e similari nonché installazione di arredi e modesti manufatti tipo chioschi, giardini di inverno, spazi di incontro ecc. a carattere temporaneo, di contenute dimensioni ovvero con SUL inferiore a 20 mq e altezza massima inferiore a 3,50 m;
- ampliamento o nuova realizzazione di giardini e/o aree verdi per il gioco e lo sport pertinenti di

residenze, condomini o attività private confinanti;

- realizzazione di posti auto fuori terra, senza alcun tipo di nuova costruzione;
- realizzazione, ove le condizioni di accessibilità e di sicurezza lo consentano, di box interrati in pertinenza alle residenze o proprietà immobiliari del contesto compreso nel raggio di 300 m che ne facciano richiesta. Nel caso di realizzazione di box interrati è fatto sempre obbligo di sistemare a cura e spese dei beneficiari la copertura dei box stessi per le finalità e alle condizioni definite nell'apposito atto convenzionale.

2. L'attribuzione alle aree individuate degli usi anzidetti e la realizzazione delle opere necessarie non comporta variante al RU. I conseguenti interventi seguono le procedure ordinarie di autorizzazione per gli interventi di attuazione diretta del RU.

### SEZIONE III - Ambiti di conservazione

#### Art. 36. Generalità

1. All'interno dei diversi tessuti insediativi esistenti, per interventi preordinati ad un'organica conservazione e/o riqualificazione edilizia e/o urbanistica di porzioni di tessuto insediativo ai sensi della lett. i) comma 2, dell'Art. 55 della LR n. 1/2005, il RU identifica gli Ambiti di conservazione di cui all'Art. 37.

2. Gli Ambiti sono indicati con apposita perimetrazione sulle tavole di progetto e sono disciplinati da apposite Schede-norma riportate nell'Allegato A) al presente RU che ne esplicitano la disciplina urbanistico-edilizia, il numero massimo delle unità abitative realizzabili in rapporto alla quantità di SUL ammessa, le regole compositive e i requisiti paesistico-ambientali da rispettare, nonché le pertinenti modalità di attuazione.

#### Art. 37. Ambiti di conservazione

1. Gli Ambiti di conservazione (AC) riguardano contesti e manufatti di valore storico/culturale e paesistico/ambientale, fra cui le invarianti individuate dal PS, che il RU intende conservare e valorizzare ammettendo gli interventi di riqualificazione, completamento, adeguamento, cambio di destinazione d'uso e frazionamento compatibili con la salvaguardia dei beni ed al contempo idonei a migliorarne le caratteristiche, attualizzarne l'identità e valorizzarne la fruizione. Il RU individua i seguenti ambiti di conservazione:

AC.1.01 - Ostello Apuano, AC.1.02 - Colonia FIAT, AC.1.03 - Colonia Ugo Pisa, AC.1.04 - Colonia Parmense/Istituto Alberghiero, AC.1.05 - Casa del Clero, AC.1.06 - Colonia Senese/Don Gnocchi, AC.1.07 - Colonia Edison-Motta/Quisisana, AC.1.08 - Colonia Torino/Olivetti, AC.1.09 - Colonia CGE, AC.1.10 - Colonia Croce Rossa Italiana, - AC.1.11 - Ospizio Marino ing. Luigi Cantoni, AC.1.12 - Colonia Marchetti, AC.1.13 - Don Bosco, - AC.1.14 - Regina Pacis, AC.1.15 - Colonia Fiorenzuola d'Arda, AC.1.17 - Colonia Beniamino Socche, AC.1.18 - viale delle Pinete/via Baracchini lato mare, AC.6.01 - Fascia litoranea Ronchi-Poveromo, AC.6.02 - Colonia Comasca, AC.PED.01 - Monte Brugiana Le Prade.

2. Gli AC si attuano di norma mediante PA, salvo diverse modalità esplicitate nelle relative Schede-norma, fino all'approvazione dei PA in tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.escluso il Fraz.*, *Re./Co.*, *Add.tipo a)*, *Dem.*, *Rist. cons.a)*, *Rist.cons.b)*.

3. Nelle Tavole di progetto scala 1:2000, per ciascun Ambito di Conservazione sono indicate le seguenti partizioni funzionali e indicazioni grafiche con riferimento alle destinazioni d'uso e agli interventi ammessi dal RU:

- aree ed edifici oggetto di conservazione e/o eventuale edificazione di recupero;
- edifici oggetto di eventuale sostituzione edilizia;
- aree e/o opere pubbliche da cedere e/o da realizzare;
- viabilità e percorsi pubblici;
- verde privato.

4. Le partizioni funzionali hanno valore prescrittivo per la formazione dei PA o dei Progetti Convenzionati previsti per la attuazione delle previsioni dell'Ambito, fermi restando i margini di flessibilità di cui all'Art. 12, comma 3.

5. All'interno della pertinente partizione spaziale indicata dal RU sono comunque da osservare i vincoli esistenti sulle porzioni di territorio eventualmente interessate da classificazione PIME, PIE, PMFE, PFE, beni paesaggistici, discariche e depositi di origine antropica di cui all'Art. 152.

## CAPO 2. DISCIPLINA PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, PER SERVIZI PRIVATI ALLA PERSONA, ARTIGIANALE/INDUSTRIALE E TURISTICO ALBERGHIERA

### SEZIONE I – Generalità

#### Art. 38. Generalità e campo di applicazione

1. Gli edifici e le aree oggetto della disciplina di cui al presente Capo II, sono quelli esistenti individuati dal RU, interamente o prevalentemente destinati ad uso commerciale, direzionale e di servizio, industriale/artigianale o turistico/ricettivo, identificati con apposito colore sulle tavole di progetto del RU,

- con le restrizioni imposte per
  - o edifici e aree di valore storico/culturale identificati sulle tavole del RU come edifici di notevole o significativo valore per i quali vigono le norme di cui all'Art. 54 e all'Art. 55;
  - o gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
  - o edifici ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
  - o gli edifici collocati in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;
  - o gli edifici collocati nelle aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.
- con l'eccezione degli edifici e aree presenti nell'UTOE 2, consorzio ZIA, per i quali vigono le norme di cui al Capo III del presente Titolo, escluse le grandi strutture di vendita disciplinate dall'Art. 39, comma 2.

### SEZIONE II - Interventi su edifici ed aree interamente destinati ad uso commerciale, direzionale e per servizi privati alla persona

#### Art. 39. Grandi e medie strutture di vendita

1. Sugli edifici commerciali di tipo c.01.01 (Alimentare - grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali) e di tipo c.02.01 (Non alimentare - grande e media struttura di vendita) esistenti di cui all'Art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, fatte salve le disposizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia di commercio, sono ammessi gli interventi di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. *Grandi strutture di vendita.* Per le grandi strutture di vendita esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

C.uso	Art. 21	- E' ammesso il <i>C.uso</i> da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio attraverso la formazione di un PdR
Fraz.	Art. 22	- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a e b	Art. 23	- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR.
Rip.	Art. 23	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

3. Il RU, in relazione alle condizioni specifiche e di contesto identifica l'Ambito di trasformazione ARU.5.21 "Esselunga" preordinato al potenziamento della struttura esistente, disciplinato secondo quanto indicato nella relativa Scheda norma.

4. *Medie strutture di vendita*. Sugli edifici commerciali esistenti e relative aree pertinenziali di cui al comma 1, sono ammesse i sotto indicati interventi con le relative prescrizioni:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il <i>C.uso</i> da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a e b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	- L'intervento non è ammesso per le medie strutture di vendita collocate nelle zone commerciali sature. - Nelle altre zone è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni: per le medie strutture con superficie di vendita fino a 1000 mq l'aumento di SUL non può risultare superiore al 30% della SUL esistente; per superficie di vendita superiore a 1000 mq, l'aumento di SUL è incrementabile del 10% della quota di SUL eccedente i 1000 mq. - La superficie di vendita totale, comprensiva dell'ampliamento, non può comunque risultare superiore a 1500 mq.
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso alle condizioni previste per l' <i>Add.b</i>
Spr.	Art. 24	- L'intervento di totale o parziale sopraelevazione è ammesso solo nel caso di medie strutture di vendita ad un solo piano e nei limiti indicati per gli interventi di <i>Add.b</i>
Dem.	Art. 24	nessuna

5. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive*. Gli interventi di *Add.a e b*, *Sost.*, *Spr.*, devono rispettare gli ulteriori parametri e disposizioni sotto indicati:

- le aree sistemate a verde in terreno naturale non devono essere inferiori al 25% della superficie del lotto;
- le aree a parcheggio devono essere dotate di siepi di delimitazione lungo il perimetro e di alberature nella misura di un albero ad alto fusto ad intervalli non maggiori di 10 m;
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono ammessi subordinatamente ad uno studio sulla adeguatezza della rete viaria e sul traffico di adduzione e smaltimento merci e clienti che comprovi la sostenibilità dei potenziamenti previsti ovvero le misure da adottarsi allo scopo a carico del soggetto attuatore previa stipula di apposita convenzione con il Comune;
- la SC non può essere maggiore del 30% della superficie del lotto interessato;
- salvo dove specificato, in assenza di PdR, l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.

6. Si considerano zone commercialmente sature, ove non incrementare lo sviluppo delle grandi e medie strutture di vendita:

- l'UTOE 2 ad esclusione della fascia di bordo FDB;
- l'UTOE 4 ad esclusione delle aree del PII Comparto Stazione;
- il territorio montano e pedemontano.

**Art. 40. Esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, servizi alla persona**

1. Sugli edifici commerciali di tipo c.01.02 (Alimentare negli esercizi di vicinato), di tipo c.02.02, c.02. 03, c.02.04 ,c.02.05 di cui all'Art. 5 lett. c) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e sugli edifici adibiti a servizi alla persona come indicati con lettera e) dello stesso articolo, sono ammessi gli interventi idonei a migliorare e qualificare, anche dal punto di vista delle prestazioni energetiche, le strutture in parola, ferme restando le verifiche di compatibilità con le funzioni di tipo residenziale presenti nell'isolato di appartenenza.

2. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici e relative aree pertinenziali di cui al comma 1, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il <i>C.uso</i> da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio. - Il cambio di destinazione verso il residenziale (ma anche per funzioni artigianali, direzionali, ecc.) è permesso per gli edifici o parti di edificio purché siano inseriti in contesti e/o tessuti che abbiano le seguenti condizioni generali: prevalente vocazione residenziale e/o funzione compatibile con il tessuto insediativo; dotazione delle urbanizzazioni primarie; facilità di accesso; risultare inutilizzati dal momento dell'adozione del RU; non essere compresi all'interno delle zone artigianali previste dal vigente PRG; numero massimo di alloggi: 10 interventi subordinati alla redazione di PUC deve essere prevista una quota minima di social housing pari al 30%
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric a e b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	- E' ammesso un incremento di SUL non superiore al 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 45 mq di SUL. La SUL complessivamente risultante non può essere superiore a 300 mq.
Sost.	Art. 24	- E' ammesso un incremento di SUL non superiore al 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 45 mq diSUL La SUL complessivamente risultante non può essere superiore a 300 mq. - Il sedime originario liberato deve essere sistemato a verde o ad area di servizio e parcheggio pertinenziale per l'esercizio della funzione commerciale.
Spr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso solo per sopraelevazioni di un piano di fabbricati ad un piano con funzioni del tipo c.03.01, somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, bar, pub, pizzerie, ecc.) nel rispetto delle seguenti condizioni: la sopraelevazione può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente; la SUL complessivamente risultante non può essere superiore a 300 mq; non è ammessa la realizzazione di scale esterne alla sagoma dell'edificio;



		<p>la destinazione della nuova SUL in sopraelevazione è vincolata al mantenimento della destinazione commerciale in essere per la durata di 10 anni dalla sua realizzazione. Successivi cambi d'uso sono comunque ammissibili esclusivamente all'interno di una delle destinazioni ammesse nella categoria di intervento <i>C.uso</i>;</p> <p>la sopraelevazione può essere parziale allo scopo di destinare parte del solaio di copertura a terrazza agibile per l'esercizio dell'attività.</p> <p>- Per gli edifici ad un piano con SUL superiore a 125 mq , il solaio di copertura del piano esistente può essere destinato a terrazza agibile per l'esercizio dell'attività con possibilità di realizzazione di strutture leggere coperte (in metallo, legno, vetro), con SUL non superiore al 30% della superficie del solaio esistente e comunque non superiore a 45 mq , con tamponamenti perimetrali in vetro, pannelli, doghe o persiane in legno, arretrati dal filo del muro perimetrale esterno non meno di 1,50 m, e con altezza netta interna non superiore a 2,70 m. Tali strutture non possono essere oggetto di trasformazione in strutture fisse in muratura in caso di successivo cambio di destinazione d'uso dell'edificio in una delle diverse funzioni ammesse.</p>
Dem.	Art. 24	nessuna

#### Art. 41. Edifici e aree a destinazione d'uso direzionale e di servizio

1. Sugli edifici e le aree a destinazione d'uso direzionale e di servizio, come indicata all'Art. 5 lett. e) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono ammesse le categorie d'intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.st.r	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- E' ammesso il <i>C.uso</i> da direzionale e di servizio, a commerciale, escluse le grandi strutture di vendita e a turistico/ricettivo</li> <li>- il <i>C.uso</i> in commerciale è cumulabile con l'Add.b di cui all'art. 39</li> <li>- Il <i>C.uso</i> da direzionale a commerciale per medie strutture di vendita non è ammesso per gli edifici ricadenti nelle zone commercialmente sature.</li> <li>- Il cambio di destinazione verso il residenziale (ma anche per funzioni commerciali, artigianali, ecc.) è permesso per gli edifici o parti di edificio purché siano inseriti in contesti e/o tessuti che abbiano le seguenti condizioni generali: prevalente vocazione residenziale e/o funzione compatibile con il tessuto insediativo; dotazione delle urbanizzazioni primarie; facilità di accesso; risultare inutilizzati dal momento dell'adozione del RU; non essere compresi all'interno delle zone artigianali previste dal vigente PRG; numero massimo di alloggi: 10 interventi subordinati alla redazione di PUC deve essere prevista una quota minima di social housing pari al 30%</li> </ul>
Fraz.	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

**SEZIONE III - Interventi su edifici ed aree a destinazione d'uso industriale/artigianale****Art. 42. Disposizioni per l'ammissibilità degli interventi**

1. Il RU persegue il sostegno delle attività esistenti e ogni intervento che favorisca l'aumento dei connessi livelli occupazionali, consentendo il miglioramento della sicurezza degli ambienti di lavoro e il rinnovo delle strutture in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità energetica ed ambientale.

2. Ai fini di cui al comma 1 il RU consente incrementi di superficie e/o volume, fermo restando che la loro attuazione, può riguardare esclusivamente attività che risultino compatibili con le esigenze di sicurezza e di salubrità dei contesti urbani di inserimento ovvero con le condizioni di sicurezza idrogeologica e di compatibilità ambientale dei territori di contesto, nei casi di insediamenti collocati al di fuori dei tessuti urbani e deve avvenire nel rispetto dei termini e alle condizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 5.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sugli edifici a destinazione industriale/artigianale sono ammesse le categorie d'intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il <i>C.uso</i> per funzioni direzionali e di servizio, commerciali escluso l'alimentare. - Il <i>C.uso</i> riguardante edifici o unità immobiliari con SUL superiore a 500 mq è ammesso mediante un progetto unitario convenzionato. - Il <i>C.uso</i> per funzioni commerciali per medie strutture di vendita non è ammesso nelle zone commercialmente sature. - Il <i>C.uso</i> non è ammissibile in caso di aumenti di SUL.
Fraz.	Art. 22	Il <i>Fraz.</i> è ammesso nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, garantendo gli standard pubblici e pertinenziali anche per le nuove unità immobiliari.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric. a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	- L'intervento è ammesso nelle seguenti proporzioni: per unità immobiliari con SUL non superiore a 120 mq, ampliamento fino al 50% della SUL esistente; per unità immobiliari con SUL compresa fra 121 mq e 200 mq, l'ampliamento del 50% fino alla soglia dei 120 mq è incrementabile del 20% per le quote di SUL eccedente; per unità immobiliari con SUL compresa a 201 mq e 600 mq l'ampliamento ottenibile fino ai 200 mq è ulteriormente incrementabile del 10% per le quote di SUL eccedente; per unità immobiliari con SUL superiore a 600 mq l'ampliamento è ulteriormente incrementabile del 5% della quota di SUL eccedente i 600 mq. - Non è ammesso il cumulo dell' <i>Add.b</i> con il <i>C.uso</i> .
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso alle condizioni e nelle dimensioni previste per la <i>Add.b</i>
Sopr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso per gli edifici ad un solo piano, alle condizioni e nelle dimensioni previste per la <i>Add.b</i> .
Dem.	Art. 24	nessuna

4. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Gli interventi di *Add*, *Sost*, *Spr*, ad integrazione e specificazione dei parametri di cui all'Art. 25 e delle prescrizioni aggiuntive di cui alla Tabella del comma 3. devono rispettare gli ulteriori parametri e prestazioni sotto indicati:

- sia accertata la compatibilità delle attività svolte e da svolgere con le funzioni residenziali presenti nel contesto ai sensi dell'Art. 6 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e in

ottemperanza alle disposizioni di legge in materia;

- la SC del nuovo edificio risultante sia minore o uguale al 40% dell'area interessata;
- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 25% della superficie del lotto interessato;
- gli accessi carrabili all'area siano realizzati con ampiezze minime di 3,50 m e rientranze minime di 5 m dalla viabilità principale di accesso, salve più restrittive e specifiche indicazioni da parte del competente ufficio viabilità del Comune;
- le aree di sosta e parcheggio pertinenziali siano ricavate all'interno dell'area di pertinenza e gli stalli dei parcheggi siano realizzati con superfici drenanti; le superfici impermeabilizzate per viabilità e aree di manovra siano realizzate in modo che le acque piovane siano convogliate in volumi di laminazione capaci di una ritenzione temporanea delle acque, prima della immissione nel sistema di fognatura pubblica, idonea a garantirne il corretto funzionamento.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi riferiti agli ampliamenti di cui sopra è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso industriale/artigianale per un periodo non inferiore a 10 anni.

#### **SEZIONE IV - Interventi su edifici ed aree a destinazione turistico-ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera**

##### **Art. 43. Criteri generali per l'ammissibilità degli interventi**

1. Il RU favorisce tutti gli interventi edilizi finalizzati al miglioramento e al potenziamento delle dotazioni e della capacità ricettiva degli edifici e delle aree esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere, classificati come alberghi ai sensi dell'Art. 18 della LR n. 86/2016 all'atto della adozione del RU, che risultino al contempo compatibili con la qualificazione dei tessuti insediativi e il miglioramento delle condizioni paesaggistiche e ambientali di contesto, nei termini di cui al successivo Art. 44.

2. In linea generale sono ammessi tutti gli interventi che consentano gli adeguamenti funzionali e i servizi richiesti dalle leggi di classificazione stellare degli alberghi, in particolare:

- l'adeguamento degli impianti tecnologici alle normative di sicurezza, al superamento delle barriere architettoniche, al miglioramento della efficienza energetica e al miglioramento della funzionalità e del confort;
- l'adeguamento funzionale per conseguire i requisiti di classificazione stellare in riferimento ad es. alla dotazione di ascensori di servizio, alle sale comuni, alle sale comuni separate per lettura, sala tv, copertura stagionale di piscine, sala per le prime colazioni, superfici delle camere, locali bagno privati per tutte le camere, sala pranzo, la cucina, l'eventuale alloggio del gestore.

##### **Art. 44. Interventi ammessi sulle strutture ricettive alberghiere**

1. Sugli edifici e le aree turistico-ricettive alberghiere identificate dal RU sono consentite le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da funzione alberghiera a funzioni di tipo extra alberghiero di cui all'art. 5, lettera t.2, della DDLF (case per ferie e ostelli per la gioventù). - E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per servizi di assistenza sociale e sanitaria (centri di assistenza e case di riposo) e per collegi e convitti, pensionati e residenze

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		<p>sociali di cui all'art. 5, lettera e.3, della DDLF.</p> <p>- Il cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali è ammesso solo nel caso in cui gli edifici alberghieri abbiano una capienza inferiore a 30 posti letto e/o a 15 camere. Il cambio di destinazione comporta comunque il rispetto delle seguenti condizioni: deve essere stipulata una convenzione con il Comune attraverso la quale viene stabilita la quota parte di SUL, non inferiore al 20% della SUL esistente, da destinare ad una o più delle tipologie di edilizia residenziale pubblica o a edilizia residenziale libera convenzionata previste dalla legislazione vigente;</p> <p>le strutture interessate devono avere cessato l'attività alla data di presentazione della richiesta di C.uso;</p> <p>la SUL destinata a edilizia residenziale libera è soggetta alle seguenti possibilità di intervento: Ma.o, Ma.str., Re/Co, Rist.cons.a e b, Rist. ric.a e b, Fraz. con non più di due minime unità abitative di 55 mq nel caso di ubicazione nel Sistema di Costa, di 38 mq nel caso di ubicazione nel territorio montano e pedemontano, di 45 mq negli altri casi;</p> <p>la corresponsione degli oneri di contributo per la città pubblica (Ccp) di cui all' Art. 120; per la SUL destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata valgono gli stessi tipi d'intervento del precedente alinea, ad eccezione del Fraz. per il quale il taglio minimo degli alloggi può essere di 38 mq su tutto il territorio comunale e gli alloggi di taglio minimo di edilizia pubblica possono rappresentare anche il 100% delle unità abitative realizzabili, secondo quanto stabilito nella convenzione in parola;</p> <p>per edifici alberghieri con capienza inferiore a 16 posti letto, la quota parte di SUL per edilizia pubblica o convenzionata pattuita in convenzione può essere monetizzata a favore del Comune;</p> <p>i parcheggi pertinenziali devono essere ricavati nel lotto di pertinenza delle residenze nella misura fissata dall' Art. 9 del presente RU;</p> <p>- Nel sottosistema di San Carlo, fermo restando gli altri parametri già previsti, nel caso di edifici con altezza pari o superiore a 4 piani, il <i>C.uso</i> è consentito abbattendo il 50% della volumetria originaria;</p> <p>- Non è ammessa la trasformazione degli alberghi esistenti in residenze turistico alberghiere (RTA).</p>
Fraz.	Art. 22	L'intervento è ammesso unicamente nei casi e alle condizioni di cui al <i>C.uso</i>
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	- L'intervento è ammesso con un incremento massimo del 50% della SUL esistente
Sost.	Art. 24	<p>- L'intervento è ammesso con un incremento massimo del 50% della SUL esistente.</p> <p>- Nel caso in cui la <i>Sost.</i> riguardi i fabbricati per i quali è ammessa la <i>Spr.</i> si applicano gli incrementi di SUL previsti per quest'ultimo intervento con le seguenti ulteriori condizioni:</p> <p>nel caso in cui la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime, il rispetto delle distanze è da applicarsi alla sola parte sopraelevata;</p> <p>nel caso in cui la ricostruzione avvenga su sedime diverso, il rispetto delle distanze deve essere osservato per l'intero nuovo corpo di fabbrica.</p> <p>le scale devono essere realizzate all'interno della sagoma dell'edificio;</p> <p>elevatori, ascensori e scale di sicurezza possono essere realizzati anche all'esterno, in aderenza alle facciate secondarie dell'edificio.</p>
Deloc.	Art. 24	- Gli edifici alberghieri aventi le condizioni per la applicazione della Deloc. di cui all' Art. 24, possono usufruire di una premialità di SUL pari al 50% della Sul esistente demolita.
Spr.	Art. 24	<p>- E' ammessa la <i>Spr.</i> di un piano, fino al numero massimo di tre piani, per la realizzazione di una SUL non superiore a quella dell'ultimo piano esistente all'atto della adozione del RU.</p> <p>- Per gli edifici alberghieri individuati all'interno dei tessuti della Città Compatta e della Città Diffusa ad alta densità, è ammessa la <i>Spr.</i> di un piano fino al numero massimo di quattro piani.</p> <p>- La <i>Spr.</i> deve essere verificata sotto il profilo della fattibilità statica e sismica-</p>

Dem.	Art. 24	nessuna
------	---------	---------

2. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Gli interventi di *Add., Sost., Spr., Deloc.*, ad integrazione e specificazione dei parametri di cui all' Art. 25, devono rispettare i seguenti parametri:

- la SC deve essere minore o uguale al 30% della superficie del lotto asservito;
- i parcheggi pertinenziali aggiuntivi connessi all'incremento di SUL nei termini previsti per legge e ferma restando la dotazione in essere, sono da reperire all'interno del lotto di giacitura dell'albergo;
- l'accesso ai piani superiori al secondo è ammesso esclusivamente mediante scale e ascensori interni alla sagoma dell'edificio, escluso il rispetto delle normative per la sicurezza antincendio;
- gli interventi di *Spr.*, nei tessuti CS, CC e CD.ad, possono mantenere dalle strade pubbliche la distanza originaria dell'edificio esistente oggetto dell'intervento. Negli altri tessuti possono mantenere la distanza originaria purchè non inferiore a 3,5 m.
- i vani e volumi tecnici possono essere realizzati a distanza dai confini non inferiore a 3,5 metri.

3. Le strutture alberghiere interessate a realizzare gli interventi di *Add., Sost., Spr., Deloc.*, fermi i limiti di cui al comma 6 hanno facoltà di utilizzare aree libere contigue, comunque classificate dal RU, includendole nel lotto asservito alla struttura alberghiera, nella quantità necessaria per realizzare gli interventi ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sopra indicati.

4. Per gli alberghi collocati nei tessuti CC e CDad, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali necessari, in caso di impossibilità di reperimento di adeguate aree interne al lotto asservito o contigue da acquisire e includere nel lotto medesimo, può avvenire comunque anche in aree esterne al lotto di giacitura dell'albergo, purchè incluse nel tessuto insediativo nel raggio di 500 m dalla struttura alberghiera interessata.

5. Per gli scopi di cui ai commi 3 e 4 non possono essere utilizzate aree alberate o gravate da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia specie e natura o aree necessarie al rispetto del reticolo idrografico della rete dei canali e dei fossi.

6. Gli interventi ammessi sono subordinati al reperimento degli standard pubblici e pertinenziali indotti dall'aumento di SUL nelle quantità fissate dal presente RU. Gli standard pubblici possono essere monetizzati.

7. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di *Add.b, Sost., Spr., Deloc.* sono soggetti al mantenimento della destinazione alberghiera per i 10 anni successivi alla data dell'intervento.

8. E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio pertinenziale, prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo (tipo serre, padiglioni coperti per la ristorazione e lo svago e simili), nella misura massima del 20% del volume del fabbricato principale e nel rispetto dei parametri di SC e di distanza dai confini e dalle strade pubbliche.

9. All'interno della nuova SUL ottenuta mediante la realizzazione degli interventi ammessi possono essere ricavati locali da destinare alla eventuale abitazione del custode o gestore dell'albergo nel limite massimo di SUL corrispondente al valore della minima unità abitativa fissato dall' Art. 8 per il tessuto o Sistema territoriale in cui ricade la struttura stessa, comunque assoggettata al vincolo alberghiero.

#### **Art. 45. Interventi su edifici e aree adibiti ad altre tipologie ricettive alberghiere ed extra-alberghiere**

1. Sugli edifici e le aree adibiti a "residenze turistico-alberghiere" ex Art. 27 della LR n. 42/2000, nonché alle tipologie extra-alberghiere di cui al Capo II, Art. 45, comma 1, lettera a) della stessa legge regionale, sono ammessi interventi di *Ma.o., Ma.str., Re./Co., Rist.cons.a e Rist.cons.b, Rist. ric.a, Rist. ric.b, Add.a, Acc.*

2. Sugli edifici di cui al comma 1 è ammesso il mutamento della destinazione d'uso per funzioni turistico-ricettive di tipo alberghiero.

3. E' ammessa la realizzazione delle strutture di servizio pertinenziale di cui al comma 9 dell'Art. 44.

## CAPO 3. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI NEL SISTEMA PRODUTTIVO DELLA ZIA

### SEZIONE I - Generalità

#### Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse

1. Il RU persegue il rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente nonché l'insediamento di nuove attività, per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3, che comportino, incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico, della qualità edilizia e della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro.

2. Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d'insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall'area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione.

3. Sono inoltre ammessi:

- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

4. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- gli edifici di notevole o significativo valore di cui all'Art. 54 e Art. 55;
- gli edifici rurali di valore storico/testimoniale di cui all'Art. 56;
- gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.

5. Le costruzioni, aperte o chiuse, realizzate per proteggere e/o compartimentare impianti e macchinari, in cui non è prevista alcuna attività dei lavoratori e che quindi non hanno alcuna rilevanza dal punto di vista urbanistico, non concorrono alla quantificazione degli standard urbanistici.

#### Art. 47. Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti

1. I Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) per i quali, alla data di approvazione del RU, è decorso il termine decennale per la loro attuazione, sono da ritenersi soppressi.

2. Gli interventi di nuova edificazione ancora realizzabili nelle aree libere non attuate di detti piani nonché gli interventi effettuabili sugli edifici esistenti ricompresi all'interno del loro perimetro, sono disciplinati dal RU mediante:

- la disciplina prevista dall'Ambito di Completamento ACO.2.01 ex Dalmine;
- la disciplina prevista dall'Ambito di recupero AREC.2.02 ex Olivetti Synthesis;

- i parametri urbanistici e normativi di cui ai successivi Art. 48, Art. 49, Art. 50 da applicarsi alle aree e agli edifici esistenti non compresi nell'Ambito di cui al precedente alinea.

3. Per l'insediamento produttivo della società Nuovo Pignone, in accordo con l'art. 155, continuano ad applicarsi le disposizioni del vigente PdR come revisionate ed aggiornate nella scheda AREC.2.01.

## **SEZIONE II - Disposizioni normative per la nuova edificazione nelle aree libere**

### **Art. 48. Nuova edificazione nelle aree a destinazione produttiva**

1. Il Ru identifica sulle tavole di progetto con apposita perimetrazione e sigla LLE (lotto libero edificabile) i lotti liberi edificabili per le funzioni di cui all'Art. 46.

2. Sui lotti di cui al comma 1 la nuova edificazione per impianti produttivi e locali complementari e di servizio è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo unitario non frazionabile, mq 5.000;
- altezza massima degli edifici funzionale alle attività da esercitarsi;
- SC minore o uguale al 50% del lotto;
- superficie permeabile maggiore o uguale al 25% del lotto;
- è ammesso un alloggio di guardianaggio con SUL massima di 90 mq;
- possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500 mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato.

3. Il RU consente la creazione di ulteriori nuovi lotti edificabili mediante il frazionamento delle aree libere di pertinenza degli insediamenti esistenti che risultino eccedenti quelle necessarie al rispetto dei parametri urbanistici (SC, SUL, ecc.) e degli standard pubblici e pertinenziali previsti per gli edifici realizzati. I lotti edificabili sono ottenibili anche mediante il possibile accorpamento di aree contigue, inedificate, con destinazione produttiva, che non costituiscano pertinenza o siano asservite a lotti edificati.

4. Sui lotti di cui al comma 3 la nuova edificazione per l'insediamento delle funzioni di cui all'Art. 46 è ammessa nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, ad eccezione del lotto minimo ammissibile che non deve essere inferiore a 3000 mq.

5. Lungo il perimetro dei lotti di cui ai commi 1 e 3 devono essere previste aree verdi di superficie non inferiore al 25% di quella del lotto stesso, con filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali.

### **Art. 49. Prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione**

1. Gli interventi di nuova edificazione di cui all'Art. 48 devono rispettare le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. *Norme sull'impermeabilizzazione del suolo.* Le superfici impermeabilizzate degli spazi scoperti a servizio delle attività produttive, utilizzati a deposito, per aree di sosta e di manovra veicolare devono essere realizzate in modo che le acque piovane siano convogliate in volumi di laminazione capaci di una ritenzione temporanea delle acque, prima della immissione nel sistema di fognatura pubblica, idonea a garantirne il corretto funzionamento in relazione a quanto certificato dai soggetti gestori del sistema fognario interessato. I volumi di laminazione dovranno comunque garantire portate di efflusso dall'area non superiori a quelle in essere prima dell'incremento della SC o delle ulteriori impermeabilizzazioni. Qualora le acque meteoriche vengano a contatto con eventuali inquinanti provenienti dai materiali stoccati, devono essere trattate con procedimenti di depurazione adeguati e solo dopo tali trattamenti, possono essere immesse nei sistemi di smaltimento (previo controllo strumentale registrato della qualità del refluo).

3. *Aree a standard.* Nella ZIA gli standard per il verde pubblico ed il verde pubblico attrezzato, per attività collettive e parcheggi pubblici sono organizzati in modo da configurare un assetto unitario lungo via Dorsale,

come rappresentato sulle tavole progettuali del RU scala 1:5000 e scala 1:2000. Nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può avere un valore inferiore al 20% dell'intera superficie destinata al nuovo insediamento. Gli interventi di nuova costruzione concorrono, per la quota loro imputabile, alla realizzazione delle aree pubbliche mediante cessione di aree e/o corresponsione al Comune di una somma equivalente al costo medio di realizzazione del verde e parcheggio pubblico, comprensivo delle superfici da acquisire, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale.

4. *Distanze.* La distanza degli edifici dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade deve rispettare i seguenti limiti:

- la distanza dai confini deve essere maggiore o uguale ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m;
- la distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere minimo di 10 m;
- la distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere maggiore o uguale ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato con un minimo di 10 m, fatte salve eventuali fasce di rispetto di misura superiore indicate sulle tavole del RU.

5. *Parcheggi pertinenziali, verde privato, recinzioni, ingressi carrabili.* Gli interventi in parola effettuabili in aree pertinenziali devono rispettare le seguenti disposizioni:

- per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno del lotto le superfici previste all'art. 9, comprensive delle corsie di accesso agli stalli (di dimensione pari a 12,5 mq) e degli spazi di manovra;
- per una dotazione di verde privato idonea a garantire un sufficiente grado di qualità paesaggistica ed ambientale, dovranno essere realizzate "barriere verdi" (costituite da siepi ed alberature di alto fusto autoctone) e spazi verdi pari complessivamente almeno al 10% della superficie del lotto;
- lungo l'eventuale fronte strada del lotto dovrà essere realizzata una fascia di verde di larghezza maggiore o uguale a 3 m, riducibile a 1,5 m per i lotti di cui all'Art. 48 comma 2, con siepi ed almeno un filare di alberi di alto fusto autoctoni collocati in allineamento con eventuali siepi e filari confinanti salvo il rispetto delle distanze stabilite dal Codice della Strada;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie, materiali e allineamenti in continuità con le recinzioni finitime. Non possono essere realizzate recinzioni con solo impiego di reti e pali metallici. Restano ferme eventuali diverse prescrizioni emanate dai soggetti competenti per esigenze di sicurezza pubblica o problematiche di tipo idraulico ed ambientale.

6. *Decoro delle facciate e dei prospetti degli edifici sulle strade pubbliche.* Le facciate e i prospetti degli edifici produttivi sulle strade principali devono garantire il decoro e la qualità architettonico/edilizia. Allo scopo non possono essere installati su dette facciate e prospetti elementi impiantistici e/o componenti tecnologico-costruttive di mero scopo funzionale che possano comportare impatti visivi negativi o compromissioni qualitative alla immagine della costruzione.

7. *Prescrizioni particolari per le recinzioni dei lotti affacciati su via Dorsale.* In caso di interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di nuova realizzazione di recinzioni dei lotti affacciati su via Dorsale deve essere rispettato il modello di recinzione, di fascia verde alberata e di allineamento esistenti.

8. Le prescrizioni ed i vincoli di cui ai commi precedenti possono essere superati esclusivamente in caso di allargamenti o adeguamenti della viabilità dettati da esigenze di interesse pubblico generale, subordinatamente alla predisposizione di un progetto unitario di opera pubblica che presenti comunque sistemazioni paesistiche, elementi di arredo e piantumazioni di alto fusto di qualità analoga alle sistemazioni esistenti.



### SEZIONE III - Disposizioni normative per gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione industriale/artigianale

#### Art. 50. Criteri e norme di carattere generale

1. Sugli edifici esistenti e relative aree pertinenziali, a destinazione industriale/artigianale sono ammesse le categorie di intervento, con le ulteriori prescrizioni, di seguito indicate.

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Fraz.	Art. 22	- Il Frazionamento è ammesso alle seguenti condizioni: i tagli minimi di SUL risultanti non devono essere inferiori a 2000 mq; nelle porzioni della ZIA a prevalente o diffusa presenza di attività artigianali, indicate sulle tavole del RU, sono ammessi tagli minimi di 500 mq; il <i>Fraz.</i> comporta il rispetto delle dotazioni minime di standard di cui ai successivi comma 3 e 4, fatta eccezione per gli interventi di <i>Fraz.</i> di unità immobiliari con SUL inferiore o uguale a 1.000 mq.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a/b	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.a e b	Art. 24	- Devono essere rispettate le distanze da strade ed edifici confinanti, nonché di SC, di quota minima di aree permeabili e di sistemazione dell'area di cui ai precedenti Art. 48 e Art. 49.
Sost	Art. 24	- L'intervento è consentito alle stesse condizioni indicate per l' <i>Add.</i> di cui sopra
Spr.	Art. 24	- L'intervento è consentito alle stesse condizioni indicate per l' <i>Add.</i> di cui sopra. - L'intervento ai soli fini dell'adeguamento funzionale delle altezze dei locali, non comportante aumento di SUL, è ammesso con aumenti di altezza adeguati alle attività da svolgere, fermo restando il rispetto di una distanza minima da strade e confini di 5 m.
Int.pert	Art. 24	Esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnici, macchinari o impianti tecnologici
Acc.	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

2. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso, fatto salvo l'Ambito di trasformazione della fascia di bordo (FDB) di cui all'Art. 118.

3. *Aree a standard.* Per gli interventi che comportano incremento di SUL resta ferma l'obbligatorietà del reperimento degli standard previsti dall'Art. 124, da realizzarsi con le modalità di cui all'Art. 49, comma 3. Gli standard richiesti possono essere realizzati utilizzando anche aree esterne al lotto interessato purché con destinazione industriale/artigianale, interne all'UTOE 2 ed entro un raggio di 300 metri.

4. *Parcheggi pertinenziali.* Per gli interventi che comportano incremento di SUL sono da reperire i parcheggi pertinenziali nella misura indicata dall'Art. 9.

5. Con ricorso a PA, di iniziativa pubblica o privata, sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione insediativa dei lotti e dei manufatti, anche mediante la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui ai precedenti Art. 48 comma 4 e Art. 49. Tali interventi sono subordinati inoltre al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- riorganizzazione degli accessi carrabili dalla viabilità pubblica esistente, con eventuale cessione gratuita al Comune delle aree necessarie all'adeguamento delle sedi viarie esistenti o di previsione;
- adozione di tecniche costruttive, materiali ed impianti a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale.
- contestuale rimozione di condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche e/o depositi a cielo aperto, fatiscenza edilizia nei manufatti di servizio,

recinzioni e/o viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi e/o siepi e alberature di recinzione, della segnaletica ecc.

6. Le parti residuali delle unità immobiliari incluse nelle fasce di bordo (FDB) aventi destinazioni produttiva esercitano tale attività a prescindere dall'entità della superficie residua.

**Art. 51. Norme per gli interventi sugli insediamenti produttivi di valore storico-culturale interni alla ZIA**

1. Il RU persegue l'obiettivo di conservare e valorizzare gli edifici e i complessi industriali, attivi o dismessi, di significativo valore presenti nella UTOE 2 (fra i quali Dalmine, Pignone, Olivetti, RIV, Bario), mantenendo la loro funzione produttiva.

2. Gli interventi ammessi coerentemente all'obiettivo indicato sono disciplinati dall'Art. 55.

**Art. 52. Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione diversa da quella produttiva**

1. Sugli immobili e le aree a destinazione commerciale e direzionale e di servizio, sono ammessi i seguenti interventi:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	Il <i>C.uso</i> è ammesso per - servizi privati e pubblici o di uso pubblico; - per la riconversione a funzioni di tipo industriale/artigianale. - funzioni direzionali e di servizio in commerciale limitatamente alle sottocategorie c.02.03 e c.03.01 di cui alla DDLF; - funzioni commerciali in direzionale e di servizio
Fraz.	Art. 22	Il <i>Fraz.</i> è ammesso nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, garantendo gli standard pubblici e pertinenziali relativi alle nuove unità immobiliari.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.	Art. 24	L'intervento è ammesso nei limiti del 20% della SUL esistente
Dem.	Art. 24	nessuna

2. Sugli immobili e le aree con destinazione d'uso residenziale presenti all'interno del sottosistema funzionale della ZIA alla data di adozione del RU, individuati quali tessuti AFU, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 31.

**CAPO 4 - DISCIPLINA DEI BENI DI VALORE STORICO/ARCHITETTONICO E CULTURALE**

**SEZIONE I - Interventi su edifici ed aree di valore storico-culturale**

**Art. 53. Generalità**

1. Sulla base delle indicazioni del PS e delle ricognizioni del QC, il RU identifica gli edifici e le aree di valore storico-culturale, suddividendoli in:

- edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, parte seconda;

- edifici ed aree di notevole valore;
- edifici di significativo valore riguardanti anche edifici contemporanei;
- edifici e manufatti rurali di valore testimoniale;
- tessuti residenziali di valore testimoniale.

2. In via generale e ferme restando le indicazioni specifiche di cui ai successivi articoli, sugli edifici, manufatti ed aree di valore storico-architettonico come sopra elencati non è consentita l'installazione di pannelli solari o altri tipi di impianti fotovoltaici.

3. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all' Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all' Art. 148 e Art. 149;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all' Art. 150.

**Art. 54. Interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II, e su edifici di notevole valore**

1. Gli edifici e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II, e quelli di notevole valore, rispettivamente identificati con la sigla V e con la sigla N sulle tavole di progetto del RU, sono tutelati nella loro integrità formale e nell'uso consolidato nel tempo unitamente alle relative pertinenze di valore storico (orti e giardini, cancellate, ringhiere, fontane, muri di cinta, portali e simili).

2. *Categorie degli interventi ammessi.* \_Sui complessi edilizi e i manufatti di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità formali e strutturali, alla salvaguardia degli assetti vegetazionali e di conformazione del suolo nei giardini e nelle aree di pertinenza e al mantenimento delle destinazioni d'uso compatibili, secondo le categorie di intervento e le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	- Su aree libere, orti e giardini di pertinenza sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia degli assetti vegetazionali e dei caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici consolidati.
C.uso	Art. 21	- L'intervento è ammesso per funzioni tipologicamente compatibili con quelle dell'originaria destinazione dell'immobile secondo le correlazioni sotto indicate: da residenza a servizi pubblici o di uso pubblico, ad attività culturali, di rappresentanza, turistico-ricettive, direzionali o terziarie; da funzioni direzionali o terziarie a funzioni turistico-ricettive o commerciali compatibili con la salvaguardia degli ambienti interessati. Dalle funzioni commerciali ammissibili sono esclusi i supermercati e le medie e grandi strutture di vendita di tipo alimentare; - Qualora il <i>C.uso</i> comporti la necessità di realizzare dotazioni di servizio o tecnologiche previste in forza di leggi o regolamenti per le nuove funzioni attribuite (eliminazione di barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, impiantistica varia, spazi di accoglienza e reception ecc) le opere necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche e dei valori storico/culturali del bene tutelato. - Non è ammesso il <i>C.uso</i> dei servizi pubblici e di uso pubblico esistenti se non attraverso presentazione di variante al RU appositamente motivata. - Non è ammesso il <i>C.uso</i> delle funzioni alberghiere e/o turistico/ricettive esistenti.
Rip.	Art. 23	nessuna

3. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Nei casi in cui gli edifici e le aree in oggetto siano inclusi in Ambiti di intervento o in PA previsti dal RU, le norme di questi ultimi prevalgono sulle categorie di intervento generali di cui al precedente comma.

4. Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, destinati al culto ed in funzione di esigenze dello stesso, sono ammessi interventi di *Add.a* purché in attuazione di progetti concordati con la competente soprintendenza e da questa autorizzati.

5. Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, in base all'art. 21, comma 4, del Codice l'esecuzione di opere e lavori di qualunque è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 del Codice stesso.

6. Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, gli interventi di consolidamento strutturale devono avere quale necessario riferimento le "Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale.

7. Sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, è fatto divieto di installare

- elementi architettonici incongrui, non coerenti con la tipologia storica dei centri e nuclei storici;
- sistemi di trasmissione (tipo antenne e parabole) se non opportunamente mascherati e integrati con le caratteristiche del bene tutelato.

#### Art. 55. Interventi su edifici di significativo valore

1. Gli edifici e le aree di significativo valore, identificati con la lettera S sulle tavole di progetto del RU, sono tutelati per la loro intrinseca qualità e per l'apporto d'identità e riconoscibilità che conferiscono al territorio.

2. Il RU prevede normative che ne salvaguardino il sostanziale mantenimento pur ammettendo tutti gli interventi in grado di valorizzarne pienamente l'uso per funzioni anche diverse dalle originarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici considerati.

3. Il RU differenzia gli interventi ammessi sugli edifici di significativo valore a destinazione residenziale o prevalentemente tale da quelli sugli edifici di significativo valore a destinazione non residenziale, nei modi di cui ai successivi commi.

4. *Categorie degli interventi ammessi sugli edifici di significativo valore a destinazione residenziale o prevalentemente tale.*

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	- Sulle aree libere, orti e giardini di pertinenza, recinzioni di valore storico, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia o al rinnovo degli assetti vegetazionali o di arredo esistenti nel rispetto dei caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici consolidati.
C.uso	Art. 21	- L'intervento è ammesso per funzioni tipologicamente compatibili secondo le correlazioni sotto indicate: da residenza a servizi pubblici o di uso pubblico, ad attività culturali, di rappresentanza, turistico-ricettive, direzionali o terziarie; - Con il <i>C.uso</i> è ammessa la realizzazione delle dotazioni di servizio o tecnologiche previste in forza di leggi o regolamenti rispetto alle nuove funzioni attribuite (eliminazione di barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, impiantistica varia, spazi di accoglienza e reception ecc).
Fraz.	Art. 22	- L'intervento non deve generare più di due unità immobiliari
Rist. cons.a	Art. 23	- L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: non possono essere modificate le facciate (bucature, elementi di decorazione ed arredo, balconi, sporti di gronda e similari) o altre opere esterne con esclusione della possibile eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui; le opere interne sono ammissibili solo a condizione che risultino di limitata entità e di qualità tale da non alterare le componenti strutturali di pregio dell'immobile o della unità immobiliare (tipo: volte portanti, atrio e scale di accesso), gli elementi di riconoscibilità tipologica dell'edificio (tipo: sale di rappresentanza, logge, androni di accesso, portali,

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

		ecc.), l'altezza dei locali e il numero dei piani dell'edificio.
Rip.	Art. 23	nessuna

5. Gli edifici di significativo valore a destinazione non residenziale costituiscono singole individualità identificate dal RU e precisamente:

- edifici e complessi industriali;
- edifici alberghieri;
- edifici adibiti a servizi pubblici e di uso pubblico.

6. *Categorie degli interventi ammessi sugli edifici e complessi industriali di significativo valore.* Sugli edifici e i complessi industriali in oggetto, attivi e/o dismessi, la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile non deve impedire le modernizzazioni e gli adeguamenti utili o necessari per la prosecuzione dell'uso produttivo o la valorizzazione per altri usi compatibili e coerenti con le finalità perseguite dal PS, anche mediante interventi di ristrutturazione e di ampliamento purché subordinati alla presentazione di un progetto unitario mediante PdR. La tutela è finalizzata altresì a consentire l'attuazione di tutti gli interventi in grado di rimuovere le condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche, depositi a cielo aperto, fatiscenza edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni, viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, della segnaletica ecc. Su questi edifici sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	- Sulle aree di pertinenza, recinzioni, vie di accesso, piazzali, sono ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati alla salvaguardia degli elementi di valore esistenti o al rinnovo degli stessi e delle relative componenti vegetazionali e di arredo nel rispetto dei caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici consolidati.
C.uso	Art. 21	- L'intervento non è ammesso negli edifici e complessi industriali compresi nella ZIA. - Negli altri casi l'intervento è ammesso subordinatamente alla presentazione di un PdR convenzionato al fine di stabilire adeguate misure compensative e di interesse pubblico, con correlato reperimento degli standard e per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria destinazione dell'immobile ovvero per: servizi pubblici o di uso pubblico, attività culturali, di rappresentanza, turistico-ricettive, direzionali o terziarie; funzioni commerciali con esclusione di: supermercati e grandi strutture di vendita di qualsiasi genere; medie strutture di tipo alimentare; medie strutture non alimentari in zone commercialmente sature. - Con il cambio di destinazione d'uso è ammessa la realizzazione di dotazioni di servizio o tecnologiche previste in forza di leggi o regolamenti inerenti le nuove funzioni attribuite (eliminazione di barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, rampe di accesso, impiantistica varia, spazi di accoglienza e reception, ecc).
Fraz.	Art. 22	- L'intervento comportante un numero superiore a due unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante presentazione di un PdR e correlato reperimento degli standard necessari. In ogni caso non possono essere alterate le componenti tipologiche, strutturali e formali costituenti la identità dell'edificio salva la possibilità di eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.	Art. 24	- L'intervento è ammesso per dimostrate esigenze di riorganizzazione e potenziamento delle attività produttive, ed è realizzabile alle condizioni seguenti: Per edifici con SUL inferiore a 2000 mq l'intervento può comportare un aumento di SUL fino al 10% della SUL esistente, Per edifici con SUL maggiore di 2000 mq l'intervento può comportare un aumento di SUL non superiore a 200 mq.

		In ogni caso è prevista la redazione di un PdR esteso all'intero edificio volto ad assicurare che le soluzioni progettuali adottate abbiano il livello di qualità necessario ad attualizzare la riconoscibilità dei valori presenti nell'edificio originario.
--	--	---

7. Nel caso in cui gli edifici e le aree in parola siano inclusi in Ambiti di intervento o in PA previsti dal RU, le norme di questi ultimi prevalgono sulle categorie di intervento di cui alla precedente tabella.

8. *Categorie degli interventi ammessi sugli edifici di significativo valore adibiti ad albergo.* Per gli alberghi collocati in ville o immobili di significativo valore la tutela è finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile anche al fine di consentire la più efficace prosecuzione della attività alberghiera. La tutela deve pertanto consentire gli interventi necessari all'esercizio funzionale delle attività, all'adeguamento delle strutture agli standard prestazionali attuali di domanda/offerta in materia turistico/ricettiva oltreché a rimuovere eventuali condizioni di degrado ambientale presenti nelle strutture e nelle aree di pertinenza. Su questi edifici e sui manufatti di pertinenza, quali elementi di arredo, recinzioni, viali di accesso, riconosciuti di valore analogo a quello dell'edificio principale, sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	- Nelle aree di pertinenza, esclusi i giardini di valore storico, è ammesso realizzare manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell' Art. 137 della LR n. 65/2014 costituiti da strutture amovibili per la sosta, il gioco a tavolino o il relax, quali pergolati, gazebi o giardini di inverno, realizzati in legno o metallo verniciato, privi di tamponamenti laterali, con copertura in vetro, tela o canne o altro materiale vegetale, pavimentazione al naturale o in legno o pietra appoggiata o sospesa dal suolo, con SC non superiore a 20 mq, con distanza dai confini e dalle strade maggiore o uguale all'altezza delle strutture realizzate e comunque maggiore o uguale a 5 m.
C.uso	Art. 21	- L'intervento è ammesso alle condizioni di cui all' Art. 44
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.	Art. 24	- L'intervento è ammesso per esigenze di potenziamento e/o razionalizzazione dell'esercizio alberghiero. - L'intervento può comportare un aumento di SUL fino al 20% della SUL esistente ed è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero edificio volto ad assicurare che le soluzioni progettuali adottate abbiano il livello di qualità necessario ad attualizzare la riconoscibilità dei valori presenti nell'edificio originario.

9. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Nel caso in cui gli edifici e le aree in parola siano inclusi in Ambiti di intervento o in PA previsti dal RU, le norme di questi ultimi prevalgono sulle categorie di intervento di cui alla soprastante tabella.

10. *Categorie degli interventi ammessi sugli edifici di significativo valore adibiti a servizi pubblici e di uso pubblico.* Sugli edifici, ville, palazzi di significativo valore adibiti a servizi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico la tutela è finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile al fine di consentire il mantenimento e la più efficace prosecuzione dell'uso esistente. La tutela è finalizzata anche a consentire gli interventi necessari alla funzionalità del servizio reso, all'adeguamento delle strutture agli standard attuali di domanda/offerta della tipologia di servizio considerata oltreché a rimuovere le eventuali condizioni di degrado ambientale presenti nelle aree di pertinenza. Su questi edifici e sui manufatti di pertinenza, quali elementi di arredo, recinzioni, viali di accesso, riconosciuti di valore analogo a quello dell'edificio principale sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o	Art. 18	nessuna
Ma. Str	Art. 19	nessuna
Re./Co	Art. 20	nessuna

Rist. cons.a	Art. 23	- L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: non possono essere modificate le facciate (bucature, elementi di decorazione ed arredo, balconi, sporti di gronda e similari) o altre opere esterne con esclusione della possibile eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui; le opere interne sono ammissibili solo a condizione che risultino di limitata entità e di qualità tale da non alterare le componenti strutturali di pregio dell'immobile o della unità immobiliare (tipo: volte portanti, atrio e scale di accesso), gli elementi di riconoscibilità tipologica dell'edificio (tipo: sale di rappresentanza, logge, androni di accesso, portali, ecc.), l'altezza dei locali e il numero dei piani dell'edificio.
Rip.	Art. 23	nessuna

11. *Casi particolari di edifici di valore significativo dismessi o sottoutilizzati.* Per gli edifici di valore significativo dismessi o sottoutilizzati anche non rientranti nelle categorie sopra elencate e che costituiscono casi particolari in quanto dotati di un alto potenziale di riuso, quali la ex Banca d'Italia o le ex Caserme, il RU ammette interventi finalizzati al recupero e alla valorizzazione subordinatamente alla presentazione di un PdR unitario esteso all'intero complesso e alle aree di pertinenza volto ad assicurare che le soluzioni tipologiche e compositive adottate abbiano il livello di qualità necessario a valorizzare l'edificio originario. Il PdR stabilisce i contenuti e i parametri urbanistici, dimensionali, funzionali e progettuali dell'intervento, i cambi d'uso necessari anche a fini di soddisfacimento di edilizia abitativa sociale, fermo restando il rispetto di un incremento massimo del 20% della SUL e delle volumetrie attuali esistenti. In assenza di PdR sono ammessi gli interventi di cui al comma 10.

12. Ove lo stato di conservazione dell'edificio o della unità immobiliare di cui ai commi precedenti sia stato oggetto di alterazioni, manomissioni o superfetazioni tali da aver parzialmente cancellato le testimonianze originarie o da renderne difficoltoso il riconoscimento e la conseguente salvaguardia, ovvero siano presenti esigenze funzionali, di adeguamento energetico, di illuminazione e altro, non soddisfacibili con gli interventi sopra indicati, sono ammessi interventi anche diversi mediante la Rist.cons.b, purché all'interno di un PdR di documentata motivazione e con soluzioni di ripristino migliorative dello stato attuale ovvero con adeguamenti funzionali compatibili con i valori presenti.

#### **Art. 56. Prescrizioni particolari per edifici rurali di valore storico/testimoniale**

1. Gli edifici rurali di valore storico/testimoniale (indicati nelle tavole progettuali del RU) devono essere salvaguardati nelle loro componenti formali, tipologiche e strutturali compreso il recupero e la valorizzazione degli spazi esterni (aie, piazzali) e dei manufatti complementari tradizionali (fontane, lavatoi, muri di sostegno e di cinta, cancellate, ecc.).

2. *Categorie degli interventi ammessi sugli edifici rurali di valore storico/testimoniale.* Su questi edifici sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 18	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- L'intervento è ammesso per funzioni compatibili, come di seguito indicato: da residenza ad usi turistico-ricettivi compatibili, funzioni direzionali, commerciali con priorità per la vendita di prodotti tipici locali , servizi privati, attività artigianali e artistiche compatibili; da agricolo/produttiva (cantine/cascine/fienili/magazzini) a laboratori artistici e artigianali, usi turistico-ricettivi, attività commerciali e servizi; - Il cambio di destinazione d'uso, nei termini sopra indicati, è ammesso a condizione che l'intero immobile sia oggetto di un contestuale intervento di restauro e risanamento conservativo finalizzato a salvaguardarne l'identità formale e strutturale. - Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologico/architettoniche dell'edificio, è ammesso, per gli usi non residenziali indicati, derogare dai parametri delle altezze interne e dei rapporti aero-illuminanti, salvo il rispetto dei parametri minimi stabiliti da norme igienico sanitarie o di sicurezza nei luoghi di lavoro.

		- Nel caso di edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 400 mq di SUL, il cambio di destinazione d'uso è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PdR di iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento degli standard.
Fraz.	Art. 22	- L'intervento è ammesso esclusivamente negli edifici rurali di valore storico testimoniale presenti all'interno del Territorio rurale pedemontano e montano. L'unità abitativa minima ottenibile dal frazionamento deve essere maggiore o uguale a 38 mq di Sua. Può essere ricavata una sola unità abitativa minima, mentre quelle rimanenti non possono risultare inferiori a 45 mq di Sua.
Rist.cons.a	Art. 23	L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: non possono essere modificate le facciate (bucature, elementi di decorazione ed arredo, balconi, sporti di gronda e similari) o altre opere esterne con esclusione della possibile eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui; le opere interne sono ammissibili solo a condizione che risultino di limitata entità e di qualità tale da non alterare le componenti strutturali di pregio dell'immobile o della unità immobiliare (tipo: volte portanti, atrio e scale di accesso), gli elementi di riconoscibilità tipologica dell'edificio (tipo: sale di rappresentanza, logge, androni di accesso, portali, ecc.), l'altezza dei locali e il numero dei piani dell'edificio.
Rip.	Art. 24	nessuna
Acc.	Art. 24	- L'intervento è ammesso esclusivamente negli edifici rurali di valore storico testimoniale presenti nei tessuti AFU nei termini indicati nell'Art. 31.

3. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Nel caso in cui gli edifici in parola siano inclusi in Ambiti di intervento, su di essi sono ammessi gli interventi normati nelle relative Schede progettuali del RU.

#### **Art. 57. Prescrizioni particolari per tessuti residenziali di valore testimoniale**

1. Il RU identifica come tessuti residenziali di valore testimoniale i tessuti residenziali coevi all'insediamento degli stabilimenti industriali, ubicati in diverse località del territorio comunale. Tali tessuti in quanto esempi di tessuti residenziali di impianto razionalista, con uno specifico valore morfologico e tipologico, sono tutelati dal RU.

2. La tutela è finalizzata a salvaguardarne l'impianto urbanistico e l'integrità complessiva senza inibire gli interventi di ammodernamento e riqualificazione necessari a corrispondere in modo adeguato alle esigenze di una moderna funzione residenziale.

3. *Categorie d'intervento ammesse.* Sui Tessuti residenziali di valore testimoniale sono ammesse le seguenti categorie d'intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 18	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso.	Art. 21	- L'intervento è ammesso per funzioni tipologicamente compatibili con quelle dell'originaria destinazione dell'immobile e utili ad elevare la vivibilità e la funzionalità dell'insediamento residenziale nel suo complesso, ovvero: da residenza a commerciale di vicinato, servizi privati, attività artigianali, laboratori artistici.
Fraz.	Art. 22	L'intervento non deve generare più di due unità immobiliari
Rist.cons.a	Art. 23	L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: non possono essere modificate le facciate (bucature, elementi di decorazione ed arredo, balconi, sporti di gronda e similari) o altre opere esterne con esclusione della possibile eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui; le opere interne sono ammissibili solo a condizione che risultino di limitata entità e di qualità tale da non alterare le componenti strutturali di pregio dell'immobile o della unità immobiliare (tipo: volte portanti, atrio e scale di accesso), gli elementi di riconoscibilità tipologica dell'edificio (tipo: sale di rappresentanza, logge, androni di accesso, portali, ecc.), l'altezza dei locali e il numero dei piani dell'edificio.
Rist.cons.b	Art. 23	L'intervento può essere eseguito solo sui volumi edilizi realizzati in epoca successiva a



		quella dell'insediamento originario, al fine di renderli compatibili con i valori riconosciuti
Rip.	Art. 23	nessuna

## SEZIONE II - Tutela e valorizzazione delle strade e dei viali di elevato valore storico e paesistico-ambientale

### Art. 58. Identificazione dei beni e relative disposizioni di tutela

1. Il RU identifica i viali e le strade di valore storico e paesistico-ambientale, distinguendo le seguenti categorie:

- a) strade di valore storico/culturale e testimoniale: via Dorsale, via degli Oliveti, via Aurelia.
- b) viali e strade di valore paesistico/ambientale, collocati secondo la direttrice mare-monti in grado di offrire visuali aperte di valore paesistico dalla costa alle Alpi Apuane: viale Roma, viale della Repubblica (tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80), via Casola, viale Mattei;
- c) viali e strade di valore paesistico/ambientale collocati in attraversamento di aree di pregio in fascia litoranea: via delle Pinete, lungomare di Levante, Via Donizetti, via G. Verdi, via dei Ronchi.
- d) viali caratterizzati da un impianto di elevata qualità urbana: viale della Stazione.

2. Il RU indica nel successivo Art. 59 gli indirizzi progettuali, i limiti e i divieti per gli interventi pubblici effettuabili sul sedime e le aree di stretta pertinenza stradale nonché per gli interventi privati nelle aree e sugli edifici inclusi nella fascia di rispetto di 10 metri dal confine delle strade e dei viali in oggetto.

### Art. 59. Interventi ammessi

1. *Interventi pubblici nelle aree di pertinenza dei sedimi stradali.* Nelle aree di pertinenza dei sedimi stradali di tutte le strade e i viali di cui all'Art. 58 il RU ammette esclusivamente interventi idonei a preservare intatte o migliorare nel tempo le caratteristiche esistenti di fruibilità, di decoro urbano unitamente alle peculiarità paesistiche e vegetazionali che caratterizzano i beni indicati, le visuali aperte e gli scorci panoramici. Pertanto:

- sono vietati interventi di riduzione delle sezioni della carreggiata, dei controviali, delle aiuole, dei marciapiedi e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nonché il taglio degli alberi o la loro sostituzione con essenze diverse, se non per ragioni di pubblica incolumità e nei casi di cui all'ultimo alinea del presente comma;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi che migliorino o arricchiscano l'immagine e gli arredi della viabilità citata, ivi compresa la segnaletica pubblica, purché in attuazione di programmi e/o progetti unitari per l'intera infrastruttura o per suoi tratti paesaggisticamente omogenei e/o funzionalmente significativi individuati dal Comune;
- gli interventi di modifica strutturale delle carreggiate, quali allargamenti, rotatorie, svincoli, previsti in attuazione di piani, programmi o singoli progetti di opera pubblica, comunali o sovracomunali, devono essere corredati da una o più tavole di inquadramento paesaggistico estese all'immediato contorno dell'opera atte ad identificare i valori paesistici del contesto da salvaguardare e/o da valorizzare (tipo alberature, scorci panoramici e con visivi, colture o aggregati edilizi di pregio) mediante una coerente progettazione delle opere viarie in parola e una adeguata sistemazione delle relative opere di arredo (posizionamento e natura della segnaletica, arredo delle aree di pertinenza quali slarghi, banchine, belvedere, ecc.);
- per motivate esigenze di sicurezza o di carattere produttivo e sociale, riconosciute di interesse generale da parte del Consiglio comunale, possono essere autorizzati interventi di adeguamento e/o modifica dei tracciati con caratteristiche in tutto o in parte diverse da quelle indicate nei commi precedenti (modifiche della sezione della carreggiata e/o dei controviali anche comportanti il taglio con la sostituzione e la diversa collocazione delle alberature, la sostituzione degli arredi, deviazioni del tracciato e similari). Gli interventi devono comunque essere ricompresi in un progetto unitario di opera pubblica e ricomporre un'immagine unitaria dell'intero tratto di tracciato viario interessato.

2. *Interventi privati nelle aree e sugli edifici ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri.* Nelle aree e sugli edifici a confine con le strade e i viali di cui all'Art. 58, comma 1, lettera a), c), d), ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri, vigono le disposizioni dei tessuti insediativi e/o degli Ambiti di intervento entro cui tali aree ricadono. Nelle aree e sugli edifici ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri dalle strade e dai viali di cui alla lettera b) vigono le disposizioni di seguito indicate:

- non è ammesso l'utilizzo delle aree per la realizzazione di depositi di materiali di qualsivoglia natura a cielo aperto, per la realizzazione di piazzali di stazionamento di camion, roulotte, containers od di altri mezzi meccanici o ingombranti di qualsivoglia natura ;
- non è ammesso l'utilizzo delle aree per la realizzazione di spazi di esposizione di autovetture, autonoleggi, autolavaggi, distributori di carburante;
- i proprietari di aree nelle quali siano già presenti depositi, piazzali a cielo aperto, attività del tipo sopra indicato, regolarmente autorizzati, devono provvedere comunque entro 12 mesi dalla entrata in vigore del RU alla effettuazione d'interventi di mitigazione e mascheramento mediante opportuni inserimenti di siepi e alberature a protezione visiva sul lato prospiciente gli assi viari in parola, pena l'intervento sostitutivo del Comune con oneri a carico degli inadempienti. Allo scadere delle autorizzazioni non è ammesso il rinnovo delle stesse, in contrasto alle indicazioni del RU;
- non è ammesso mantenere incolte e/o in stato di degrado le aree libere di proprietà confinanti con gli assi viari in parola, pena l'azione sostitutiva del Comune con oneri a carico del proprietario;
- l'utilizzo per la esposizione di articoli da giardino, da arredamento, mezzi e prodotti per le attività agricole, e comunque ogni tipologia merceologica esposta all'aperto, è ammesso previa adeguata sistemazione dell'affaccio su strada mediante realizzazione di una fascia verde di almeno 3 metri di ampiezza, misurata dal limite esterno del sedime stradale, piantumata e sistemata con siepi di arredo e mitigazione. E' comunque esclusa la realizzazione di manufatti di servizio entro i 10 metri di distanza dal limite esterno del sedime stradale;
- sono autorizzabili nuove recinzioni o modifiche delle recinzioni esistenti subordinatamente alla presentazione di un progetto che ne motivi la coerenza di linguaggio, forme e materiali in relazione al contesto. E' in ogni caso escluso l'utilizzo di reti metalliche, in plastica, reti ombreggianti e similari.
- è ammesso l'utilizzo per attività agricole produttive od amatoriali esclusa la realizzazione di annessi e/o manufatti per l'uso agricolo o ad altri usi entro 10 metri di distanza dal limite esterno del sedime stradale;
- è ammesso l'utilizzo per attività florovivaistiche o di commercializzazione di piante e fiori previa adeguata sistemazione dell'affaccio su strada senza uso di reti metalliche o in plastica a maglia sciolta o di reti/ombreggianti o similari.
- nelle aree appartenenti ai tessuti della città diffusa ad alta densità (CD.ad), a media e bassa densità (CDmdb) e di frangia urbana (AFU), ivi comprese le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, nella fascia di rispetto dei 10 metri dalle strade non è ammessa la realizzazione degli interventi di *Add, Acc, Sost, Deloc, Rip*. Oltre i 10 metri vigono senza restrizioni le norme del tessuto di appartenenza.
- sugli edifici e manufatti esistenti appartenenti ai tessuti della città diffusa a media e bassa densità (CDmdb), di frangia urbana (AFU) e di edilizia rada della UTOE 6 (TER) collocati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal limite esterno della strada, sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o., Ma.str., Re/Co., Rist.cons.a e b, Rist.ric.a, Dem*. Oltre i 10 metri vigono senza restrizioni le norme del tessuto di appartenenza;
- sugli edifici e manufatti esistenti inclusi nella fascia di rispetto dei 10 metri dal confine di viale Roma, via Mattei e viale della Repubblica, nel tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80, appartenenti ai tessuti della città diffusa a media e bassa densità (CDmdb), di frangia urbana (AFU) e di edilizia rada della UTOE 6 (TER), sono ammessi interventi di *Sost* finalizzati a spostare gli edifici oltre la fascia indicata, con gli incrementi di SUL indicati all'Art. 30, Art. 31 e Art. 33. Per il solo tessuto CDmdb è ammessa anche la *Deloc*.

**Art. 60. Progetti unitari di iniziativa pubblica**

1. Per l'arredo e la qualificazione degli spazi pubblici di servizio afferenti gli assi viari considerati, Il Comune redige progetti unitari estesi a tratti paesaggisticamente omogenei e/o funzionalmente significativi.

2. I progetti contengono indicazioni e criteri di intervento, coordinati con le previsioni incluse negli Ambiti d'intervento eventualmente interessanti le aree prospicienti i viali e le strade in parola, idonei a garantire l'omogeneità e la qualità degli interventi privati di recinzione e arredo a confine con gli assi viari, ad integrazione e specificazione di quanto disposto dal comma 3. Nelle more di approvazione e attuazione di detti progetti, vigono le disposizioni indicate nel precedente Art. 59 integrate con le disposizioni specifiche di cui agli Ambiti di intervento prospicienti.

3. Con riferimento ai singoli assi viari interessati i progetti dovranno dare attuazione alle sottoindicate indicazioni:

Assi viario	Indicazioni
Viale Roma	Il viale Roma è riconosciuto quale bene di notevole interesse pubblico ai sensi del Codice del Paesaggio (codice identificativo del vincolo: 11-1955). Inoltre il viale ricade, in parte, in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 lett. a). Devono, pertanto, essere rispettate le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR. Fermo restando ogni auspicabile aggiornamento delle indagini conoscitive, i progetti dovranno avvalersi degli studi già effettuati in possesso della amministrazione comunale, quale il "Ragguaglio urbanistico" effettuato dallo studio MBM Arquitects.
Via delle Pinete	Il viale ricade all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). Il viale ricade, inoltre, in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 lett. a). Devono, pertanto, essere rispettate le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR. Il progetto dovrà avere carattere unitario, perseguire il miglioramento della fruizione ciclabile e pedonale lungo il viale, favorire spazi di sosta e parcheggio anche per la fruizione dei parchi pubblici prospicienti il viale, essere redatto in coordinamento con agli interventi previsti nei PA del Sistema dei Campeggi e delle ex Colonie marine dell'UTOE 1.
Lungomare di Ponente	Il viale ricade all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). Il viale ricade, inoltre, in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 lett. a). Devono, pertanto, essere rispettate le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR. Il progetto, anche se realizzabile per lotti funzionali, dovrà avere carattere unitario e perseguire la realizzazione di un viale a mare continuo, ciclo pedonale e a carrabilità con velocità limitata a 30 km/h, da Via Casola fino alla ex Colonia FIAT da cui ricongiungersi a via delle Pinete. Dovrà contemplare la realizzazione di una fascia verde continua alberata a pineta, lato mare includente i percorsi ciclo-pedonali. La sistemazione delle aree di sosta e degli arredi dovrà inoltre essere correlata agli interventi di difesa e ripascimento delle spiagge al fine di costituire un sistema integrato di riqualificazione paesistico/ambientale e di ottimizzazione della fruizione turistica e per il tempo libero. Sul lato a monte dovranno essere realizzati assi di penetrazione esclusivamente ciclo-pedonali con via delle Pinete Il progetto dovrà essere redatto in coordinamento con il PA degli Ambiti AC delle ex Colonie marine.
Lungomare di Levante	Il viale ricade all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). Il viale ricade, inoltre, in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 lett. a). Devono, pertanto, essere rispettate le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR. I progetti dovranno essere redatti in connessione con gli interventi di cui ai PA dei singoli tratti del Sistema della Fascia costiera e delle attrezzature per la balneazione.
Via Dorsale	I progetti dovranno essere redatti in connessione con gli interventi per la valorizzazione e il recupero degli edifici e complessi industriali di significativo valore di cui all'Art. 55 e con il progetto di adeguamento di via Dorsale al passaggio dei trasporti eccezionali.

4. Per tutti gli assi viari in oggetto i progetti devono inoltre prevedere azioni volte a:

- salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;

- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;
- eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi ed il mare;
- garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali ed opere connesse rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.

## CAPO 5. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI AGRICOLO/RESIDUALI ED AMBIENTALI INTERNE AI TESSUTI

### SEZIONE I - Verde privato, aree agricole residuali interne ai tessuti, aree alberate e alberi tutelati

#### Art. 61. Generalità

1. Le disposizioni di cui alla presente sezione si applicano:

- alle singole aree private, libere da edificazione, sistemate a verde con diverso grado e tipologia di utilizzazione (orti, giardini, distacchi);
- alle aree ad uso agricolo residuale e di tipo amatoriale, non appartenenti al territorio rurale identificato ai sensi dell'Art. 98, interne al perimetro del territorio urbanizzato e riconducibili alla tipologia degli ambiti periurbani di cui all'Art. 67 della LR n. 65/2014;
- alle aree alberate piantumate a pino marittimo o ad essenze varie, e agli alberi da tutelare, presenti all'interno dei tessuti insediati compresi nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal RU;

2. Il RU identifica tali aree sulle tavole di progetto con apposita campitura cromatica e la denominazione di "Aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti" e "Aree alberate", "Alberi da tutelare".

3. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.

#### Art. 62. Usi ammessi nelle aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti

1. Il RU persegue il mantenimento, il recupero e la valorizzazione dello stato esistente a verde privato e/o di tipo agricolo residuale delle aree in oggetto.

2. Sono ammessi i seguenti usi:

- la manutenzione dell'assetto naturalistico e morfologico dei suoli, degli elementi vegetazionali e dei sentieri;
- il mantenimento e la riqualificazione del verde privato sistemato a parco, prato, giardino;
- il mantenimento e la riqualificazione delle produzioni agricole esistenti;
- il presidio idrogeologico comprensivo degli interventi di manutenzione e ripristino del reticolo

idrografico, di pozzi, fossi, canali e relative opere di arginatura e vegetazione ripariale;

- la eliminazione delle eventuali consistenze edilizie e di altri manufatti e/o modalità d'uso incongrui e incompatibili col contesto (baracche – discariche - depositi a cielo aperto);
- nuove attività agricolo/produitive e/o amatoriali del fondo, compresi orticoltura, floricoltura e pascolo nei termini di cui al successivo Art. 63.

3. Sugli eventuali manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di *Ma.o, Ma.str, Re/Co, Rist.cons, Dem. e Rip.*

### **Art. 63. Interventi ammessi per attività agricolo-produttive e per attività agricole/amatoriali**

1. *Attività agricolo produttive condotte da aziende agricole.* Per lo svolgimento delle attività agricole esercitate da imprenditori agricoli professionali nelle aree considerate e per la manutenzione e il recupero dei manufatti esistenti appartenenti ad aziende agricole dotate dei requisiti oggettivi e soggettivi di legge sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 70 e all'Art. 71, comma 1 lettera a), b), c), e), f), g), i), l) , all'Art. 75 della LR n. 65/2014. E' altresì ammessa la realizzazione di annessi e manufatti alle condizioni e nei limiti di cui al successivo comma 3.

2. *Attività agricole amatoriali.* In coerenza con l'Art. 78 della LR n. 65/2014, nelle aree utilizzate per attività di agricoltura e/o di orticoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dall'operatore agricolo professionale, è consentita esclusivamente la realizzazione di piccoli manufatti di servizio o annessi (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) necessari per agevolare e favorire le attività in parola, nei termini di cui al comma 3.

3. La realizzazione dei manufatti è consentita esclusivamente su fondi agricoli di dimensioni maggiori o uguali a 500 mq, a condizione che sul fondo non siano presenti altri annessi. Gli annessi e manufatti consentiti devono rispettare le caratteristiche costruttive, i limiti e i parametri seguenti:

- struttura e rivestimento in legno, tetto a due falde con copertura in laterizio e linea di colmo parallela al lato più lungo;
- su fondi agricoli unitari di dimensioni comprese fra 500 e 1000 mq è ammessa la realizzazione di un manufatto con SC massima non superiore a 6 mq, altezza massima al colmo del manufatto non superiore a 2,50 m e pendenza minima 20%;
- su fondi agricoli unitari di dimensioni comprese fra 1000 e 2000 mq è ammessa la realizzazione di un manufatto con SC minima di 9 mq, incrementabile di 1,5 mq ogni 500 mq di superficie territoriale del fondo eccedente i 2000 mq fino al conseguimento di una SC massima non superiore a 15 mq, altezza massima al colmo del manufatto non superiore a 3,00 m e pendenza minima 20%;
- il pavimento deve essere realizzato in terra battuta, in tavolato o in pietra semplicemente appoggiati sul terreno o su strutture rialzate da terra ad un livello comunque non superiore a 10 cm rispetto a quello di campagna, in modo da preservare le strutture di legno ed il locale dall'umidità e dalle acque di scorrimento. E' fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;
- = gli annessi devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione salvo opere e supporti di sostegno e ancoraggio.
- gli annessi non possono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- gli annessi possono essere destinati esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo, ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, sementi, ecc.) ovvero a ricovero di animali;
- nuovi percorsi di accesso sono possibili solo con fondo naturale, attraverso l'utilizzo di terra e materiali naturali o di idonee miscele colorate, e con ampiezza non superiore a 2,50 m, escluse le canalette per lo scorrimento delle acque meteoriche o altre opere di arginatura del percorso.

4. In caso di frazionamento del fondo, l'unità derivante su cui insiste l'annesso deve avere dimensioni tali da consentire la permanenza dell'annesso stesso. In caso contrario il manufatto deve essere ridimensionato o rimosso in funzione della consistenza del nuovo lotto. Dell'avvenuto ridimensionamento o rimozione deve essere data specifica comunicazione al Comune prima del deposito del tipo di frazionamento.

5. La documentazione necessaria per la realizzazione degli annessi indicati deve contenere:

- la specificazione delle esigenze produttive cui è finalizzato l'annesso, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- l'impegno da parte dell'avente titolo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola. In caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi, gli impegni di cui sopra permangono in capo ai nuovi proprietari.
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

6. Le distanze minime non devono risultare inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo, salvo la costruzione in aderenza alle medesime ed il minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate;
- metri 5 dalle strade pubbliche e dai confini, salvo la costruzione sul confine in aderenza o meno ad altro manufatto esistente o da realizzare, previa intesa con proprietà confinante;
- metri 10 da abitazioni esterne al fondo.

7. Nei fondi agricoli di dimensioni maggiori di 1500 mq è ammessa la realizzazione di serre temporanee con le caratteristiche dei manufatti precari di cui al regolamento regionale contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale (DPGR 63/R/2016), alle condizioni e con le caratteristiche di cui all'Art. 108, commi. 3 e 4.

#### **Art. 64. Interventi comuni agli usi agricoli produttivi e agli usi agricoli/amatoriali**

1. *Recinzioni dei fondi.* Sono ammesse le recinzioni purché siano tali da non costituire barriere visive rispetto al territorio aperto né barriere al libero transito della fauna minore ed impieghino materiali e modalità costruttive (paleria in legno – staccionate – siepi o filari di alberi) coerenti con il paesaggio non urbano interessato. Sono pertanto vietate le recinzioni realizzate in muratura e/o con rete metallica, filo spinato o simili, stabilmente ancorati al suolo con fondazioni continue e cordoli fuori terra. Possono essere utilizzate recinzioni con rete metallica esclusivamente nei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi compatibili con le norme igienico sanitarie del contesto insediato;
- per la recinzione di piccole superfici ai fini della protezione di allevamenti anche a carattere amatoriale.

2. Le recinzioni con rete metallica devono comunque essere realizzate prive di fondazioni continue e cordoli fuori terra e non inibire il libero transito delle specie animali minori. Devono avere un'altezza massima non superiore a 1,60 m ed essere schermate con siepi di specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento, non utilizzare pali in cemento e teli ombreggianti. Le recinzioni devono porsi coerentemente con i segni di continuità, se esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, filari alberati, argini, scarpate e simili).

3. *Manutenzione dei tracciati rurali e della viabilità interna esistenti.* Non sono consentite l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche esistenti.

4. *Canalizzazioni agricole.* Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono garantire il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

5. *Sbancamenti e scavi* Sono vietati sbancamenti e scavi che comportino alterazione delle quote naturali del terreno.

6. *Rinterri e riporti*. Rinterri e riporti sono ammessi esclusivamente se finalizzati a ricostituire la quota originaria del terreno in caso di sua precedente e documentabile alterazione

7. Nelle aree di riporto devono essere garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.

8. *Spazi di parcheggio ad uso privato*. Nelle aree agricole residuali e nelle aree a verde privato è ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio ad uso privato purché con fondo permeabile in terra battuta o ghiaia e per non più di due posti auto o mezzi di lavoro.

#### **Art. 65. Interventi ammessi su annessi e manufatti esistenti**

1. Sugli annessi e i manufatti esistenti all'interno delle aree considerate, dotati dei pertinenti titoli abilitativi all'atto della adozione del presente RU e rientranti nelle dimensioni dei manufatti e dei lotti di cui all'Art. 63 sono ammessi interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.*, *Re./Co.*, *Add.a*, *Rist.cons.a* e *Rist.cons.b*, *Rist.ric.a*, *Rist.ric.b*, ferme restando le disposizioni speciali vigenti per gli edifici e manufatti ricadenti in aree PIME e PIE.

2. Sugli annessi e i manufatti esistenti di dimensioni eccedenti quelle di cui all'Art. 63 o presenti su lotti di dimensioni inferiori a quelle indicate dallo stesso articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.*, *Re./Co.*, nonché interventi di *Dem.* e *Rist.ric.* atti a ricondurre i manufatti alle dimensioni compatibili citate.

#### **Art. 66. Interventi ammessi nelle aree alberate interne ai tessuti**

1. Con la definizione "Aree alberate" il RU identifica sulle tavole progettuali le aree private interne ai tessuti caratterizzate da una presenza di alberature di alto fusto idonee, per qualità e quantità delle essenze (pino marittimo, leccio, platano) a configurare una realtà paesaggisticamente e ambientalmente significativa rispetto al contesto.

2. Il RU persegue il recupero e la salvaguardia delle aree alberate in ragione della loro importanza dal punto di vista paesaggistico ed ecologico/ambientale.

3. *Usi ed interventi ammessi*. Sono ammesse esclusivamente attività di coltura del bosco, intesa come manutenzione periodica e ringiovanimento delle essenze. Per agevolare le connesse attività di manutenzione e gestione del bosco è ammessa la realizzazione di:

- percorsi di accesso esclusivamente a fondo naturale e di larghezza non superiore a 2,50 m, escluse le canalette per lo scorrimento delle acque meteoriche o altre opere di arginatura del percorso;
- percorsi ciclo-pedonali con le stesse caratteristiche e dimensioni di cui all'alinea precedente;
- è ammessa la realizzazione di chioschi/ripari in legno di ridotta entità (SC massima 9 mq) per attività colturali o per la sosta e la fruizione dell'area, che non arrechino tagli o nocimento alle alberature con le caratteristiche previste per i manufatti di cui all'art. 63.
- recinzioni naturali con siepi e piantumazioni;
- recinzioni in forme e materiali amovibili (paleria in legno – staccionate) coerenti con il paesaggio interessato, che non possono comunque superare l'altezza di 1,20 m e devono non inibire il libero transito.

4. *Obblighi e divieti*. Salvo quanto sopra, non è consentita:

- la realizzazione di alcuna forma di edificazione interrata o fuori terra;
- la realizzazione di viabilità interna;
- la realizzazione di alcuna forma di recinzione con opere fisse in muratura, con reti metalliche, teli o altre modalità costruttive comunque stabilmente ancorate al suolo e tali da inibire il libero transito della fauna minore;

5. *Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree alberate e/o pinete.* Su edifici o manufatti esistenti all'interno delle aree alberate all'atto della adozione del presente RU, dotati dei pertinenti titoli abilitativi, sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o, Ma.str e, Re/Co, Rist.cons.a, Rist.cons.b.*

#### **Art. 67. Alberi e filari da tutelare**

1. Sono considerati elementi emergenti della vegetazione locale da tutelare i singoli alberi e i filari alberati disposti lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore di segno territoriale, identificati con apposita simbologia sulle tavole progettuali del RU e con la dicitura "Alberi e filari da tutelare".

2. Il RU ne impone la tutela e la conservazione, vietandone il taglio e consentendo esclusivamente interventi di potatura, manutenzione, risanamento o motivata sostituzione, salve le possibilità di intervento su Via Dorsale previste all' Art. 59, comma 1, quarta linea e all' Art. 60.

3. I progetti pubblici e privati attuativi delle previsioni di Ambiti di Intervento o di altri interventi diretti su singoli lotti nonché i progetti di infrastrutture e viabilità o di altre opere pubbliche che interessino aree al cui interno siano presenti uno o più esemplari di alberi o filari alberati da tutelare, come sopra indicati, devono documentare le soluzioni adottate per la loro salvaguardia e valorizzazione.

#### **Art. 68. Aree verdi di rispetto stradale e ferroviario**

1. Ferme restando le disposizioni di cui all' Art. 59 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei viali di valore paesistico ambientale, il RU identifica con apposita simbologia le aree verdi di rispetto stradale e ferroviario.

2. Dette aree devono essere mantenute nello stato attuale di verde ineditato. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la pulizia, il decoro e la sicurezza statica ed idrogeologica, con possibilità di utilizzazione per usi agricoli residuali. Non è ammessa la realizzazione di annessi e manufatti di qualsivoglia natura.

### **SEZIONE II - Reticolo fluviale, dei fossi e dei canali del Sistema territoriale di Pianura**

#### **Art. 69. Definizioni e generalità**

1. Per reticolo fluviale e dei fossi e canali del Sistema territoriale di Pianura il RU identifica l'insieme dei corsi d'acqua, dei fossi e dei canali presenti nelle aree della piana del territorio di Massa che costituiscono una dotazione di elevato interesse collettivo per quanto attiene la sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio, l'equilibrio dell'ecosistema locale, la salvaguardia di specie animali e vegetali endemiche e l'identità storico-paesaggistica dei luoghi.

#### **Art. 70. Tutela e manutenzione della efficienza del reticolo idraulico superficiale di pianura.**

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 56 e 57 della Disciplina del PS, su tutto il territorio comunale è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi, dei canali di bonifica e dei corsi d'acqua minori.

2. I proprietari dei fondi attraversati da fossi e/o canali hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito ad alterazioni o mancata manutenzione.

3. Restano ferme altresì le ulteriori prescrizioni di cui ai citati articoli 56 e 57 del PS.

4. Il RU mediante la applicazione della perequazione/compensazione agli Ambiti di intervento concorre alla attuazione degli interventi per la messa in sicurezza del reticolo idraulico.



### **Art. 71. Tutela della vegetazione ripariale**

1. Il RU identifica con apposita grafia e delimitazione le zone di vegetazione ripariale, assicurandone la tutela e la protezione in ragione dell'importanza del loro ruolo ecologico per la conservazione della biodiversità e della sicurezza e tenuta del suolo.
2. A tal fine il RU vieta qualsiasi intervento di impoverimento o danneggiamento della vegetazione ripariale e impone l'obbligo della sua ricostituzione in caso di avvenuto danneggiamento per cause naturali o artificiali, mediante la ripiantumazione e protezione delle comunità vegetali autoctone.

### **Art. 72. Fasce di rispetto paesaggistico/ambientale e valorizzazione a fini pubblici della rete fluviale e dei fossi e canali principali**

1. Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale dei principali corsi d'acqua e del relativo contesto, il RU individua delle fasce di rispetto a fini paesistico/ambientali per i seguenti corsi d'acqua:
  - Fascia di rispetto del fiume Frigido;
  - Fascia di rispetto dei canali Lavello, Ricortola, Brugiano, Magliano, Poveromo, Fescione.
2. Per il fiume Frigido il perimetro della fascia di rispetto paesistico/ambientale nel tratto dalla foce alla piana di Massa coincide con il perimetro del Parco Fluviale del Frigido, come indicato dal PS e ripreso dal RU. In questo tratto valgono pertanto le norme relative al Parco Fluviale di cui all'Art. 128.
3. Per i canali Lavello, Ricortola, Brugiano, Magliano, Poveromo, Fescione e per il corso del Frigido dalla piana di Massa alla sorgente, il perimetro della fascia di rispetto paesistico/ambientale è indicato con apposito segno grafico sulle Tavole progettuali del RU sc.1:5000 e sc.1:2000.
4. Fermi restando i divieti di cui al Regio decreto n. 523 del 25 luglio 1904 per le aree incluse nei 10 metri dal ciglio o dall'argine del corso d'acqua, all'interno della fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente attività di manutenzione del suolo e della vegetazione esistente con possibili usi colturali (bosco, orto, frutteto e simili) non impattanti con le caratteristiche e la fragilità dell'ecosistema esistente, unitamente agli interventi di sistemazione ed arredo dell'area per la fruizione del parco di uso pubblico, ove prevista, quali piste ciclopedonali, aree di sosta e di belvedere con arredi in legno, eventuali punti per la raccolta differenziata nelle aree lambite da viabilità pubblica. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
5. Sui manufatti e sugli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto di cui al comma 3, sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o*, *Ma.str*, *Re/Co*, *Rist.cons.a*, *Rist.cons.b*, *Dem*. Sono altresì consentiti interventi di *Ristr.ric.b*, *Sost.* e *Deloc.* esclusivamente per ricostruire l'edificio demolito al di fuori della fascia di rispetto nei termini di cui ai tessuti di appartenenza.
6. Per valorizzare la rete dei principali corsi d'acqua per finalità pubbliche di tipo ecologico, paesistico/ambientale e di fruizione ludico/ricreativa, il RU, mediante la applicazione della perequazione/compensazione agli Ambiti di intervento, identificati nel rispetto dei limiti consentiti dai vincoli di intervento in aree PIME e PIE, acquisisce al patrimonio pubblico o di uso pubblico significativi contesti di aree libere a verde e ad uso agricolo lungo il corso del Frigido, del Brugiano e del Magliano per il rafforzamento dei parchi pubblici di valenza comunale e territoriale di cui al Titolo sesto.
7. Le destinazioni a parco pubblico e di uso pubblico e le conseguenti modalità d'uso e di attrezzatura sono indicate e disciplinate nell'Art. 128 e negli Ambiti d'intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme.

## **SEZIONE III – Formazioni lacustri**

### **Art. 73. Generalità**

1. Il RU persegue la tutela e la valorizzazione delle formazioni lacustri riconosciute come invarianti strutturali del paesaggio di pianura, considerando sia le esigenze di salvaguardia sotto il profilo naturalistico/ambientale che le possibilità di valorizzazione della loro fruizione per funzioni pubbliche e/o private a carattere ludico-ricreative e/o turistiche.

2. Gli interventi per la valorizzazione della fruizione pubblica e/o privata di dette emergenze naturalistico-ambientali non possono contrastare con le esigenze di conservazione del verde ripariale e degli altri valori vegetazionali e paesistici presenti.
3. Nelle area soggette alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applicano le prescrizioni di cui all'art. 7 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT.

**Art. 74. Norme specifiche contenute negli Ambiti d'intervento**

1. Per il conseguimento dei fini di cui all'Art. 73, il RU prefigura Ambiti d'intervento la cui fattibilità è subordinata al superamento dei vincoli del PIME e del PIE.

## TITOLO TERZO - DISCIPLINA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI CAMPEGGI, ATTREZZATURE BALNEARI, EX COLONIE MARINE

### CAPO 1. CAMPEGGI

#### SEZIONE I - Disposizioni generali

##### **Art. 75. Definizione ed identificazione**

1. Il RU identifica come aree dei Campeggi quelle nelle quali si svolgono le attività di cui all'Art. 29 della LR n. 42/2000 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo". Tali aree sono indicate con apposita campitura nelle tavole progettuali del RU.

2. *Aggregazione in comparti unitari.* Le aree dei Campeggi aventi fra loro contiguità sono aggregate, ai fini del presente RU, in n. 8 comparti unitari così identificati con numero progressivo sulle tavole progettuali del RU e nelle schede normative dell'Allegato A):

- Comparto 1 (lato ovest di via Appendice Partaccia);
- Comparto 2 (lato est di via Appendice Partaccia);
- Comparto 3 (delimitato da via Baracchini, via del Cacciatore, area a monte di via Silcia);
- Comparto 4 (lato ovest di via degli Unni);
- Comparto 5 (delimitato da via Appendice Partaccia, via delle Pinete, via Baracchini);
- Comparto 6 (delimitato da via Baracchini e via delle Pinete);
- Comparto 7 (delimitato da via delle Pinete e via dei Campeggi);
- Comparto 8 (delimitato da via Fortino di S. Francesco, via Pietrasanta e via del Casone).

3. *Campeggi isolati.* I singoli campeggi isolati sono identificati come tali sulle tavole di progetto del RU e sono assoggettati alla normativa di cui al successivo Art. 76.

4. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149.

##### **Art. 76. Disciplina per i campeggi non appartenenti ai comparti unitari**

1. Nei campeggi isolati, identificati sulle tavole di RU all'esterno dei comparti unitari, sono ammessi:

- interventi di *Ma.o.* e *Ma.str.* sui manufatti e sulle aree incluse nella autorizzazione commerciale all'esercizio delle attività;
- interventi richiesti per ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 29 della LR n. 42/2000 e relativo regolamento di attuazione ex DPGR n. 18/2001, nonché ad altre disposizioni legislative o regolamentari sopravvenute in materia;
- interventi di demolizione di superfetazioni senza ricostruzione;
- interventi di miglioramento delle reti tecnologiche di servizio (fognature, depurazione, energia, smaltimento rifiuti).

2. Mediante PA d'iniziativa privata sono ammessi altresì interventi di riorganizzazione complessiva del campeggio, attraverso la diversa dislocazione e riconfigurazione delle strutture, dei servizi, degli spazi comuni, delle piazzole, della rete di accessibilità interna e di parcheggio. Gli interventi indicati sono realizzabili nel rispetto dei parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dalla LR 42/2000 nonché delle ulteriori seguenti condizioni:

- è ammessa la realizzazione di bungalows per una quota non superiore al 20% dei posti letto esistenti a fronte di una riduzione complessiva di almeno il 6,85% dei posti letto totali presenti nel campeggio;
- edifici e manufatti edilizi devono essere ad un piano con altezza massima di 3,5 m;
- non è consentito l'aumento delle superfici impermeabilizzate;
- non è ammesso collocare piazzole o strutture e manufatti di servizio a meno di 5 m da strade pubbliche e di 3 m dai confini; i manufatti che si configurano come fabbricati devono stare ad almeno 5 m dal confine;
- non è ammesso realizzare tamponamenti delle recinzioni con teli ombreggianti, cannicci, pannelli o altri elementi coprenti;
- le protezioni visive di recinzione sono ammesse solo con siepi e alberature;
- devono essere garantiti posti auto in numero non inferiore a quello delle piazzole e dei bungalows.

#### **Art. 77. Disciplina dei campeggi inclusi nei comparti unitari: obbligo di piano attuativo di comparto**

1. Ai fini della più complessiva riqualificazione dei campeggi inclusi nei comparti, il RU stabilisce l'obbligo di procedere alla formazione di singoli piani attuativi per ciascuno dei comparti individuati.

2. Il piano attuativo di comparto (PAC) è esteso alla totalità delle aree del comparto e persegue le finalità generali di cui all'Art. 78 e le indicazioni specifiche di cui all'Art. 79 nonché delle disposizioni contenute nelle relative schede normative di cui all'Allegato A).

#### **Art. 78. Finalità generali e contenuti dei piani attuativi di comparto**

1. I PAC sono preordinati alle seguenti finalità di ordine generale:

- ridimensionamento di almeno il 6,85% del numero delle piazzole e dei posti letto all'interno di ciascun comparto, anche attraverso la conversione delle piazzole in bungalows;
- riqualificazione ambientale percettiva e relazionale dell'area dei campeggi nonché l'incentivazione all'attivazione di servizi connessi al tempo libero, al benessere, al fitness e alla cura del corpo;
- conseguimento di più elevati parametri qualitativi ed ecologico/ambientali per la gestione coordinata delle reti fognarie, di depurazione e smaltimento rifiuti;
- eliminazione delle superfetazioni;
- riqualificazione e diversificazione delle aree comuni e delle strutture di servizio all'utenza;
- riqualificazione delle recinzioni e delle aree di contatto con la viabilità pubblica;
- riqualificazione dei rapporti visivi e funzionali con il sistema infrastrutturale di riferimento;
- individuazione delle aree da cedere al Comune per ampliare e qualificare viabilità e servizi comuni lungo gli assi principali a perimetro dei comparti ai fini della realizzazione di un percorso ciclo/pedonale attrezzato, secondo le indicazioni progettuali per i singoli comparti di cui al successivo Art. 79.
- devono essere garantiti posti auto in numero non inferiore a quello delle piazzole e dei bungalows.

2. In relazione alle finalità da perseguire i PAC consentono la realizzazione di nuove attrezzature e nuove tipologie di offerta turistico/ricettiva nei termini di seguito indicati:

- per ciascun comparto è ammessa la conversione di una quota, non superiore al 30% dei posti letto presenti nel comparto, per la realizzazione di bungalows, a fronte di una riduzione complessiva di

almeno il 6,85% dei posti letto totali presenti nel comparto;

- per ciascun comparto sono ammessi il rinnovo, la riqualificazione ed il potenziamento delle attrezzature di ristoro e servizio all'utenza di cui al punto 2.7 dell'Allegato E del regolamento di attuazione ex DPGR n. 18/R/2001 della LR n. 42/2000;
- l'incremento massimo di SUL per le realizzazioni di cui al punto precedente, da determinarsi in sede di PAC, non potrà superare le dimensioni seguenti:
  - o il 100% della SUL esistente nel Comparto destinata a tali funzioni, per una SUL esistente fino a 100 mq;
  - o ulteriore 50% della quota di SUL esistente eccedente i 100 mq con un limite massimo di incremento di SUL totale comunque minore o uguale a 160 mq.
- nelle aree dei comparti, possono essere identificate fasce di territorio funzionali alla realizzazione di servizi e attrezzature sportive/ricreative come indicate ai punti 2.8 e 2.9 dell'Allegato E del regolamento di attuazione ex DPGR n. 18/R/2001 della LR 42/2000. Le strutture coperte di servizio o complementari alle attrezzature indicate non potranno avere altezza superiore a un piano e la quantità massima di SUL, comprensiva della SUL anche a diversa destinazione eventualmente esistente e riconfermata all'interno della fascia interessata, non potrà eccedere il 10% della superficie territoriale della fascia come sopra identificata.

3. Ferme restando le soglie massime di dimensionamento indicate nei punti precedenti, i PAC provvedono alla definizione puntuale dei dimensionamenti ammessi nei singoli comparti sulla base della applicazione dell'istituto della perequazione/compensazione in relazione al computo delle aree e delle opere da cedere al Comune identificate dal singolo PAC interessato in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 79.

4. Le nuove realizzazioni di cui ai punti precedenti potranno essere collocate unitariamente o distribuite pro quota fra i singoli campeggi presenti nel comparto, in applicazione di criteri compensativi connessi agli oneri e ai benefici attribuiti a ciascun campeggio appartenente al comparto a seguito delle scelte progettuali del PAC.

5. Il dimensionamento complessivo di tutti i comparti dovrà rientrare nel bilancio complessivo del dimensionamento ammesso dal RU per l'UTOE 1.

6. I nuovi assetti dei singoli campeggi presenti nel comparto realizzabili attraverso il PAC dovranno rispettare i seguenti parametri:

- superficie massima delle piazzole e dei bungalows minore o uguale al 50% della superficie totale del campeggio;
- superficie minima destinata ai parcheggi pertinenziali non inferiore al 15% della superficie totale del campeggio;
- la superficie restante è destinabile, secondo il progetto del PAC, alle strutture di ristoro e ai servizi igienico-sanitari per gli utenti, alle attrezzature sportive e ludico/ricreative, alla viabilità interna, ai percorsi pedonali, alle aree verdi ecc.

#### **Art. 79. Aree da cedere al Comune ed indicazioni progettuali per i singoli comparti**

1. Fatti salvi i parametri di cui al precedente Art. 78, le disposizioni contenute nelle relative schede normative di cui all'Allegato A) e gli ulteriori obblighi e condizioni a corredo dei PAC, sono riportate di seguito le indicazioni progettuali per la formazione dei PAC, comprensive delle aree da cedere al Comune per ognuno dei Comparti come identificati sulle Tavole di progetto del RU in scala 1:2000, fermo restando che le indicazioni di nuova viabilità e di possibile conversione in funzioni residenziali e di servizio in conflitto con la presenza di aree PIE potranno trovare attuazione mediante i PAC solo subordinatamente alla messa in sicurezza delle aree in questione e il conseguente superamento delle classificazioni PIE richiamate. Nelle aree PIME e nelle aree boscate individuate dal PIT detta conversione non è ammessa.

Comparto	Indicazioni progettuali
----------	-------------------------

Comparto 1 (lato ovest di	- Cessione di una fascia di almeno 10 m per l'allargamento e l'arredo del lato di levante
---------------------------	---

via Appendice Partaccia)	di via Appendice Partaccia.
Comparto 2 (ubicato sul lato est di via Appendice Partaccia)	- Cessione di una fascia di 10 m sul lato di ponente di via Appendice Partaccia.
Comparto 3 (delimitato da via Baracchini, via del Cacciatore, via Silcia)	- Sul lato nord, si indica la cessione delle aree necessarie alla prosecuzione della viabilità orizzontale prevista dal PS e alla realizzazione della rotonda su Via Baracchini. - Sul lato sud, di affaccio su via del Cacciatore, riconversione di una fascia con ampiezza di almeno 20 m, modificabile in aumento in sede di PAC, parte a verde e arredo della viabilità pubblica, parte per attrezzature sportive e di servizio alle attività turistico/ricettive del comparto nei limiti dimensionali di cui al precedente Art. 78.
Comparto 4 (ubicato sul lato ovest di via degli Unni)	- Nella parte mediana, si indica la cessione delle aree necessarie alla prosecuzione della viabilità orizzontale prevista dal PS. - Nella parte sud, cessione di una fascia necessaria alla realizzazione di un area a verde e parcheggio di servizio a via degli Unni e conversione (una volta messa in sicurezza) di una porzione del campeggio ad area residenziale e per servizi, di ampiezza idonea sia alla rilocalizzazione degli insediamenti interessati dal passaggio della viabilità nella parte mediana sia a compensare la cessione delle aree a servizio di via degli Unni.
Comparto 5 (delimitato da via Appendice Partaccia, via delle Pinete, via F.T.Baracchini)	- Cessione di una fascia perimetrale di almeno 10 m intorno al comparto in funzione dell'allargamento e dell'arredo, con alberature e pista ciclo/pedonale, della viabilità pubblica esistente. - Realizzazione di un tratto di nuova viabilità di collegamento fra area del Mercato e via delle Pinete, lungo il confine ovest con la tenuta Sarteschi. - Realizzazione di una rotonda all'innesto fra via Appendice Partaccia e via dei Sarteschi.
Comparto 6 (delimitato da via F.T.Baracchini e via delle Pinete)	- Cessione di una fascia perimetrale di almeno 10 m sui tre lati (sud – ovest – nord) del comparto in funzione dell'allargamento e arredo con alberature e pista ciclo/pedonale della viabilità pubblica (via delle Pinete, via Baracchini, via del Cacciatore). - Possibile riconversione della fascia antistante via del Cacciatore e via delle Pinete per servizi e attrezzature sportive/ricreative nei limiti dimensionali di cui al precedente Art. 78.
Comparto 7 (delimitato da via delle Pinete e via dei Campeggi)	- Cessione di una fascia perimetrale di almeno 10 m sui tre lati lungo via del Cacciatore, via Baracchini, via delle Pinete) in funzione dell'allargamento e arredo con alberature e pista ciclo/pedonale della viabilità pubblica. - Possibile utilizzazione per funzioni sportive e ludico/ricreativi della fascia antistante via delle Pinete, per una profondità comunque non superiore a 40 m nei limiti dimensionali di cui al precedente Art. 77
Comparto 8 (delimitato da via Fortino di S.Francesco, via Pietrasanta e via del Casone)	- Cessione di fasce perimetrali di almeno 10 m per l'allargamento e l'arredo con alberature e aree a verde e parcheggio lungo via Pietrasanta, via del Casone e via Fortino di S. Francesco in prosecuzione dell'analogha fascia da cedere, allo stesso scopo, da parte della Colonia C.R.I.

### **Art. 80. Mappa ricognitiva propedeutica alla formazione dei piani attuativi di comparto**

1. Ciascun PAC è corredato da una Mappa ricognitiva delle caratteristiche e delle dotazioni dei singoli campeggi interessati, atta a verificare lo stato di fatto dei campeggi e le eventuali criticità. In particolare la Mappa deve contenere:

- planimetria identificativa dell'area e degli usi attuali (su cartografia scala 1:2000) e classificazione dei singoli esercizi;
- numero massimo di utenti ospitabili, numero delle piazzole e superficie complessiva delle stesse;
- numero e superficie delle piazzole libere e delle piazzole con strutture temporaneamente ancorate al suolo allestite dal gestore;
- superficie media in metri quadrati disponibile per utente;
- identificazione (su cartografia scala 1:2000) e quantificazione della superficie delle aree libere ad uso comune e delle strutture a servizio;

- identificazione (su cartografia scala 1:2000) e quantificazione della superficie delle attrezzature commerciali/ludiche/sportive/ricreative esistenti;
- identificazione (su cartografia scala 1:2000) e quantificazione della superficie delle aree a pineta o alberatura di alto fusto;
- schema della rete di allacciamento fognario, di regimazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- fonti energetiche;
- distanza delle strutture mobili e fisse dalle strade pubbliche e dai confini;
- caratteristiche delle recinzioni.

2. Sulla base delle risultanze degli studi effettuati per ciascuno dei comparti unitari individuati dal RU, i singoli PAC definiscono progetti di riorganizzazione in grado di perseguire le indicazioni dei precedenti Art. 78 e Art. 79 e delle relative schede normative di cui all'Allegato A).

## **SEZIONE II - Percorso partecipato per la formazione dei piani attuativi di comparto**

### **Art. 81. Fasi del percorso di formazione dei piani attuativi di comparto**

1. *Prima fase.* Entro dodici mesi dalla data di approvazione del RU i proprietari delle aree interessate fanno pervenire al Comune una proposta di riorganizzazione dei campeggi in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 78 e all'Art. 79 che contenga:

- la specificazione delle finalità generali di cui al precedente Art. 78;
- la Mappa ricognitiva propedeutica alla redazione del PAC di cui all' Art. 80;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune;
- l'individuazione degli interventi prioritari del complessivo progetto di riqualificazione;
- la disponibilità a provvedere direttamente alla redazione del piano;
- la definizione degli obblighi e degli impegni che s'intendono sostenere per l'attuazione del piano.

2. *Seconda fase.* Entro i successivi 6 mesi, il Comune verifica l'adeguatezza e la reciproca coerenza delle proposte di riorganizzazione pervenute e fornisce le opportune indicazioni e prescrizioni ai fini della redazione dei PAC, nel rispetto dei limiti delle quote di dimensionamento del RU e proponendo le modifiche ritenute necessarie e/o opportune per meglio aderire alle specifiche situazioni in essere comprese la riconfigurazione dei perimetri dei singoli comparti o la suddivisione interna dei medesimi in sub comparti.

3. *Terza fase.* Sulla scorta delle indicazioni e prescrizioni fornite dal Comune, i soggetti proponenti predispongono la proposta progettuale di PAC in coerenza con le indicazioni di cui all'Art. 78 e all'Art. 79.

4. Nel caso in cui le soluzioni proposte necessitino di variante contestuale al RU e/o al PS, in conformità agli indirizzi territoriali del Comune, i soggetti proponenti provvedono alla presentazione della documentazione necessaria all'avvio dei relativi procedimenti.

### **Art. 82. Ruolo sostitutivo del Comune**

1. In caso d'inerzia da parte dei soggetti privati interessati ovvero di non conformità delle proposte presentate con le disposizioni di cui ai precedenti Art. 77, Art. 78, Art. 79 e Art. 80, il Comune può procedere direttamente alla predisposizione di PAC di iniziativa pubblica in coerenza con le indicazioni e gli indirizzi forniti dal presente RU.

### **Art. 83. Incidenza dei piani attuativi di comparto sul dimensionamento del RU**

1. Il dimensionamento dei PAC deve rispettare le quote di dimensionamento complessivo fissato dal RU.

2. I PAC potranno essere approvati anche mediante variante al RU se ed in quanto la stessa risultasse necessaria in relazione agli esiti del monitoraggio del RU al momento della predisposizione della proposta di PAC e dell'avvio del relativo procedimento di formazione.

### SEZIONE III - Normativa transitoria

#### **Art. 84. Interventi ammessi nelle more della formazione dei PAC per i campeggi inclusi nei comparti unitari**

1. Nelle more di formazione dei PAC, per i campeggi inclusi nei singoli comparti sono ammessi esclusivamente:

- interventi di *Ma.o.* e *Ma.str.* sui manufatti e sulle aree incluse nella autorizzazione all'esercizio delle attività; limitatamente alle strutture di servizio dei campeggi (ambienti di ristoro, accoglienza, ecc.), esclusi i bungalows sono consentiti anche interventi di *Re/Co*, *Rist.cons.a* e *Rist.cons.b*;
- interventi richiesti per ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 29 della LR n. 42/2000 e relativo regolamento di attuazione ex DPGR n. 18/R/2001 nonché a norme di legge o altre disposizioni regolamentari sopravvenute in materia;
- interventi di demolizione di superfetazioni senza ricostruzione (*Dem.*);
- interventi di miglioramento delle reti tecnologiche di servizio (fognature, depurazione, energia, smaltimento rifiuti);
- interventi per la riduzione del numero di posti letto e di piazzole.

2. Sugli eventuali edifici legittimamente presenti all'interno della perimetrazione dei campeggi, con destinazione diversa da questa, sono ammessi gli interventi previsti nei tessuti AFU di cui all'Art. 31, comma 3, esclusi gli interventi di *Add.b*, *Sost.*, *Spr.*

## CAPO 2. FASCIA COSTIERA E ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE

### SEZIONE I - Disposizioni generali comuni e norme specifiche per singoli tratti costieri

#### **Art. 85. Definizioni e identificazione del campo di intervento**

1. Con la dizione "*Fascia costiera e attrezzature per la balneazione*" il RU identifica le aree demaniali marittime con i relativi stabilimenti balneari e le altre attrezzature presenti, nonché i viali a mare, di ponente e di levante, con relativi arredi e passeggiata ciclo-pedonale. A tal fine sono redatte apposite schede normative contenute nell'allegato A).

2. La Fascia costiera così individuata è suddivisa nelle tre porzioni indicate sulle tavole progettuali del RU con le diciture: "*Lungomare delle ex Colonie*", "*Marina di Massa*", "*Ronchi/Poveromo*".

3. Con la dizione "*Stabilimenti balneari*" il RU identifica i complessi in concessione su aree demaniali di norma caratterizzati dalla presenza di

- attrezzature balneari (AB), costituite da cabine ad uso spogliatoio, cabine o altro tipo di ambiente chiuso ad uso docce, spazi per docce e lavandini all'aperto, servizi igienici e locali di uso collettivo quali spogliatoi;
- attrezzature di servizio (AS) in cui è consentito l'inserimento di locali utilizzati per la permanenza del gestore, direzione, servizi, infermeria, magazzino, bar, locali per la ristorazione con eventuale veranda per la ristorazione e/o il soggiorno;
- spiaggia destinata all'istallazione di ombrelloni e/o capanni con sdraio e lettini.



4. Nei tratti di litorale dotati di una maggiore profondità delle aree demaniali in concessione, lo stabilimento è generalmente dotato anche di

- area di parcheggio per auto, moto e biciclette, collocate in aderenza al viale litoraneo;
- attrezzature per il gioco e lo sport, comprese eventuali piscine scoperte, collocate nella fascia di verde compresa fra l'area di parcheggio e le AS.

5. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.

#### **Art. 86. Normativa a regime e individuazione dei singoli tratti costieri**

1. Ai fini della riqualificazione della Fascia costiera e delle attrezzature per la balneazione come sopra indicata, il RU prevede la formazione di un Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV) esteso all'intera fascia considerata, che costituirà la normativa a regime del RU.

2. In aderenza alle differenziate condizioni esistenti e alle indicazioni fornite dal Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività (PSLSC) all'interno delle tre porzioni di fascia costiera di cui al secondo comma del precedente Art. 85, il PAAV è articolato nei seguenti tratti costieri:

- Lungomare delle ex Colonie, suddiviso in:
  - o Tratto costiero 1 (foce del Lavello - ex Colonia Fiat)
  - o Tratto costiero 2 (ex Colonia Fiat - ex Colonia Torino)
  - o Tratto costiero 3 (Ex Colonia Torino - foce del Brugiano)
- Marina di Massa, suddiviso in:
  - o Tratto costiero 4 (foce del Brugiano - piazza Bad Kissingen)
  - o Tratto costiero 5 (piazza Bad Kissingen - piazza Ronchi)
- Ronchi/Poveromo, suddiviso in:
  - o Tratto costiero 6 (piazza Ronchi - fosso Poveromo)
  - o Tratto costiero 7 (fosso Poveromo - Cinquale).

#### **Art. 87. Contenuti del Piano degli arenili e dei viali a mare**

1. I contenuti del PAAV sono articolati in:

- la riorganizzazione e riqualificazione degli stabilimenti balneari mediante:
  - o riconsiderazione delle attuali fasce di destinazione funzionale, eventualmente differenziate per i singoli tratti costieri;
  - o individuazione delle tipologie delle strutture complementari e di servizio alla attività balneari e relative dimensioni in termini di SUL e SC;
  - o regolamentazione delle aree a parcheggio, delle aree verdi, delle aree per il gioco e lo sport;
  - o riqualificazione degli ingressi e miglioramento delle condizioni di accessibilità dal viale a mare;
  - o individuazione dei parametri e vincoli per la riduzione degli impatti visivi verso il mare;
  - o misure di compensazione e flessibilità da osservarsi in riferimento all'avvenuto avanzamento o arretramento della linea di costa.
- la sistemazione delle aree attrezzate per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative;
- riequilibrio del rapporto tra spiagge libere/libere attrezzate con le spiagge in concessione nella

proporzione di almeno il 20%, non computando scogliere e sbocchi focivi;

- la sistemazione e l'arredo delle spiagge libere e libere attrezzate e dei percorsi per il libero accesso al mare;
- la sistemazione e l'arredo della passeggiata e del percorso ciclo/pedonale esistente nel lungomare di levante;
- la progettazione del nuovo lungomare di ponente (collegata agli studi per la difesa e l'ampliamento della linea di costa), mediante la creazione di un viale a mare continuo, di elevata qualità paesaggistica e funzionale, ciclo-pedonale e carrabile, seppure a velocità limitata, da Via Casola fino alla ex Colonia FIAT da cui ricongiungersi a via delle Pinete.
- la individuazione di singole aree progetto per finalità funzionali e/o paesistico-ambientali;
- ogni altro contenuto ritenuto necessario al conseguimento delle finalità del piano.

2. Il PAAV comporta una impostazione organica ed unitaria, ferma restando la possibilità di articolare e specificare i contenuti di cui sopra con riferimento ai singoli tratti costieri per i quali il RU indica finalità generali ed obiettivi specifici cui il PAAV deve fornire soluzioni progettuali coerenti con l'intero progetto e con le indicazioni del PSLSC, ferma restando la facoltà del PAAV di integrare, arricchire e diversificare dette indicazioni in coerenza con le finalità perseguite.

3. Il PAAV segue modalità di formazione partecipata e può essere approvato per parti purché riferite organicamente a uno o più tratti costieri di cui al precedente Art. 86.

#### **Art. 88. Finalità generali ed obiettivi per i singoli tratti costieri**

1. Obiettivi specifici comuni a tutti i tratti costieri:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che con formano il paesaggio costiero con particolare riferimento al viale Lungomare e all'arenile;
- favorire la fruizione pubblica sostenibile attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso e delle visuali dal via Litoaneo verso il mare;
- riconoscere la presenza di sistemi dunali e retrodunali, di porzioni residue del sistema dunale, di pinete e della fascia pianeggiante contigua;
- garantire la conservazione e riqualificazione delle fasce dunali e retrodunali, attraverso una corretta gestione per il mantenimento delle specie di interesse conservazionistico e verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti;
- garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie d'interesse regionale/comunitario di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso un coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso;
- assicurare una elevata qualità estetico-morfologica e ridurre gli impatti visivi, salvaguardando i valori identitari dello skyline costiero, i caratteri morfologici dei luoghi e la loro percettibilità;
- conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero;
- gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso previsti nei PAAV, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge, le dune fisse e mobili, e devono essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

2. Obiettivi specifici per ciascun tratto costiero:

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

### 1. Tratto costiero 1 - Dalla foce del Lavello alla ex Colonia Fiat

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il tratto di litorale considerato è l'unico a non essere direttamente a contatto con il viale a mare, che si interrompe all'altezza della ex Colonia Fiat, ed è sostanzialmente adibito al servizio di balneazione per le retrostanti aree adibite a campeggio.</li> <li>- Da rimarcare la presenza di pinete e aree dunali, libere da infrastrutture, di elevato valore paesistico ed ambientale.</li> </ul>
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La riorganizzazione urbanistica e funzionale che integri fra loro la futura presenza del porto turistico, il servizio ai retrostanti campeggi attraverso la riqualificazione e il potenziamento di attrezzature e servizi, la continuità e l'integrazione spaziale e funzionale con il previsto recupero e la valorizzazione a fini turistici delle ex Colonie.</li> <li>- La valorizzazione delle pinete e delle spiagge libere attrezzate, salvaguardandone la qualità, l'estensione e l'uso pubblico</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La definizione delle caratteristiche progettuali di un percorso ciclo-pedonale che consenta la prosecuzione della passeggiata a mare, approfondendo e verificando ipotesi alternative fra loro al fine di contenere gli impatti ambientali e visivi.</li> <li>- Il miglioramento delle connessioni e delle attrezzature di servizio per la retrostante area a campeggi, anche mediante un potenziamento delle stesse da conseguire mediante specifici ambiti di intervento.</li> <li>- La qualificazione delle attrezzature per la balneazione.</li> <li>- La riorganizzazione del sistema di accessibilità e di sosta da Via delle Pinete, qualificando l'arredo e l'immagine del viale delle Pinete.</li> <li>- Riqualificazione dell'area di ubicazione dell'idrovora alla foce del torrente Ricortola con possibile arretramento dell'impianto.</li> </ul>

### 2. Tratto Costiero 2 – Dalla ex Colonia Fiat alla ex Colonia Torino

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questo tratto ha la peculiarità di essere sede delle più importanti ex Colonie marine nonché di essere l'unico tratto di litorale praticamente senza arenile.</li> <li>- Il tratto è sistemato a scogliere parallele a ridosso della strada, con conseguente scarsa presenza di attrezzature e stabilimenti balneari.</li> </ul>
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il superamento delle condizioni esistenti attraverso un progetto di valorizzazione turistico ambientale e un intervento di recupero complessivo della balneabilità del litorale e della sua fruizione per il tempo libero e lo sport, comportante la realizzazione dei necessari ripascimenti e ampliamenti delle spiagge, con possibilità di un conseguente tracciato continuo e unitario del nuovo viale a mare di ponente, coordinato con il recupero e la valorizzazione delle ex Colonie marine retrostanti e una più articolata integrazione con via delle Pinete.</li> <li>- L'attivazione di uno studio specifico per la rimodellazione, nel lungo periodo, della linea di costa preordinata alla formazione di nuove spiagge e alla utilizzabilità a fini turistico balneari e per il tempo libero del sistema di difesa costiera che dovesse permanere per la sicurezza dell'abitato.</li> <li>- La riqualificazione, nel breve e medio periodo, dell'arenile esistente, integrata alla valorizzazione del sistema delle ex Colonie marine, con attenzione sia alle funzioni attive di servizio già esistenti, da preservare e potenziare, sia al recupero e al riuso in chiave turistica e per servizi, delle ex Colonie oggi sottoutilizzate o abbandonate.</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La identificazione e sistemazione unitaria del nuovo tracciato e dell'arredo del Lungomare di Ponente, con continuità del percorso ciclo/pedonale e carrabile a velocità 30 km/h (con studio delle soluzioni possibili per la prosecuzione nel tratto antistante la ex colonia Don Gnocchi e Faci Fides). Il nuovo viale a mare di ponente dovrà contemplare la realizzazione di una fascia verde continua con pini, lato mare, includente i percorsi ciclo-pedonali. La sistemazione delle aree di sosta e degli arredi dovrà essere correlata agli interventi di difesa e ripascimento delle spiagge al fine di costituire un sistema integrato di riqualificazione paesistico/ambientale e di ottimizzazione della fruizione turistica e per il tempo libero. Sul lato a monte dovranno essere realizzati assi di penetrazione esclusivamente ciclo-pedonali con via delle Pinete. Il progetto dovrà essere redatto in coordinamento con il PA degli Ambiti AC delle ex Colonie.</li> <li>- Il miglioramento delle attrezzature e della fruibilità delle aree balneari esistenti in base alla configurazione attuale dello stato e della consistenza dell'arenile.</li> <li>- La riqualificazione del sistema di difesa delle scogliere (ove dovessero permanere in tale funzione) per il loro adattamento a supporto della balneazione e a funzioni di passeggiata, sosta e belvedere.</li> </ul>

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La riorganizzazione e implementazione delle funzioni di servizio, di ristoro e commerciali lungo la passeggiata anche in connessione con i progetti di recupero e riuso delle ex Colonie.</li> <li>- La riconfigurazione futura delle spiagge sulla base di un credibile ed economicamente fattibile programma di difesa e ripascimento degli arenili.</li> </ul>
--	--

### 3. Tratto Costiero 3 – Dalla ex Colonia Torino alla foce del Brugiano

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questo tratto è costituito da una sequenza continua di stabilimenti balneari che, per la ridotta profondità del profilo di costa, hanno collocato le proprie attrezzature direttamente a filo di marciapiede, dando luogo ad un drastico restringimento della passeggiata ciclo/pedonale e ad uno sbarramento visivo verso il mare senza soluzione di continuità</li> </ul>
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ridefinizione, in conseguenza degli esiti dello studio per il recupero del litorale, dell'assetto distributivo degli stabilimenti balneari in modo da allargare la passeggiata e aprire varchi visivi verso il mare.</li> <li>- La riorganizzazione paesaggistica di uno spazio pubblico rilevante, con vista mare, nello snodo di congiunzione fra derivazione autostradale da Viale Mattei e imbocco del lungomare di levante e nuovo lungomare di ponente.</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La definizione degli interventi fattibili nel breve periodo alle condizioni date.</li> <li>- Lo studio di tipologie alternative per le attrezzature degli stabilimenti balneari adatte a conseguire almeno in parte le finalità indicate.</li> <li>- Lo spostamento e la ricollocazione degli stabilimenti antistanti la rotonda di connessione fra via Casola e il lungomare, in esito allo studio per la creazione di nuove spiagge nel tratto 2 o per la realizzazione di significativi ripascimenti nel comparto in questione, al fine di consentire la realizzazione di una rotonda con antistante spazio pubblico attrezzato di affaccio sul mare, quale snodo di qualità urbana per chi transita dalla autostrada al litorale di levante (esistente) e di ponente di nuova realizzazione.</li> <li>- La riqualificazione e l'arredo del tratto di viale a mare in continuità con le caratteristiche dei tratti limitrofi.</li> </ul>

### 4. Tratto Costiero 4 – Dalla foce del Brugiano a piazza Bad Kissingen

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questo tratto rappresenta il diretto affaccio sul mare del centro di Marina di Massa, con numerosa presenza di servizi di ristorazione e commerciali.</li> <li>- Gli spazi pedonali e ciclabili sui due lati del viale Lungomare, pur dotati di ampiezza significativa risultano male utilizzati, con arredi poveri di verde e soprattutto invasi da strutture commerciali prive della necessaria qualità edilizia.</li> <li>- Molti stabilimenti balneari hanno le attrezzature addossate a filo passeggiata senza soluzione di continuità, a costituire, soprattutto nel tratto Brugiano - Pontile, una barriera visiva continua verso il mare.</li> <li>- Ai lati del Pontile e a mare di Piazza Bad Kissingen sono presenti due spiagge libere importanti seppure con accessi e modalità di fruizione e gestione inadeguati per la dimensione e la ubicazione centrale delle spiagge stesse.</li> </ul>
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La riqualificazione degli spazi pubblici pedonali e ciclabili e degli arredi del viale a mare.</li> <li>- La riqualificazione degli spazi commerciali e delle singole attrezzature balneari per elevare la fruibilità e l'immagine del lungomare.</li> <li>- Il miglioramento delle condizioni di accessibilità alle spiagge libere.</li> <li>- Il rafforzamento delle connessioni di collegamento e di osmosi funzionale con il centro di Marina di Massa e il tessuto insediativo retrostante</li> <li>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La riorganizzazione della passeggiata lato mare con particolare attenzione alle aree a ridosso del Pontile, specie sul lato di levante, ove sono presenti ampi margini di riorganizzazione, ridisegnando gli spazi di sosta e di accesso, aumentando le componenti di verde, riqualificando le strutture commerciali esistenti.</li> <li>- La indicazione di parametri e condizioni per la riqualificazione delle strutture commerciali e di ristorazione.</li> <li>- La qualificazione degli accessi e delle modalità di fruizione della spiaggia libera ai lati del Pontile.</li> </ul>

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aumento della attrattività e delle funzioni della passeggiata lato monte, ottimizzandone gli spazi sottoutilizzati (quali l'area antistante il parco di Villa Cuturi) e i collegamenti col tessuto insediativo retrostante (via Zolezzi – Via della Chiesa – via Vittorio Veneto).</li> <li>- Il contenimento e la riorganizzazione dei servizi commerciali e di ristorazione, migliorandone le attrezzature, identificando le possibilità di riconversione e riuso dei casi di evidente criticità e impatto.</li> <li>- L'ampliamento degli accessi liberi al litorale.</li> <li>- L'aumento dei tratti di spiaggia libera.</li> <li>- L'apertura di ulteriori varchi e coni visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa.</li> </ul>
--	---

### 5. Tratto Costiero 5 – Da piazza Bad Kissingen a piazza Ronchi

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella prima parte del tratto (fino a via Magliano) la passeggiata a mare e a monte presenta bassi standard di manutenzione e di qualità degli arredi e del verde.</li> <li>- Gli stabilimenti balneari sono condizionati da fenomeni di erosione che riducono gli spazi di organizzazione funzionale delle attrezzature con effetti di impatto visivo e di bassa qualità.</li> <li>- Da via Magliano in avanti il viale a mare e gli stabilimenti balneari migliorano per l'allargamento della passeggiata a mare, la qualità degli arredi a verde, il diradamento del fronte continuo delle strutture balneari, la presenza di spiagge comunali attrezzate in buono stato di arredo e manutenzione.</li> <li>- Sul lato monte vi è omogeneità di arredo e di sezione della passeggiata ciclo pedonale e una positiva rarefazione del retrostante tessuto edificato dovuto alla presenza del Parco Urbano del Magliano esteso fino all'abitato di Ronchi.</li> </ul>
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La predisposizione di interventi contro i fenomeni di erosione;</li> <li>- Il consolidamento e l'ulteriore miglioramento delle componenti pubbliche e private del tratto costiero;</li> <li>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La creazione di condizioni idonee a garantire l'equilibrata prosecuzione delle attività degli stabilimenti più esposti all'erosione e la loro opportuna riorganizzazione.</li> <li>- La definizione di criteri per uniformare la qualità delle attrezzature balneari e la qualità delle sistemazioni a verde lungo la passeggiata a mare e a monte.</li> <li>- L'adeguamento dell'ampiezza della sezione della passeggiata lato mare fra piazza Bad Kissingen ed il Magliano ai livelli del tratto successivo fino a Ronchi.</li> <li>- La qualificazione delle attrezzature di servizio poste sulla passeggiata (bar- edicole);</li> <li>- Il miglioramento degli accessi alla spiaggia libera nei pressi del Magliano.</li> <li>- La qualificazione degli spazi di sosta e di arredo nell'area antistante il centro urbano di Ronchi.</li> <li>- L'ampliamento, la riqualificazione ed il riordino degli accessi liberi al litorale con apertura di varchi e coni visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa.</li> </ul>

### 6. Tratto Costiero 6 – Da Piazza Ronchi al fosso Poveromo

Caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il tratto di litorale presenta sufficiente qualità pur subendo nella zona antistante l'abitato di Ronchi fenomeni di erosione che condizionano la migliore organizzazione degli stabilimenti balneari.</li> <li>- Procedendo verso levante, gli stabilimenti balneari godono di maggiori spazi e possono disporsi con le dovute distanze gli uni dagli altri senza determinare barriere visive verso il mare oltreché concedere alla passeggiata alcuni metri utili ad ampliarne la sezione con opportune attrezzature di verde e una funzionale separazione fra pista ciclabile e percorso pedonale.</li> <li>- Sono inoltre presenti alcuni stabilimenti ed associazioni balneari private con oasi a carattere naturalistico che accentuano le specifiche qualità di questo tratto di litorale.</li> <li>- A monte la presenza continua di una fascia litoranea di pinete e di ville garantisce un contesto di alto valore paesistico ed ambientale arricchito da arredi di verde di buona qualità gestiti dalle strutture ricettive a 4 e 5 stelle presenti.</li> <li>- In questo contesto gli episodi di minore qualità sono rappresentati dalle condizioni in cui versano le parti pubbliche e in specie la spiaggia libera attrezzata davanti a via delle Vigne.</li> </ul>
-----------------	--

## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La predisposizione di interventi contro i fenomeni di erosione.</li> <li>- Il mantenimento degli standard paesistici e prestazionali esistenti eliminando gli episodi di incongruità e di degrado;</li> <li>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La creazione di condizioni idonee a garantire l'equilibrata prosecuzione delle attività degli stabilimenti più esposti all'erosione e la loro opportuna riorganizzazione.</li> <li>- La conservazione degli ambienti naturali, foci, dunali e retrodunali esistenti.</li> <li>- La predisposizione di un progetto integrato col tratto costiero successivo per la fruizione dell'oasi fociva del Poveromo.</li> <li>- La riorganizzazione e ampliamento delle spiagge pubbliche libere e libere attrezzate.</li> <li>- Il superamento dei singoli episodi di degrado riscontrabili nella attrezzatura del viale lungomare e degli arenili.</li> <li>- L'ampliamento, la riqualificazione ed il riordino degli accessi liberi al litorale con apertura di varchi e con visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa.</li> </ul>

### 7. Tratto Costiero 7 – Da fosso Poveromo al Cinquale

Caratteristiche	- Lungo questo tratto di litorale grazie anche all'andamento favorevole della linea di costa al riparo dalle erosioni, gli stabilimenti balneari e l'assetto della passeggiata sui due lati del viale a mare presentano i migliori livelli di qualità riscontrabili sul litorale comunale costituendo pertanto una realtà da consolidare e valorizzare.
Finalità generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento e accrescimento degli elevati standard paesistici e prestazionali esistenti;</li> <li>- La riqualificazione del lungomare attraverso la riorganizzazione degli stabilimenti balneari in modo da superare il limite fisico della percezione visiva da e verso il mare</li> </ul>
Obiettivi specifici conseguenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservazione degli ambienti naturali, foci, dunali e retrodunali esistenti.</li> <li>- La predisposizione di un progetto d'interfaccia col tratto di litorale precedente per la fruizione dell'oasi fociva del Poveromo.</li> <li>- La qualificazione e l'ampliamento delle spiagge pubbliche libere e libere attrezzate.</li> <li>- La realizzazione di un rimessaggio a secco per imbarcazioni sportive quali pattini, derive, tavole a vela e similari, da realizzarsi sull'arenile comunale denominato "Trabucco" su un'area di superficie comunque non superiore ad 1/3 della superficie totale dell'arenile.</li> <li>- L'ampliamento, la riqualificazione ed il riordino degli accessi liberi al litorale con apertura di varchi e con visivi verso il mare in corrispondenza con la viabilità perpendicolare alla linea di costa.</li> </ul>

## **SEZIONE II - Normativa transitoria in assenza del Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare**

### **Art. 89. Generalità**

1. Fino alla approvazione del PAAV, per gli stabilimenti balneari e le altre attrezzature e destinazioni presenti, restano in vigore le disposizioni concernenti le fasce di destinazione funzionale, gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie del piano particolareggiato dell'arenile approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 60/1999 (PPAr), salve le diverse indicazioni di cui ai successivi Art. 91 e Art. 92.

2. Nelle more di formazione del PAAV, fermo il richiamo di cui al primo comma del presente articolo, il RU disciplina:

- gli interventi ammessi per garantire la tutela delle dune e delle aree foci;
- gli interventi ammessi per consentire la migliore prosecuzione delle attività balneari e l'adeguamento delle attrezzature anche ai fini dell'economia generale del territorio e di un equilibrato rapporto fra fruizione pubblica e fruizione privata del mare e delle spiagge.

3. Le disposizioni del presente RU non esimono dal rispetto di norme e disposizioni eventualmente più restrittive stabilite dalle Ordinanze emesse dalla Capitaneria di Porto di Marina di Carrara in ottemperanza degli articoli 1164 e 1174 del Codice della Navigazione.

**Art. 90. Interventi ammessi sulle dune e le aree focive**

1. Nelle more di formazione del PAAV, nelle aree dunali e focive, fermo restando l'assoluto divieto di prelievi di sabbia, escavazioni, asportazione o taglio della vegetazione e delle formazioni arbustive spontanee; di ogni attività che apporti modificazioni alle emergenze di interesse geomorfologico, alle formazioni vegetazionali di rilevanza ambientale, paesaggistica e/o scientifica; nonché di opere in cemento o qualsiasi intervento che preveda opere di fondazione di qualunque tipo, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di conservazione e di ripristino degli assetti morfologici e vegetazionali idonei a salvaguardare i sistemi dunali e retrodunali esistenti;
- realizzazione di recinzioni, anche per delimitare i percorsi interni di attraversamento o fruizione delle aree dunali, con l'uso di tecniche e metodologie naturalistiche, mediante l'utilizzo di soli pali o staccionate in legno con possibile impiego di cordame, per altezze non superiori a 1,20 m, salva la realizzazione di scivoli e passaggi per il rispetto, ove richiesto, delle condizioni di accessibilità al pubblico demanio per i disabili;
- interventi finalizzati al mantenimento degli assetti naturalistici delle aree focive;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle eventuali cabine o attrezzature similari esistenti;
- posa, senza opere di fondazione, di singole cabine o attrezzature similari, esclusivamente in legno, per ospitare funzioni di guardianaggio o di altro servizio pubblico
- interventi preordinati alla difesa dall'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua purché non comportanti la alterazione dei profili naturali dell'assetto di costa, la compromissione della naturalità dello sbocco focivo e della leggibilità del paesaggio originario;
- ripascimento e manutenzione ordinaria degli arenili come definita dalle disposizioni di settore;
- interventi di rifiorimento e ricostituzione dei pennelli e delle barriere sommerse esistenti a difesa della linea di costa dai fenomeni erosivi.

**Art. 91. Interventi ammessi negli stabilimenti balneari**

1. Negli stabilimenti balneari compresi nel PPAr di cui all'art. 89, la cui area di balneazione sia stata oggetto di riduzione a causa di fenomeni di erosione del litorale successivi all'entrata in vigore del RU, debitamente rappresentati al Comune e da questi riconosciuti, fermi restando gli interventi ammessi di cui al successivo comma 2 per la generalità degli stabilimenti balneari esistenti, è consentita la riduzione e la traslazione delle fasce funzionali nei termini sotto indicati:

- deve essere mantenuto l'allineamento delle AB con almeno uno degli stabilimenti balneari confinanti;
- devono essere rispettate le quantità di verde stabilite dall'articolo-14 del PPAr. La fascia destinata ai Parcheggi, con la relativa fascia di separazione a verde dalla passeggiata litoranea, deve rimanere distinta e adibita alla propria funzione;
- la eventuale ricollocazione e ricostruzione di manufatti, attrezzature ed edifici di servizio deve comportare, mediante le categorie di intervento di cui al comma 2, la riduzione degli impatti visivi verso il mare e per il recupero di superfici permeabili in luogo di precedenti superfici impermeabilizzate;
- l'area a parcheggio, ad integrazione delle prescrizioni di cui all'Art. 19 del ridotto PPAr, deve essere debitamente schermata dalla passeggiata con siepi, arredi verdi e alberature di essenze mediterranee (es. tamerici, oleandro, pino, ginepro) con collocazione tali da non occludere la libere visuali esistenti verso il mare; le coperture di ombreggiamento stagionali possono essere realizzate solo con rampicanti, canne o tela; è vietato adibire aree di parcheggio alla sosta di camper, roulotte, bus e simili;

2. Su tutti gli stabilimenti balneari esistenti, anche ricadenti in aree demaniali non comprese nel PPAr o in altre aree comunali o private, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi	Definizione	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
------------	-------------	-------------------------------------

ammessi	normativa	
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	L'intervento è ammesso nei limiti di cui ai commi 4 e 5
Rist.cons.b	Art. 23	L'intervento è ammesso nei limiti di cui ai commi 4 e 5
Rist.ric.a	Art. 23	L'intervento è ammesso nei limiti di cui ai commi 4 e 5
Rist.ric.b	Art. 23	L'intervento è ammesso nei limiti di cui ai commi 4 e 5

3. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Nell'ambito delle categorie di intervento ammesse sono consentiti i seguenti interventi connessi allo svolgimento delle attività esercitate, fermo restando il rispetto degli disposizioni di cui all'art. 88 e le prescrizioni del PIT/PPR per il Sistema Costiero 1 - Litorale sabbioso Apuano-Versiliese e per l'area di notevole interesse pubblico "Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso (codice identificativo del vincolo: 287-1968)":

- accorpare attrezzature, anche appartenenti a tipologie diverse AB e AS, esclusivamente nei casi in cui tali interventi diano luogo a soluzioni distributive comportanti la riduzione degli impatti visivi esistenti verso il mare o riducano di almeno il 20% le pavimentazioni e le impermeabilizzazioni esistenti. Laddove l'accorpamento riguardi gli stabilimenti balneari cui al precedente comma 1, il rispetto della quota del 20% può essere ridotto a seguito di dimostrata impossibilità in conformità alle disposizioni del terzo alinea del comma citato. Le nuove costruzioni conseguenti l'accorpamento devono essere realizzate in legno tinteggiato;
- installare pannelli solari e fotovoltaici di struttura omogenea esclusivamente in modo integrato alle strutture di tipo AB e AS con esclusione delle coperture dei parcheggi. I pannelli dovranno essere montati con l'orientamento delle superfici riflettenti perpendicolare alla linea di costa;
- realizzare manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'Art. 137 della LR n. 65/2014 costituiti da strutture amovibili a carattere stagionale per la sosta, il gioco a tavolino o il relax, quali pergolati, gazebi o punti d'ombra per una superficie non superiore al 10% dell'area libera, rimovibili a fine stagione, realizzati in legno o metallo verniciato, privi di opere murarie e di tamponamenti laterali continui, pavimentazione al naturale o in legno appoggiato o sospeso dal suolo con copertura in tela o canne o altro materiale vegetale o similari, esclusi comunque materiali rigidi e durevoli, di altezza massima di 2,70 metri.
- realizzare elementi di arredo mediante fontane, giochi d'acqua, piantumazione di essenze arboree compatibili (tamerici, oleandro, pino marittimo, palma) o siepi;
- modificare il tipo di sistemazione o i materiali in essere su pavimentazioni e terreni di calpestio subordinatamente alla riduzione della superficie impermeabilizzata o del grado di impermeabilizzazione esistenti;
- installare sul confine fra stabilimento balneare e passeggiata a mare alberature, siepi o altre essenze di verde in coerenza con la sistemazione del tratto di passeggiata antistante;
- schermare con adeguati pannelli in legno i vani di alloggiamento dei contatori delle utenze (gas, elettricità acqua etc.);
- installare stagionalmente le opere per la messa in sicurezza dello stabilimento nel periodo di chiusura invernale nel rispetto delle modalità di cui al successivo comma 5, ultimo alinea.

4. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono ed utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili ;
- consentire la removibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
- la realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione



- permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
- non comportare aumenti di SUL superiori a quelli di cui al comma 3;
  - non dar luogo a nuovi ingombri visivi verso il mare;
  - essere eseguiti con materiali compatibili intendendosi per tali legno, cordame, teleria, metallo verniciato, vetro. Per cordoli, muretti di separazione, elementi di arredo sono utilizzabili anche pietra, sasso o marmo preferibilmente con levigatura naturale. In ogni caso i manufatti, gli infissi e le opere esistenti in legno devono essere mantenute e/o risanate;
  - i manufatti, gli infissi e le opere in altro materiale non compatibile (quali resine, fibrocemento, plastiche, alluminio anodizzato) in caso di rifacimento devono essere commutati nei materiali compatibili indicati nel punto 2. Le coperture in tegole possono restare tali;
  - le pavimentazioni in asfalto, cemento, cotto, ceramiche ed altri materiali impermeabili, in caso di rifacimento devono essere commutate in pavimentazioni con superfici permeabili o comunque con un aumento del grado di permeabilità;
  - non possono essere realizzate nuove superfici impermeabili;
  - non possono essere tamponati con pareti, pannelli o infissi non apribili, spazi e verande attualmente aperti, se non in funzione temporanea per il loro eventuale utilizzo fuori dalla stagione balneare o per la messa in sicurezza di cui al successivo alinea;
  - le opere per la messa in sicurezza dello stabilimento nel periodo di chiusura invernale possono essere realizzate con pannelli e/o paratie in legno, compensato marino e rete ombreggiante sorretta da materiali plastici o in ferro zincato (antiruggine), mantenuti in buono stato di conservazione, di altezza non superiore a m 2,00, collocate esclusivamente sul fronte mare e, se necessarie, sui lati dello stabilimento. Le tamponature di cui sopra non possono in alcun modo ostruire o limitare i varchi di accesso al mare. Sul fronte di accesso dello stabilimento, lato passeggiata, non possono essere collocate chiusure diverse da quelle in uso durante la stagione di attività balneare.

**5. Parcheggi.** Ad integrazione delle prescrizioni di cui all' Art. 19 del PPAr

- l'area a parcheggio deve essere debitamente schermata dalla passeggiata con siepi, arredi verdi e alberature di essenze mediterranee (es. tamerici, oleandro, pino, ginepro);
- le coperture di ombreggiamento stagionali possono essere realizzate solo con rampicanti, canne o tela;
- è vietato adibire aree di parcheggio alla sosta di camper, roulotte, bus e simili.

**6. Attrezzature sportive e di gioco.** Si confermano le disposizioni di cui all' Art. 20 del PPAr fatta eccezione per le nuove piscine, la cui possibilità di realizzazione nei diversi contesti sarà verificata solo in presenza del PAAV.

**Art. 92. Interventi vietati negli stabilimenti balneari**

1. Nelle more di formazione del PAAV, è in ogni caso vietato:

- realizzare locali interrati e seminterrati;
- realizzare piscine e vasche da nuoto, la cui realizzazione sarà possibile solo in presenza del PAAV al fine di ottimizzarne i parametri localizzativi, dimensionali e paesaggistici;
- realizzare coperture fisse o mobili negli spazi e aree attrezzate per il gioco e lo sport o su vasche e piscine scoperte. Eventuali coperture esistenti autorizzate stagionalmente o pro tempore devono essere rimosse alla scadenza della relativa autorizzazione;
- realizzare sulle aree in concessione prospicienti il fronte strada campi da gioco necessitanti delle apposite reti salva palloni;
- applicare su recinzioni teli ombreggianti;
- realizzare recinzioni e/o sbarramenti lungo i confini della fascia di arenile in concessione. In deroga a

quanto sopra è ammesso realizzare delimitazioni di concessioni demaniali lungo i confini con spiagge libere o libere attrezzate dotate di ampiezza fronte mare superiore a m. 20. Le delimitazioni possono essere realizzate esclusivamente con con paletti in legno, a giorno, uniti fra loro con cordame, pannelli in doghe di legno verniciato in colore bianco, pannelli realizzati in cannicciato o siepi naturali costituite da vegetazione autoctona. In ogni caso l'altezza delle delimitazioni non può essere superiore a metri 1.00. Le delimitazioni devono essere collocate a partire da almeno 20 m dalla linea di battigia ed essere rimosse nel periodo di non attività dello stabilimento balneare;

- interrompere o restringere i percorsi di libero accesso al mare esistenti sull'area in concessione o in confine;
- collocare tende o ombrelloni e sdraio a meno di 1,5 metri dai confini fra uno stabilimento e l'altro;
- realizzare superfici pavimentate in cemento, palladiane, cotto, asfalti colorati o ogni altro materiale comportante nuova impermeabilizzazione del suolo;
- sostituire cabine o manufatti di servizio in legno con altri di diverso materiale.

**Art. 93. Interventi ammessi nelle aree attrezzate per la nautica, gli sport nautici o per attività ricreative riservate a determinate categorie di utenti**

1. In conformità ai contenuti dell'art.10 della Disciplina del Masterplan “La rete dei porti toscani” parte integrante del PIT/Piano paesaggistico 2015, sulle attrezzature esistenti nelle aree attrezzate per la nautica, gli sport nautici o per attività ricreative riservate a determinate categorie di utenti, sono ammessi i seguenti interventi che consentano la regolare ed ottimale conduzione delle attività autorizzate.

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art.25
Ma.o.	Art. 18	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

2. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Gli interventi ammessi sono realizzabili subordinatamente al rispetto dei limiti e delle condizioni di cui ai precedenti Art. 91, comma 5 e Art. 92.

3. Nelle more della formazione dei PAAV preordinati alla razionale e pianificata organizzazione ed evoluzione delle attrezzature esistenti, è ammessa la realizzazione, una tantum, di modesti manufatti in legno, non stabilmente ancorati al suolo, per il ricovero dei materiali necessari alle attività esercitate o per servizi, per una SC non superiore a 12 mq, con altezza al colmo non superiore a 3,5 m. Tali manufatti non devono compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi, né interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**CAPO 3. EX COLONIE MARINE**

**SEZIONE I - Disposizioni comuni**

**Art. 94. Identificazione di sottoinsiemi funzionali alle finalità del recupero**

1. Con le disposizioni del presente Capo il RU disciplina gli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici e delle aree delle ex colonie marine, aggregandoli allo scopo nei seguenti sottoinsiemi funzionali:

- Sottoinsieme delle ex colonie incluse nell'UTOE 1 collocate a monte di viale delle Pinete, indicate sulle tavole di progetto 1:5000 in conformità all'elenco di cui al successivo Art. 97;
- Sottoinsieme delle ex colonie incluse nell'UTOE 1 collocate sul fronte mare, indicate sulle tavole di progetto 1:5000 in conformità all'elenco di cui al successivo Art. 97;
- singole ex colonie esterne all'UTOE 1 inserite in appositi Ambiti d'intervento di cui all'Allegato A al presente RU.

### **Art. 95. Finalità generali**

1. Il RU, in coerenza con le indicazioni del PS identifica le seguenti finalità cui orientare il recupero e la valorizzazione delle ex Colonie:

- tutela dell'identità storico-culturale e architettonica delle ex colonie mediante il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione degli immobili esistenti con le rispettive caratteristiche architettoniche, tipologiche e volumetriche, come indicato negli Ambiti d'intervento;
- consolidamento, qualificazione ed integrazione delle funzioni pubbliche e di uso pubblico in essere, anche con la introduzione di nuove funzioni ludico/sportive, culturali, terapeutiche, ricreative, funzioni sanitarie socio assistenziali di servizio pubblico e privato purché compatibili con la tutela delle tipologie e delle architetture esistenti;
- qualificazione e potenziamento delle funzioni turistico ricettive e di accoglienza in essere anche con l'introduzione di nuove funzioni turistico ricettive, prevalentemente alberghiere, e servizi annessi, purché compatibili con la tutela delle tipologie e delle architetture esistenti;
- riutilizzo unitario del sistema delle ex colonie e loro inserimento organico nella sistemazione del litorale di ponente comprensiva della salvaguardia, risanamento e valorizzazione delle aree a pineta e loro destinazione all'uso pubblico;
- integrazione fra i singoli progetti di recupero delle ex colonie e la riqualificazione del litorale e di via delle Pinete;
- introduzione di quote minoritarie di funzioni residenziali, per una SUL non superiore al 25% della SUL esistente al netto delle superfetazioni, che risultino complementari agli interventi di riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistico/ricettiva di tipo alberghiero. Dette quote di funzioni residenziali sono ammissibili solo nelle ex colonie non adibite a funzioni pubbliche o di uso pubblico secondo quanto indicato nelle schede progettuali dell'Allegato A. In sede di PdR possono essere motivate le ragioni di fattibilità e di scelta qualitativa e progettuale che inducono a diminuire la quota di SUL da destinare a residenziale.

### **Art. 96. Modalità di attuazione**

1. Le previsioni del RU per il conseguimento delle suddette finalità si attuano nei modi previsti nei singoli Ambiti d'intervento in cui sono inserite le ex colonie secondo quanto indicato nel successivo Art. 97.

2. Negli Ambiti per i quali la scheda normativo-progettuale di cui all'Allegato A prevede che gli interventi a regime siano effettuati attraverso l'obbligatoria formazione di un PA, nelle more di formazione di detto piano sono consentiti tutti gli interventi atti a garantire la conservazione in buono stato delle strutture esistenti e le condizioni di regolare e ottimale esercizio delle attività turistico-ricettive e/o di servizio attualmente svolte. In particolare, in assenza di PA, sono consentiti:

- sugli edifici esistenti interventi di *Ma.o*, *Ma.str*, *Re/Co*;
- nelle aree libere, nei distacchi, ed in altre aree di pertinenza prive di sistemazioni di pregio a verde o a giardino è ammessa la sistemazione di percorsi ciclo-pedonali, spazi di servizio all'utenza nonché spazi di sosta e parcheggio, purché con sistemazione drenante del fondo;
- nelle aree a pineta sono ammessi esclusivamente interventi idonei alla conservazione e risanamento delle essenze;

- non è ammesso il C.uso delle funzioni pubbliche o di servizio pubblico o privato di uso pubblico attualmente svolte.
- per le funzioni pubbliche o di servizio pubblico è consentito il cambio della tipologia del servizio rimanendo all'interno della funzione principale in essere;
- non è ammesso il C.uso delle funzioni turistico/ricettive attualmente svolte, mentre è consentito il cambio della tipologia di offerta turistica rimanendo all'interno della funzione principale turistico/ricettiva in essere.

3. Nei casi in cui determinate ex colonie risultino stabilmente trasformate in una funzione diversa dalla funzione originaria e non siano più classificate come ex colonie, il RU prevede il mantenimento delle nuove funzioni acquisite. Sugli edifici e le aree interessate si applica la disciplina normativa relativa agli edifici di analoga destinazione presenti nel tessuto insediato di appartenenza.

4. Nei casi in cui determinate ex colonie ricadano in aree PIME o PIE, il RU prevede comunque il loro inserimento in Ambiti di Conservazione nei quali si applica una disciplina normativa relativa agli edifici esistenti compatibile con le disposizioni di cui agli Art. 145 e Art. 146.

## SEZIONE II – Disposizioni specifiche

### Art. 97. Interventi ammessi nelle singole ex Colonie

1. *Ex Colonie marine collocate sul fronte mare.* Per le ex Colonie marine collocate sul fronte mare, inserite negli Ambiti di intervento sotto elencati, sono ammessi gli interventi di cui alle relative Schede normativo/progettuali contenute nell' Allegato A) alle presenti norme, cui si rimanda:

Ostello Apuano	Ambito di Conservazione AC 1. 01
Ex Colonia F.I.A.T.	Ambito di Conservazione AC 1.02
Ex Colonia Ugo Pisa	Ambito di Conservazione AC 1. 03
Ex Colonia Parmense (Istituto Alberghiero)	Ambito di Conservazione AC 1. 04
Casa del Clero	Ambito di Conservazione AC 1. 05
Ex Colonia Senese (Don Gnocchi)	Ambito di Conservazione AC 1. 06
Ex Colonia Ettore Motta e Ospizio Quisisana	Ambito di Conservazione AC 1. 07
Ex Colonia Torino e Olivetti (Complesso Turimar)	Ambito di Conservazione AC 1. 08

2. *Ex colonie collocate a monte di Viale delle Pinete.* Per le ex Colonie marine collocate a monte di viale delle Pinete, inserite negli Ambiti d'intervento sotto elencati, sono ammessi gli interventi di cui alle relative Schede normativo/progettuali contenute nell' Allegato A alle presenti norme, cui si rimanda:

Ex Colonia C.G.E	Ambito di Conservazione AC 1.09
Ex Colonia Croce Rossa Italiana	Ambito di Conservazione AC 1.10
Ospizio Marino ing. Luigi Cantoni	Ambito di Conservazione AC 1.11
Ex Colonia Marchetti (AIAS)	Ambito di Conservazione AC 1.12
Istituto S.Spirito Salesiane di Don Bosco	Ambito di Conservazione AC 1.13
Casa del Fanciullo Regina Pacis	Ambito di Conservazione AC 1.14
Ex Colonia Fiorenzuola d'Arda	Ambito di Conservazione AC.1.15 in areePIE
Casa Mons. Beniamino Socche	Ambito di Conservazione AC.1.17 in aree PIE
Colonia Istituto Patrocinio S.Giuseppe	La colonia è stabilmente trasformata a destinazione residenziale inserita nel tessuto della CDmbd. Il RU stabilisce il mantenimento delle funzioni acquisite, rimandando alla disciplina degli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel tessuto di appartenenza

## TITOLO QUARTO. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO RURALE

### CAPO 1. GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

#### **Art. 98. Definizione e identificazione del territorio rurale**

1. In applicazione degli articoli 64, 230 e 224 della LRn. 65/2014 e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal PS, il RU identifica con apposita simbologia la perimetrazione degli areali costitutivi il territorio rurale corrispondenti:

- alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- alle aree forestali;
- alle aree ad elevato grado di naturalità;
- alle ulteriori aree con destinazione non agricola che non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Come indicato nelle tavole progettuali del RU:

- sono inclusi negli areali del territorio rurale appartenente ai sistemi territoriali di montagna e pedemontano gli edifici sparsi a diversa destinazione funzionale, anche di recente edificazione non aventi caratteristiche di tessuto insediativo di tipo urbano. Tale inclusione comprende anche il resede degli edifici come individuato o individuabile al momento dell'adozione del RU;
- non fanno parte del territorio rurale pedemontano e montano i tessuti edilizi di tipo urbano a media e bassa densità, identificati dal RU con la sigla (TEM), e gli insediamenti e le aree incluse nel perimetro dei nuclei storici e dei centri abitati pedemontani e montani;
- sono incluse negli areali del territorio rurale appartenente ai sistemi territoriali di pianura e di costa le aree per la maggior parte libere da edificazione, che hanno mantenuto caratteristiche di prevalente funzione agricola.

#### **Art. 99. Disposizioni per il territorio rurale**

1. Con riferimento al campo di applicazione del RU, ai sensi dell'Art. 230 della LR n. 65/2014, per il territorio rurale, il presente Titolo indica i limiti e le condizioni da osservarsi in attuazione della LR n. 65/2014 e del DPGR n. 63R/2016.

2. Agli interventi disciplinati dal presente Titolo si applicano le restrizioni imposte per:

- gli edifici di notevole o significativo valore di cui all'Art. 54 e Art. 55;
- gli edifici rurali di valore storico/testimoniale di cui all'Art. 56;
- gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.

3. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 della LR n. 65/2014 assume valore di piano attuativo nei seguenti casi:

- quando prevede interventi di nuova edificazione con SUL superiore a 200 mq;

- quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica;
- quando prevede il mutamento della destinazione d'uso agricola.

## CAPO 2. LIMITI E CONDIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE PEDEMONTANO E MONTANO

### SEZIONE I - Individuazione e finalità

#### **Art. 100. Individuazione delle aree facenti parte del territorio rurale pedemontano e montano**

1. Il territorio rurale pedemontano e montano, identificato sulle tavole progettuali del RU da apposite perimetrazioni, è costituito dalla parte di territorio rurale ricadente nei sistemi territoriali di montagna e pedemontano.

#### **Art. 101. Direttive generali per la tutela del paesaggio agrario**

1. All'interno del territorio rurale pedemontano e montano, al fine di corrispondere agli obiettivi di qualità del territorio rurale fissati dall'Art.68 della LR n. 65/2014, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e di qualificazione del paesaggio agrario le seguenti componenti:

- le sistemazioni agrarie storiche, in cui sono presenti sistemazioni dei terreni e pratiche colturali agricole effettuate con tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale ed i ciglionamenti;
- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;

2. Valgono inoltre le seguenti direttive e prescrizioni di carattere generale:

- ai sensi dell'Art. 73 della disciplina di PS nelle zone con esclusiva funzione agricola sono ammesse esclusivamente le attività agro-silvo-pastorali, nonché le attività connesse. Nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse;
- non è ammessa la trasformazione del suolo agricolo per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica fotovoltaica;
- nel territorio montano e pedemontano l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa nel rispetto della LR 39/2005 e della LR 11/2011, con le limitazioni riguardanti le "aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra" di cui all'Allegato A della LR 11/2011 ed ai successivi atti regionali in materia;
- nelle zone con esclusiva funzione agricola è fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali e, più in generale, per attività non legate a quella agricola,
- tutte le imprese sono tenute ad esercitare le attività di produzione agricola in coerenza con le sottoelencate modalità:
  - o ridurre significativamente l'erosione del suolo mediante l'inerbimento dell'interfilare e la realizzazione di opere di canalizzazione e di drenaggio, opere di rottura del pendio (fosse livellari, ecc.) e con ogni altro accorgimento utile;
  - o ridurre significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati dovranno essere periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza;

- o tutelare le alberature, perimetrali o interni rispetto all'appezzamento coltivato, da considerarsi di pregio per vetustà, dimensioni, tipologia o collocazione panoramica che ne esalti il contributo alla qualità del paesaggio.
- devono essere salvaguardati i tracciati rurali e la viabilità esistente per cui non sono consentite l'asfaltatura o la pavimentazione delle strade bianche; l'eventuale viabilità privata pavimentata o in asfalto esistente deve essere rimossa e trasformata in viabilità a fondo naturale; su tale viabilità non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria se non previa rimozione della pavimentazione o asfaltatura.

## **SEZIONE II –Disposizioni per le aree destinate alle coltivazioni**

### **Art. 102. Interventi ammessi nel Sottosistema territoriale del Candia**

1. Nelle aree adibite alla coltivazione e nelle aree libere non asservite alla edificazione esistente sono consentite funzioni esclusivamente connesse con la produzione vinicola ed olivicola ad eccezione delle aree degradate dei siti di cava dismessi dove sono ammesse funzioni ed attività d'interesse collettivo coerenti con il ripristino ambientale secondo le disposizioni del successivo Art. 116.
2. Ai sensi dell'Art. 71 della Disciplina del PS nelle Colline del Candia non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo, né serre ed annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Ma.o, Ma.str e Re/Co. Ulteriori interventi sono ammessi esclusivamente attraverso la presentazione di uno specifico un PAPMAA.

### **Art. 103. Interventi ammessi all'interno delle tipicità produttive esistenti**

1. Per salvaguardare l'unicità del paesaggio e mantenerne le caratteristiche attuali, ferme restando le autonome scelte agronomiche-colturali delle aziende, non è consentita:
  - la trasformazione del suolo da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati, fatte salve piste o piani inclinati per il trasporto di materiali o a servizio delle modalità di coltura e di raccolta dei prodotti;
  - la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
  - la realizzazione di discariche e ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;
  - la chiusura all'uso pubblico della rete delle strade vicinali;
  - la esecuzione di opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici di iniziativa pubblica per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
  - la messa in atto di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nei punti di massima pendenza dei crinali e di nuove coltivazioni o di reimpianti qualora non vengano realizzate soluzioni atte a prevenire l'erosione e a stabilizzare i versanti;
  - la realizzazione di interventi che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra e nuovi assetti infrastrutturali, in assenza di specifici e puntuali studi geologici di approfondimento;
  - la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco esistenti nonché ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento;
  - la esecuzione di interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee.

## **SEZIONE III- Interventi sul patrimonio edilizio esistente incluso nel territorio rurale pedemontano e**

**montano****Art. 104. Destinazioni d'uso ammesse**

1. Sugli edifici sparsi, a destinazione agricola e non agricola, presenti all'interno del territorio rurale come rappresentati sulle tavole del RU, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- funzioni agricole, ivi compresa la funzione abitativa per i conduttori del fondo, e attività ad esse connesse, come indicato dall'Art. 71 del PS;
- attività agrituristiche come regolate dalla LR n. 30/2003 e smi;
- residenza anche non funzionale all'uso agricolo;
- attività commerciali per la vendita di prodotti legati all'attività agricola comunque con superfici di vendita non superiori a 300 mq;
- attività commerciali di vicinato e servizi per le esigenze dei nuclei familiari residenti;
- attività turistiche e/ attività artigianali, comunque con superfici di vendita non superiori a 300 mq.

2. Nel Sistema territoriale di montagna e nel Sistema territoriale pedemontano (ad esclusione del Sottosistema del Candia), in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del PS nonché con le richiamate finalità dell'Art.68 della LR n. 65/2014, sono ammessi gli interventi previsti dalla LR n. 39/2000 (Legge forestale della Toscana) nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione.

**Art. 105. Interventi ammessi sui fabbricati ad uso agricolo esistenti in assenza di programma aziendale**

1. Con riferimento a quanto stabilito dall'Art. 71 della LR n. 65/2014, sui fabbricati ad uso agricolo esistenti, intendendo per tali sia gli edifici adibiti ad abitazione classificata come rurale che gli annessi a servizio delle attività agricole, quali cantine, magazzini, rimesse per macchine e attrezzi, stalle, serre e similari, non compresi fra quelli di valore architettonico-ambientale o testimoniale disciplinati dall'Art. 54, Art. 55, e Art. 56 e e nel rispetto dei limiti per gli interventi in zone a pericolosità geomorfologica PFME e PFM, in assenza di programma aziendale, sono consentite le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Rist.cons.a e b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a e b	Art. 23	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add.a e b	Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ampliamento non è applicabile agli edifici appartenenti al territorio del Candia né agli edifici oggetto di condono edilizio</li> <li>- Nelle rimanenti aree del territorio rurale pedemontano e montano e sugli edifici non oggetto di condono, sono ammessi i seguenti interventi:  ampliamento "una-tantum" per le abitazioni rurali fino ad un massimo di 30 mq di SUL;</li> <li>ampliamento "una-tantum" per gli annessi a servizio delle attività produttive fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 20 mq di SUL</li> <li>- Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche  rispettare la tipologia rurale preesistente, mantenere il tetto a falde con sporgenze di gronda non superiori a 0,30 m con possibile sottotetto abitabile;  è ammessa la realizzazione di porticati a quota terra, anche con solaio di copertura praticabile;  non sono ammessi balconi o terrazze aggettanti rispetto al corpo di fabbrica principale.</li> </ul>
Int.Pert	Art. 24	Con la esclusione delle aree del Candia, sono ammessi tutti gli interventi pertinenziali di cui all'Art. 135, comma 2, lettera e della LR n. 65/2014 ad esclusione della realizzazione



		di volumi tecnici sulle coperture degli edifici
Dem.	Art. 24	nessuna

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'Art. 25, e fermo restando che sono sempre possibili gli interventi di attività libera come definiti dall'Art. 70 della LR n. 65/2014, gli interventi indicati dall'Art. 71 della LR n. 65/2014 non richiamati nella tabella di cui al comma 1 non sono ammessi.

3. Nel caso in cui gli interventi di cui ai punti precedenti vengano effettuati per l'esercizio di attività agrituristiche, l'operatore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

4. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Gli interventi di *Rist.ric.a e b, Add.a e b, Rip.*, comportanti riorganizzazione della accessibilità e/o interventi di sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'edificio, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e dei parametri sotto indicati:

- realizzazione di nuovi tratti di viabilità privata esclusivamente in terra battuta o terre armate con esclusione dell'uso di cementi, asfalti, bitumi e resine, con sezione non superiore a 3,00 m slarghi e curve esclusi, pendenza massima non superiore al 12%, complete delle opere di regimazione delle acque meteoriche;
- elaborati di progetto completati con la indicazione delle opere di regimazione delle acque e di sistemazione esterna dell'area interessata;
- sbancamenti e riporti contenuti nel limite di 2 m;
- muri di sostegno non superiori a 3 m di altezza, realizzati in pietra secondo il sistema locale;
- rampe carrabili di accesso agli edifici con pendenza non superiore al 12%;
- opere di contenimento e difesa realizzate in ciglioni o pietra secondo metodi tradizionali ovvero con sistemi di ingegneria naturalistica;
- opere di allacciamento e di urbanizzazione primaria necessarie a cura e spese del richiedente.

#### **Art. 106. Interventi ammessi sui fabbricati ad uso agricolo esistenti in presenza di programma aziendale**

1. A seguito di approvazione del PAPMAA, sui fabbricati ad uso agricolo esistenti, oltre agli interventi di cui al precedente Art. 105, alle condizioni e con i limiti ivi indicati, è ammessa la *Sost.* di cui all'Art. 24 finalizzata alla ricostruzione di fabbricati rurali al di fuori delle aree PFME.

2 La *Sost.* consente un incremento fino al 30% della SUL esistente, comunque non superiore a 38 mq di SUL. La ricostruzione dell'edificio è possibile in altra parte dei fondi rustici di proprietà dell'azienda, purché in aree non collocate nel territorio del Candia e non soggette a rischio idrogeologico o ad altri vincoli di inedificabilità. La ricostruzione è subordinata al mantenimento della destinazione d'uso agricola, alla realizzazione di un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici rurali del contesto e al rispetto delle *Disposizioni comuni integrative/sostitutive* di cui al comma 4 dell'Art. 105.

3 Per gli edifici oggetto di precedente condono edilizio l'intervento di *Sost.* di cui ai commi 1 e 2 è applicabile con un incremento massimo del 10% della SUL esistente.

#### **Art. 107. Interventi ammessi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola**

1. Con riferimento all'Art. 79 della LR n. 65/2014, sugli edifici sparsi a destinazione d'uso non agricola, ovvero a destinazione d'uso residenziale, artigianale, industriale, turistica e commerciale, inclusi nel territorio rurale pedemontano e montano, sono ammesse le seguenti categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
--------------------	-----------------------	-------------------------------------

Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per le funzioni compatibili di cui all'Art.

		<b>104.</b> - Ove il cambio di destinazione d'uso interessi edifici o unità immobiliari che individualmente o sommate fra loro risultino superiori a 300 mq di Sua, l'intervento è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di PA di iniziativa privata con correlato reperimento degli standard.
Fraz.	Art. 22	- L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: l'unità minima ottenibile dal frazionamento deve rispettare i limiti di superficie disposti all'Art. 8; non possono essere generate più di due unità immobiliari; deve essere garantito almeno un posto auto per ciascuna unità immobiliare risultante dall'intervento; l'intervento non è cumulabile con gli interventi che prevedano ampliamenti o ricostruzioni di ruderi.
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist. ric. b	Art. 23	nessuna
Add.a e b	Art. 24	- Sono ammessi gli interventi di ampliamento con incremento massimo di SUL entro il 20% della SUL esistente e comunque per una SUL non superiore a 18 mq per gli edifici a destinazione residenziale, 45 mq per la destinazione turistico-ricettiva, 25 mq per le altre destinazioni ammesse e compatibili ai sensi dell'Art. 104.
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso nelle percentuali di dimensionamento di cui all'Add, quando sia funzionale alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza dell'edificio sotto il profilo geologico ed idrogeologico nonché per la riqualificazione dell'edificio e del contesto interessato sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, subordinatamente alla esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione del suolo.
Rip.	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

2. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle condizioni e disposizioni comuni e dei parametri urbanistici di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'Art. 105.

#### **SEZIONE IV - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio rurale pedemontano e montano**

##### **Art. 108. Interventi ammessi**

1. Nelle more della formazione del programma aziendale (PAPMAA) di cui all'Art. 74 della LR n. 65/2014, avente i contenuti di cui all'Art. 84, stessa legge, nel territorio rurale pedemontano e montano sono vietati interventi di trasformazione urbanistica e di costruzione di nuovi edifici rurali, sia ad uso abitativo che al servizio delle attività produttive dell'azienda.

2. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti riconducibili alla tipologia dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'Art. 78 della LR n. 65/2014 nel rispetto delle condizioni e dei parametri previsti dall'Art. 63, fatta salva la possibilità di realizzare i manufatti anche in pietra con caratteristiche costruttive tradizionali e nel rispetto dei limiti di cui al comma 3 dello stesso articolo.

3. Per le sole aziende agricole è ammessa la realizzazione di serre temporanee di cui al regolamento regionale approvato con DPGR 63/R/2016, previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicati gli elementi previsti dallo stesso regolamento:

4. Sono ammessi gli interventi comuni agli usi agricoli produttivi e agli usi agricoli amatoriali di cui all'Art. 63 esclusa la realizzazione di parcheggi ad uso privato.

## CAPO 3. LIMITI E CONDIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE DI PIANURA

### SEZIONE I – Individuazione e finalità

#### Art. 109. Individuazione del territorio rurale di pianura

1. All'interno del Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali di pianura, il RU, sulla base delle indicazioni del PS, individua gli areali costitutivi il territorio rurale di pianura nei termini di cui ai commi 1 e 2 dell'Art. 98.
2. Detti areali sono identificati sulle tavole di progetto del RU da un apposito perimetro e comprendono al loro interno aree per la maggior parte libere da edificazione, che hanno mantenuto caratteristiche di prevalente funzione agricola.

#### Art. 110. Finalità perseguite dal RU

1. Nel territorio rurale di pianura il RU, specificando le indicazioni contenute nel PS, ed in coerenza con le disposizioni dell'Art. 68 della LR n. 65/2014, persegue le seguenti differenziate finalità:
  - garantire la inedificabilità delle aree libere a prevalente funzione agricola per il mantenimento e la valorizzazione delle produzioni agricole esistenti, arrestando il consumo di suolo e il fenomeno della recente diffusione insediativa urbana e definendone in modo più netto i margini di distinzione con il territorio agricolo salvaguardato;
  - tutelare al contempo la biodiversità floristica e vegetazionale mediante condizioni di salvaguardia delle specie vegetali, prescrivendo al riguardo il mantenimento delle colture seminatrici e della presenza delle colture arboree;
  - incentivare interventi di recupero dei fabbricati rurali compromessi e/o sottoutilizzati, anche attraverso interventi di demolizione, ricostruzione e ricollocazione su aree più idonee in quanto meglio servite e al contempo meno visibili e impattanti;
  - incentivare analogamente interventi di recupero delle aree compromesse, sottoutilizzate o degradate dalla presenza di depositi di materiali a cielo aperto o da altri usi incompatibili con la qualità del paesaggio agrario, favorendo nuove destinazioni compatibili;
  - riqualificare l'intero Sottosistema agricolo residuale anche sotto il profilo dell'equilibrio idrogeologico, ecologico ed ambientale.

### SEZIONE II – Disposizioni per le aree a prevalente funzione agricola

#### Art. 111. Interventi ammessi per la destinazione agricola

1. Fino agli adempimenti di cui all'Art. 230, comma 2, della LR n. 65/2014 e nelle more della formazione del PAPMAA di cui all'Art. 74 della LR n. 65/2014, avente i contenuti di cui all'Art. 84, stessa legge, nelle aree a prevalente funzione agricola sono vietati interventi di trasformazione urbanistica e di costruzione di nuovi edifici rurali, sia ad uso abitativo che al servizio delle attività produttive dell'azienda, fatta eccezione per gli annessi di cui al comma 2.
2. Allo scopo di favorire la permanenza ed il potenziamento della produzione agricola, nelle aree destinate alla produzione agricola, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - attività di conduzione agricola dei fondi, comprensiva di:
    - o installazione di strutture di ombreggiamento delle colture, costituite da pali in legno o tondini di ferro direttamente infissi nel suolo con sovrastanti teli;
    - o installazione di serre temporanee solo per aziende agricole e nei limiti e condizioni di cui all'Art. 108 comma 3 e 4;

- o installazione di serbatoi per la raccolta delle acque piovane e relative opere/canalizzazioni di adduzione e redistribuzione delle acque;
- o realizzazione di annessi agricoli nel rispetto delle condizioni e dei parametri previsti dall'Art. 63 comma 3.

3. La realizzazione degli interventi di cui al comma 2 deve in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

- la nuova edificazione di annessi agricoli comporta l'obbligo di eliminazione di altri manufatti, anche allo stato di rudere, eventualmente presenti sul fondo interessato;
- a servizio degli annessi è ammessa la realizzazione di tracciati di penetrazione carrabili purché con fondo in terra e ghiaia permeabile, di ampiezza non superiore a 2,70 m comprese le cunette e sponde o ulteriori opere per il deflusso delle acque;
- non è ammessa la realizzazione di altri tipi di strade carrabili;
- è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori come dalle disposizioni di carattere generale di cui all'Art. 70.

4. Sono ammessi gli interventi comuni agli usi agricoli produttivi e agli usi agricoli amatoriali di cui all'Art. 63, esclusa la realizzazione di stalli per parcheggi ad uso privato.

5. In assenza di programma aziendale sui fabbricati ad uso agricolo esistenti sono consentiti gli esclusivamente gli interventi di Ma.o, Ma.str, Re/Co, Add.a e Dem.

6. In presenza di programma aziendale sui fabbricati ad uso agricolo esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti Art. 105 e Art. 106.

#### **Art. 112. Interventi ammessi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola**

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola oltre agli interventi previsti dall'art. 79, comma 1, della LR n. 65/2014 sono consentiti gli interventi di *Rist.cons.a* e *Rist.cons.b*, *Add.a*.

### **CAPO 4. VALORIZZAZIONE DI ALTRE RISORSE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE**

#### **SEZIONE I – Risorse di carattere paesaggistico, storico/culturale e ambientale**

#### **Art. 113. Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale**

1. *Aree Boscate*. Gli interventi sul patrimonio boschivo dovranno essere effettuati nel rispetto del PS, del PTC, del PIT e della LR n. 39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del relativo regolamento di attuazione. Nelle aree boscate del territorio pedemontano e montano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e coltivazione del bosco mediante adeguate tecniche agronomiche e forestali. Nelle aree boscate del territorio montano sono altresì ammessi gli interventi di rinaturalizzazione con la sostituzione del pino marittimo e delle altre conifere con piante di latifoglie autoctone.

2. *Aree a pascolo, a prato, aree incolte e a roccia nuda*. Nelle aree agricole e prative di pertinenza degli insediamenti stagionali (alpeggi), sistemate a terrazze e ciglioni, nonché nelle praterie di crinale (aree incolte e a roccia nuda) che rappresentano gli elementi costitutivi dell'ecosistema naturale disposto a corona della catena montuosa del territorio montano, sono possibili interventi di conduzione agricola che, in coerenza con quanto previsto dall'Art. 62 della Disciplina di PS, siano atti ad assicurare:

- la conservazione, la tutela, la ricostituzione della vegetazione e la diffusione delle specie tipiche locali;
- il mantenimento della stabilità delle scarpate e dei pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento non invasive dal punto di vista paesaggistico ed ambientale;

- il recupero dei terreni incolti ed il ripristino dei terrazzamenti;
- la realizzazione di canalizzazioni per la raccolta delle acque ruscellanti.

3. *Elementi di interesse ambientale, storico-documentario.* Per i manufatti quali tabernacoli, maestà, cippi, fonti, sorgenti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto.

4. *Strade poderali e vicinali.* Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi; è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali; la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici o per interventi di rilevante interesse pubblico. Per la realizzazione di nuove strade devono essere impiegati materiali drenanti, quali ghiaie o pavimentazioni in asfalto drenante di colore terra naturale.

5. *Orto Botanico.* Ai sensi dell'Art. 43 della Disciplina di PS l'Orto botanico Pietro Pellegrini viene individuato come contesto territoriale di valore paesaggistico, naturale ed elemento di valore identitario per la comunità locale o regionale. Costituisce inoltre un elemento strategico per il sistema del verde montano. Il RU prescrive la conservazione, il recupero e la valorizzazione di questo sito e la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati. Il RU ammette la possibilità di ampliare le strutture a servizio dell'Orto botanico, all'interno dell'areale individuato dal PS, per una SUL massima di 200 mq, in aderenza alla struttura esistente o in sede propria, subordinatamente al rispetto di condizioni di sicurezza geologica e con destinazione d'uso esclusivamente a servizio delle attività svolte presso l'Orto Botanico.

6. *Vie di lizza e tracciati storici.* I percorsi d'interesse storico e paesaggistico, quali la viabilità anteriore al 1821, la via Vandelli, la via Francigena, le tracce della viabilità e della centuriazione romana, le vie di Lizza, i sentieri collinari e montani, sono considerati risorse ai sensi dell'Art. 43 della Disciplina di PS. Oltre alla funzione di testimonianza storica e alle funzioni di collegamento specifiche di ciascuno, i sentieri possono assolvere ad una funzione di tipo culturale e turistico e costituiscono fattori strutturanti del paesaggio. Il RU prescrive la conservazione, il ripristino della percorribilità, il recupero e la valorizzazione di questi tracciati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere effettuati mediante utilizzo di materiali e tecniche filologicamente corrette mediante utilizzo di murature a secco.

7. Nei SIR per la tutela dei valori ambientali riconosciuti si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 del PS. Sugli edifici rurali di valore storico testimoniale, gli alpeggi ed i fabbricati tradizionali per le attività di pastorizia si applicano le disposizioni di cui all'Art. 56. Sui rifugi alpini e bivacchi si applicano le disposizioni di cui all'Art. 115. Sugli altri edifici sparsi diversi da quelli precedenti sono ammessi interventi di *Ma.o, Ma.str., Re/Co, C.uso* per attività turistico-escursionistiche, *Rist.cons, Add. tipo a) e Rip.*

## SEZIONE II - Valorizzazione di attività turistiche e produttive

### Art. 114. Agriturismo

1. Il RU, in coerenza con le disposizioni della LR n. 30/2003 e successive modifiche ed integrazioni e col regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 2004, n. 46/R, consente che possano essere utilizzati per agriturismo e attività connesse quali attività ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, di escursionismo, di ippoturismo e similari:

- i locali siti nella abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o nei centri abitati, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio in cui esso è ubicato, come specificato nel regolamento di attuazione, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in fondo privo

di fabbricati sito nel medesimo comune o in comune limitrofo;

- altri edifici o parti di essi, esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso;
- altri edifici o parti di essi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o da trasferimenti di volumetrie
- edifici nella disponibilità dell'impresa posti anche all'esterno del fondo.

2. Gli edifici utilizzati per l'attività agrituristica mantengono la loro destinazione d'uso ai fini agricoli.

3. Ai sensi dell'Art. 26 commi 1, 2, 3 e 4 del DPGR n. 46/R/2004, per i requisiti delle camere e delle unità abitative è ammesso derogare alla normativa vigente consentendo:

- un'altezza minima dei locali pernottando degli ospiti non inferiore a 2,50 metri di altezza. In caso di soffitti inclinati l'altezza media può essere di 2,50 metri con altezze minime non inferiori a 2 metri e nel caso di altezze in gronda inferiori a 2 metri l'utilizzo obbligatorio di apposti arredi può consentire di riportare l'altezza minima a 2 metri.
- un'altezza minima dei locali adibiti a servizi igienici e dei corridoi non inferiore a 2,20 metri.

4. Al fine di tener conto delle caratteristiche di ruralità degli edifici nonché per non alterare le caratteristiche di edifici rurali di valore testimoniale o di edifici di pregio storico e architettonico sottoposti a vincolo, per la superficie illuminante di ciascun locale è consentito derogare alla normativa vigente a condizione che sia garantito un rapporto areo-illuminante pari al valore di 1/14. Nel caso in cui vi sia una distanza della parete del fabbricato da altre strutture superiore ai 15 metri, il rapporto può essere ridotto ad 1/20 purché siano presenti idonei sistemi di ricambio di aria negli ambienti.

5. Possono essere consentite ulteriori deroghe ai parametri e ai requisiti urbanistico/edilizi stabiliti dal presente RU e da leggi e regolamenti di settore a condizione che vi sia un progetto di intervento edilizio che garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico sanitarie dell'alloggio ritenute idonee dagli organi preposti al rispettivo rilascio.

6. Le deroghe concesse ai sensi del presente articolo sono valide solo per l'uso dei locali a fini agrituristici.

#### **Art. 115. Rifugi alpini e bivacchi fissi**

1. Il RU identifica i rifugi alpini e i bivacchi fissi presenti sul territorio montano, rispondenti alla definizione di cui alla LR n. 42/2000 e successive modificazioni.

2. Sui manufatti in parola, la cui attività è disciplinata dalla richiamata LR n. 42/2000, il RU consente interventi di *Ma.o*, *Ma.str*, *Re/Co*, *Add.a*, *Rist.con.a*, *Rist.cons.b*, *Rist.ric.a*, *Rist.ric.b* per adeguamento delle condizioni di fruibilità, ove geologicamente possibile, nel rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali tradizionali in essere e delle condizioni orografiche del sito.

3. E' ammessa l'installazione di pannelli solari e altre soluzioni tecnologiche per il risparmio e l'autonomia energetica, preferibilmente in aree a terra ove la tipologia e la caratteristica del rifugio o bivacco sia tale da dover essere mantenuta nella sua tipicità, come nel caso del bivacco fisso Aronte.

4. E' ammessa la realizzazione di nuovi rifugi alpini e bivacchi in aree non gravate da vincoli di inedificabilità geologica, paesaggistica od ambientale, subordinatamente alla presentazione di un PA di settore che fissi ubicazione, tipologie e dimensioni compatibili con le condizioni di sicurezza idrogeologica e il contesto paesistico ed ambientale interessato.

#### **Art. 116. Bacini estrattivi**

1. Nell'ambito delle vigenti disposizioni normative e nel rispetto delle competenze di Regione Toscana, Provincia di Massa-Carrara, Parco Regionale delle Alpi Apuane, le attività estrattive sono disciplinate dal vigente PRAE, dal PIT, dalle disposizioni della LR n. 65/2015 (Art. 113 e Art. 114) e dalla LR. n. 35 del 25 marzo 2015 "Disposizioni in materia di cave".

2. A norma delle disposizioni sopra richiamate, la complessiva riorganizzazione dei bacini estrattivi è perseguibile attraverso le procedure di cui all'art. 10 della LR 35/2015, nonché attraverso la predisposizione dei

piani attuativi di cui all'Art. 113 della LR 65/2015, riferiti alle attività estrattive esistenti e di previsione applicati all'intera estensione di ciascun bacino, con l'identificazione dei siti di escavazione da destinare alla sola tutela e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alle cave di crinale e di alta quota.

3. Nelle more dell'attivazione degli strumenti indicati, in attuazione delle disposizioni del PS, il RU vieta su tutto il territorio comunale l'apertura di qualsiasi tipologia di nuove cave, la riapertura delle cave dismesse e prevede, in via generale, il risanamento e la sistemazione di tipo naturalistico/ambientale dei piazzali agibili in condizioni di sicurezza, escludendone la riattivazione in via preventiva e salve le diverse valutazioni da operarsi attraverso gli strumenti richiamati al comma 2.

4. Il RU riporta nelle tavole di progetto la perimetrazione dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane individuati dal PIT e ricadenti all'interno del territorio comunale. La disciplina delle attività estrattive, per quanto di competenza del Comune, è demandata ai piani attuativi di cui all'art. 113 della LR n. 65/2014.

5. Il RU ammette il recupero e la valorizzazione dei siti dismessi anche a fini ricreativi e ludico/sportivi. A tale scopo il RU prevede la facoltà di presentare proposte di riuso mediante la formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata contenenti il progetto dettagliato della nuova fruizione proposta e del connesso recupero ambientale e paesaggistico del sito. Il progetto deve prevedere, ove necessario, le opere di messa in sicurezza, la sistemazione idraulica e di drenaggio delle acque, e ogni altra sistemazione che si dimostri necessaria a garantire la fruizione pubblica del sito in condizioni di accertata sicurezza. In questi siti sono ammesse, previa la formazione di apposito PA di iniziativa pubblica o privata, strutture di servizio pubbliche e/o private (quali chioschi o locali di ristoro, aule didattiche od espositive, foresterie, spogliatoi, palestre di roccia, aree ginnico/sportive) alle attività ipotizzate nonché dotazioni pubbliche od infrastrutture di integrazione ai percorsi turistici e della sentieristica, purché non vengano occultati siti con tracce evidenti di antiche lavorazioni e/o testimonianze di archeologia industriale.

6. In tema di attività estrattive - stante la peculiarità rappresentata dalla risorsa, nel contesto paesaggistico locale - si prevede specifica organizzazione in ambito operativo delle attività di verifica ascrivibili alla programmazione di settore, in relazione ai contributi di competenza per le materie ambiente, paesaggio, urbanistica.

## TITOLO QUINTO - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### CAPO 1. AMBITI D'INTERVENTO ED OPERE PUBBLICHE CORRELATE

#### **Art. 117. Generalità**

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono identificati dal RU mediante gli Ambiti di Intervento come articolati dall'Art. 118.
2. Gli Ambiti di intervento prevedono la realizzazione di tutte le funzioni insediative necessarie a realizzare il progetto di RU, ad esclusione della realizzazione delle nuove grandi strutture di vendita di tipo alimentare che non sono ammesse dal RU.
3. Il RU con riferimento ai contenuti di cui all'Art. 2, comma 2, lettera b), identifica gli Ambiti d'intervento nei quali realizzare interventi coordinati di riorganizzazione e trasformazione urbanistica ed edilizia, subordinati alla necessità di realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico assenti o carenti nel contesto interessato e/o acquisire al pubblico aree idonee a tale scopo.
4. A tal fine il RU specifica la natura e la localizzazione delle opere pubbliche la cui realizzazione è considerata essenziale per le strategie e le esigenze del territorio e, conseguentemente, identifica e definisce i dimensionamenti della SUL ammessa negli Ambiti di intervento, nelle diverse tipologie in cui detti Ambiti sono articolati ai sensi del successivo Art. 118, funzionale alla realizzazione delle opere pubbliche identificate mediante la applicazione della perequazione e compensazione urbanistica di cui all'Art. 120.
5. Gli Ambiti di intervento sono indicati con apposita sigla e perimetrazione sulle tavole di progetto e gli interventi in essi realizzabili sono disciplinati nelle apposite Schede-norma contenute nell'Allegato A al presente RU che ne esplicitano la disciplina urbanistico-edilizia, il numero massimo delle unità abitative realizzabili in rapporto alla quantità di SUL ammessa, le regole compositive, i requisiti paesistico-ambientali e le pertinenti modalità di attuazione nonché l'assoggettamento all'applicazione dell'istituto della perequazione/compensazione urbanistica come disciplinata dall'Art. 120.
6. Nelle Tavole di progetto scala 1:2000, per ciascun Ambito di intervento sono indicate le seguenti partizioni funzionali con riferimento alle destinazioni d'uso previste dal RU:
  - aree destinate alla nuova edificazione o alla edificazione da recupero;
  - aree e/o opere pubbliche da cedere e/o da realizzare;
  - viabilità e percorsi pubblici;
  - verde privato.
7. Le partizioni funzionali hanno valore prescrittivo per la formazione dei PA o dei Progetti Convenzionati previsti per la attuazione delle previsioni dell'Ambito, fermi restando i margini di flessibilità di cui all'Art. 12.
8. L'ubicazione di interventi di nuova edificazione all'interno della pertinente partizione spaziale indicata dal RU non è comunque ammessa sulle porzioni eventualmente interessate dai vincoli di inedificabilità dovuti alla presenza di PIME, PIE e PMFE, dalle aree boscate di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, da discariche e/o depositi di origine antropica di cui all'Art. 152.
9. I lotti di terreno che siano stati oggetto di provvedimenti amministrativi e/o penali da parte delle competenti autorità per taglio di alberature non autorizzato, non possono far parte di Ambiti di Intervento.
10. L'assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi all'interno degli Ambiti in applicazione della perequazione, dovrà avvenire preferibilmente mediante graduatoria pubblica.



### **Art. 118. Articolazione degli Ambiti di intervento**

1. Il RU, al fine di disciplinare parametri e modalità di attuazione delle trasformazioni in modo aderente alla entità delle opere pubbliche da realizzare, alla complessità delle trasformazioni previste nell'Ambito, alle specificità del territorio e alle conseguenti scelte progettuali operate, identifica i seguenti differenziati Ambiti di intervento:

- AREC - Ambiti di recupero. Interessano contesti urbani nei quali la trasformazione edilizia e/o urbanistica avviene essenzialmente mediante il recupero e/o il cambio d'uso degli edifici e manufatti esistenti connesso a eventuali e minoritarie quote di nuova edificazione di completamento.
- ACO - Ambiti di completamento organico. Interessano contesti urbani con caratteristiche di pregio paesistico/ambientale nonché contesti produttivi all'interno della ZIA di significativa importanza funzionale dei quali il RU prefigura il completamento urbanistico attraverso quote di nuova edificazione organicamente inserite nel tessuto preesistente allo scopo di consentirne una opportuna evoluzione senza stravolgerne le peculiarità di tipo paesaggistico/ambientale ovvero logistico/funzionale.
- ARU - Ambiti di riorganizzazione urbana. Interessano contesti territoriali comprensivi di insediamenti esistenti e di aree non insediate da utilizzare per le quote necessarie di nuova edificazione, tipizzabili nelle seguenti categorie:
  - o aree con manifeste criticità funzionali, paesistiche e/o ambientali necessitanti di una complessiva riorganizzazione della maglia urbanistica, infrastrutturale e dei servizi;
  - o aree ed insediamenti aggregati attorno ad assi viari insufficienti su cui occorre intervenire per dotarli dei necessari requisiti di funzionalità e qualità;
  - o contesti dotati di potenzialità di trasformazione, utilizzabili in funzione delle finalità pubbliche e degli obiettivi progettuali del RU da conseguire mediante il potenziamento della dotazione di servizi significativi per la città pubblica e la mitigazione del rischio idrogeologico, ove richiesto.
- FDB - Fascia di bordo. Ricomprende una fascia della UTOE 2 - Consorzio ZIA prospiciente la via Aurelia, da Via Tinelli, a est, fino a Via Catagnina a ovest, dove sono presenti funzioni eterogenee insediate nel tempo fino a modificare in modo irreversibile la connotazione dell'insediamento di tipo produttivo/industriale originariamente esistente. In detta fascia il RU prevede il completamento di tale processo di modificazione, consentendo la conversione del residuo patrimonio edilizio a funzione industriale/artigianale verso funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e inserendo le quote di nuova edificazione necessarie alla qualificazione del nuovo assetto dell'area.

### **Art. 119. Normativa transitoria valida per tutti gli Ambiti d'intervento**

1. Negli Ambiti d'intervento di cui al precedente Art. 118 sottoposti ad attuazione mediante piani attuativi, fino all'approvazione dei medesimi sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 153, comma 2.

## **CAPO 2. ATTRIBUZIONE DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE E PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 120. Disciplina della perequazione/compensazione**

1. Negli Ambiti soggetti alla disciplina della perequazione/compensazione urbanistica (P/C), i diritti edificatori sono attribuiti all'intera superficie territoriale dell'Ambito, e sono ripartiti in misura proporzionale fra gli aventi diritto.

2. All'interno di ogni Ambito oggetto di trasformazione urbanistica, ad ogni metro quadrato di suolo comunque destinato, viene attribuita la medesima potenzialità edificatoria. I proprietari possono impiegare tali diritti edificatori esclusivamente sulle aree indicate dal RU e per le destinazioni funzionali dallo stesso previste. Analogamente ogni metro quadrato di suolo è gravato in egual misura della rispettiva quota di contributo per la

realizzazione delle attrezzature, dei servizi e delle altre opere pubbliche (*contributo per la città pubblica - Ccp*), determinato con l'applicazione della formula di cui al successivo comma 4.

3. Le modalità di applicazione della P/C e i conseguenti dimensionamenti in termini di SUL edificabile e di Ccp sono indicate per ciascun Ambito nelle relative Schede-norma di cui all'Allegato A delle presenti norme. I proprietari delle aree destinate ad usi collettivi dovranno cedere dette aree al Comune con le modalità ed i tempi indicati nelle specifiche convenzioni e comunque prima della fine dei lavori di edificazione privata.

4. *Contributo per la città pubblica (Ccp)*. Il Ccp relativo alle opere indicate dal RU per i singoli Ambiti considerati è quantificato attraverso l'indice di perequazione/compensazione urbana (Ipu) applicato all'utile immobiliare presunto (Ui) dalla realizzazione degli interventi ammessi in ciascun Ambito, come indicato dalla seguente formula:

$$Ccp = Ui \times Ipu.$$

Le entità che concorrono a definire l'ammontare del Ccp sono

- il valore dell'Utile immobiliare presunto (*Ui*), ottenuto per sottrazione  $Vi - Cti$ , dove:
  - o *Vi* = Valore immobiliare della SUL realizzabile nell'Ambito, desunto dalla media dei valori massimi delle tabelle OMI riaggregati nelle zone omogenee di cui alla mappa della classificazione dei suoli contenuta nell'Allegato A del RU;
  - o *Cti* = Costo totale dell'intervento come stabilito periodicamente dalla Regione Toscana per l'edilizia sovvenzionata/agevolata (CTN), maggiorato del 20%.
- $Ipu = 0,20$

5. Negli ambiti sottoposti alla disciplina della P/C, è prevista l'utilizzazione dello strumento del "comparto edificatorio" per gli interventi di nuova costruzione o di recupero. Il progetto, esteso all'intero ambito, è presentato dai proprietari delle aree interessate. In caso di impossibilità del conseguimento della adesione totale di tutti i proprietari, il progetto, comunque esteso all'intero ambito, può essere presentato dai proprietari rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale.

6. Per ogni intervento sottoposto a P/C dovrà essere fornito il computo metrico estimativo delle opere pubbliche da realizzare in base alle indicazioni della relativa Scheda normativa di cui all'Allegato A. Qualora l'ammontare complessivo di dette opere sia inferiore al Ccp la differenza tra le opere da realizzare e l'ammontare dovuto deve essere versata al Comune o compensata con la realizzazione di altre opere pubbliche anche in altra parte del territorio a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

7. Per gli interventi da effettuarsi in attuazione dei principi di P/C i proprietari dovranno procedere, a propria cura e spese, a stipulare con il Comune una convenzione urbanistica regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono individuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi o compensativi di cui ai commi precedenti.

9. Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi richiede idonee garanzie fideiussorie da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici.

#### **Art. 121. Aree soggette a perequazione/compensazione**

1. Sono assoggettati alla P/C gli interventi inclusi negli Ambiti di intervento:

- AC                      Ambiti di conservazione
- AREC                    Ambiti di recupero
- ACO                     Ambiti di completamento organico
- ARU                     Ambiti di riorganizzazione urbana

- FDB Fascia di bordo della ZIA

2. Nelle Schede norma dei singoli Ambiti di cui al comma 1, sono indicati gli oneri posti a carico e spesa dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, riconducibili alle seguenti tipologie:

- la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti delle opere di urbanizzazione primaria che sono realizzate a scomputo degli oneri;
- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate dal RU al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico e la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti;
- la cessione gratuita al Comune, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal RU alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- l'eventuale ulteriore realizzazione di opere, infrastrutture, spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, verde pubblico;
- la realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti da realizzarsi sia sugli immobili eventualmente da cedere gratuitamente al Comune sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni.

3. L'esatto dimensionamento degli oneri di cui al comma 2, conseguente alla applicazione dell'istituto della P/C di cui all'Art. 120, viene stabilito in esito al computo metrico/estimativo delle opere pubbliche e al corrispondente computo effettivo della SUL realizzabile in ciascun Ambito di intervento, all'atto della presentazione degli specifici PUC o PA previsti dal RU. I PUC o PA possono conseguentemente apportare documentate correzioni e modifiche ai valori di dimensionamento e di oneri contenuti nelle singole Schede normative, senza comportare variante al RU, purché contenuti in un margine di tolleranza del 10%.

4. Possono essere assoggettati alla P/C anche gli interventi singoli nei tessuti, nei casi e con le modalità previste dal RU.

5. Il soggetto attuatore delle previsioni di un Ambito ha facoltà di proporre al Comune l'alternativa fra cedere la percentuale di edilizia sociale prevista o monetizzare la medesima tenendo conto del plusvalore tra una vendita ad edilizia convenzionata ed una vendita su libero mercato, facendo riferimento alle tabelle OMI della medesima zona. Il Comune, valutati e comparati gli effetti della alternativa proposta, stabilisce l'operatività conseguente.

## TITOLO SESTO - DISCIPLINA E DOTAZIONI DELLA CITTA PUBBLICA

## CAPO 1. STANDARD URBANISTICI

## SEZIONE I - Disposizioni generali

**Art. 122. Identificazione delle aree a standard**

1. All'interno del RU sono individuate le aree a standard esistenti e di progetto, destinate ad attrezzature e spazi pubblici e di interesse comune secondo la articolazione delle categorie di cui al comma 3, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché riservate alle attività collettive ed alle manifestazioni pubbliche.

2. Sono tenuti al reperimento delle aree a standard tutti gli interventi comportanti incremento del carico urbanistico e computati nel dimensionamento del RU ai sensi dell'Art. 14.

3. Le diverse categorie di aree a standard esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole del QP del RU (scala 1:5.000 e 1:2.000) come segue:

- aree per l'istruzione (*Ai*) di cui al DM n. 1444/68, Art. 3, comma a;
- aree per attrezzature di interesse comune (*Aic*) di cui al DM n. 1444/68, Art. 3, comma b;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport (*Vp*, *Vs*) di cui al DM n. 1444/68, Art. 3, comma c;
- parcheggi pubblici (*Pp*) di cui al DM n. 1444/68, Art. 3, comma d).

**Art. 123. Minimi inderogabili delle aree a standard**

1. Le dotazioni minime di aree a standard per le diverse tipologie di insediamento sono fissate, con riferimento al PS, nei termini seguenti:

Insedimenti residenziali	- La misura minima di standard per abitante è fissata in 25 mq/ab così ripartiti: aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab; aree per attrezzature di interesse comune: 2,5 mq/ab; aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport: 12 mq/ab; aree per parcheggi: 6 mq/ab. Nel Sistema territoriale montano e pedemontano la dotazione di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport è ridotta a 9 mq/ab, per cui la misura minima di standard per abitante è fissata in 22 mq/ab.
Insedimenti commerciali e direzionali	- Aree per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi: 80 mq ogni 100 mq di SUL, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (escluse le sedi viarie).
Insedimenti artigianali e produttivi	- Aree per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiori al 10% della intera superficie territoriale destinata all'insediamento, di cui il 40% destinato a parcheggio (escluse le sedi viarie).
Insedimenti a carattere turistico-ricettivo	- Aree per parcheggi: 3 mq per posto letto - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport: 9 mq per posto letto

2. All'interno dei tessuti e degli Ambiti assimilati alle zone omogenee di tipo A e B di cui al DM 1444/68, secondo la tabella delle corrispondenze di cui all'Art. 5, le dotazioni minime di cui al presente articolo sono ridotte del 50%, fermo restando che all'interno di ciascuna UTOE deve essere rispettata la dotazione minima per abitante prevista dal PS.

**Art. 124. Aree a standard esistenti. Generalità**

1. Le aree a standard esistenti, già di proprietà pubblica o di proprietà privata gravata da servitù di uso pubblico, sono confermate dal presente RU con indicazione sulle tavole progettuali delle diverse categorie e sub categorie di standard in conformità al DM n.1444/68 segnalate dai rispettivi simboli grafici secondo quanto specificato nella Sezione II, Categorie specifiche delle aree a standard.
2. Il *C.uso* da area standard a funzioni private è ammesso solo nei casi espressamente indicati dal RU.
3. E' ammessa la sostituzione o integrazione di una sub categoria di standard con un'altra appartenente alla stessa categoria principale di standard.
4. E' ammessa la realizzazione di aree standard polifunzionali anche attraverso l'introduzione, in una data area di standard esistente, di una diversa categoria di standard, previa approvazione del Consiglio comunale, purché compatibile e coerente con il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività e fermo restando il rispetto dei fabbisogni minimi indicati dal RU, secondo quanto stabilito negli articoli successivi con riferimento alle diverse categoria e sub categorie di standard previste dal RU in conformità al DM n.1444/68.
5. Per gli edifici e le aree a standard esistenti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, fatte salve le disposizioni particolari da applicare agli edifici di notevole e significativo valore disciplinati dagli Art. 54 e Art. 55.
6. Le disposizioni indicate al comma 4 si applicano anche alle aree standard esistenti all'interno degli Ambiti di intervento in assenza di eventuali disposizioni integrative o sostitutive indicate nelle singole schede progetto.
7. *Interventi sempre ammessi per tutte le categorie di standard.* Sugli edifici ed impianti esistenti destinati a standard, sono ammessi gli interventi non comportanti incremento di SUL e ritenuti necessari per garantire il mantenimento o il miglioramento ordinario e straordinario dei livelli prestazionali degli edifici e/o degli impianti. In particolare sono sempre ammesse le seguenti categorie di intervento, fatte salve le disposizioni più restrittive per le aree standard Vp ricadenti all'interno dei Parchi fluviali di cui al successivo Art. 127:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Fraz	Art. 22	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 24	nessuna
Rip	Art. 23	nessuna
Add. tipo a)	Art. 24	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna

8. All'interno delle aree a standard è sempre possibile realizzare opere di sistemazione del suolo, percorsi ciclo/pedonali, installazione di panchine e tavoli, fontane, recinzioni, posteggi per biciclette, cestini portarifiuti, ricoveri per attrezzi e materiale di giardinaggio, gazebo, piccole attrezzature per il gioco dei bambini, e similari purché riconducibili alle attrezzature e manufatti di servizio non costituenti opere di rilievo edilizio ai sensi dell' Art. 137 della LR n. 65/2014.

9. *Interventi specifici per adeguare e potenziare le singole categorie di standard.* Gli interventi eccedenti quelli di cui al comma 7, comportanti incremento di SUL necessari per adeguare gli spazi e i servizi a nuove esigenze e/o domande di interesse pubblico, anche sopravvenienti nel tempo, e i relativi parametri urbanistici e dimensionali sono stabiliti negli articoli di cui alla successiva Sezione II con riferimento alle diverse categoria e sub categorie di standard previste dal RU in conformità al DM n.1444/68.

10. Gli interventi di cui al comma 7 realizzati su edifici o aree di proprietà privata gravata da servitù di uso pubblico con destinazione a standard, sono subordinati alla stipula di una convenzione col Comune che

stabilisca le modalità attuative, i tempi e le adeguate garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere e le modalità di gestione e manutenzione delle stesse a cura e spese dei soggetti proponenti

11. Resta fermo il rispetto di norme e/o limitazioni vigenti a livello statale e regionale, nonché i limiti e i vincoli di intervento fissati dal presente RU qualora si tratti di intervenire su edifici e aree pubbliche di notevole o significativo valore ovvero incluse all'interno di aree PIME, PIE, PFME e PFE.

#### **Art. 125. Aree a standard di progetto. Generalità**

1. Il RU identifica e dimensiona le aree a standard di progetto con riferimento ai nuovi carichi insediativi previsti e al disegno di riorganizzazione e riqualificazione urbana anche con riferimento alle indicazioni del PSLSC ed al PO. Le aree a standard di progetto sono pertanto collocate principalmente all'interno degli Ambiti d'intervento previsti dal RU ovvero collocate autonomamente sul territorio, come indicato con apposita perimetrazione e rispettivo acronimo identificativo nelle tavole di progetto del RU, e richiamato nel corrispondente elenco di cui all'Allegato A.

2. Gli interventi ammessi per la migliore fruizione pubblica delle aree a standard e i relativi parametri urbanistici e prestazionali sono stabiliti negli articoli di cui alla successiva Sezione II con riferimento a ciascuna delle categorie di standard previste dal RU.

3. Gli interventi indicati al comma 2 si applicano anche alle aree standard previste all'interno degli Ambiti di intervento in assenza di eventuali disposizioni integrative o sostitutive indicate nelle singole schede progetto.

4. La realizzazione degli interventi di cui ai comma precedenti, può essere demandata ai soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia indicati nell'Ambito anche in applicazione dell'istituto della P/C attraverso la stipula di una apposita convenzione con il Comune, con la quale sono stabiliti:

- le aree da cedere gratuitamente al Comune o da gravare di servitù di uso pubblico;
- le modalità attuative, i tempi e le adeguate garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere a cura e spese dei soggetti proponenti;
- le modalità di gestione e manutenzione delle stesse;
- ogni altra clausola utile per la migliore gestione e fruizione pubblica delle opere realizzate.

5. Al fine di realizzare le previsioni del RU, per tali aree il Comune può attivare procedimenti di acquisizione ai sensi di legge ovvero può concedere la realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico ivi previsti a soggetti diversi dalla pubblica amministrazione con le modalità previste per l'esecuzione di opere pubbliche dalla normativa vigente al momento.

6. All'interno delle aree a standard è sempre possibile realizzare opere di sistemazione del suolo, percorsi ciclo/pedonali, installazione di panchine e tavoli, fontane, recinzioni, posteggi per biciclette, cestini portarifiuti, ricoveri per attrezzi e materiale di giardinaggio, gazebo, piccole attrezzature per il gioco dei bambini, e similari purché riconducibili alle attrezzature e manufatti di servizio non costituenti opere di rilievo edilizio ai sensi dell'Art. 137 della LR n. 65/2014.

7. Resta fermo il rispetto di norme e/o limitazioni vigenti a livello statale e regionale, nonché i limiti e vincoli d'intervento fissati dal presente RU qualora si tratti di intervenire su edifici e aree pubbliche di notevole o significativo valore ovvero incluse all'interno di aree PIME, PIE, PFME e PFE.

### **SEZIONE II – Interventi specifici per le singole categorie di standard**

#### **Art. 126. Aree per l'istruzione**

1. Ferme le quantità minime stabilite dall'Art. 123, le aree per l'istruzione sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione pre-scolastica e dell'obbligo e sono individuate nelle tavole di progetto del RU con apposito segno grafico e relativa sigla secondo quanto specificato nel comma 2

2. Le aree per l'istruzione sono articolate nelle sub categorie di seguito elencate, identificate dalla sigla AI che indica la categoria principale dello standard e da un suffisso in lettere minuscole che indica la sub categoria:

- AI.n - Asili nido
- AI.m - Scuole materne
- AI.m/e - Scuola materna ed elementare
- AI.e - Scuole elementari
- AI.inf - Scuole medie inferiori
- AI.sup - Scuole medie superiori
- AI.com - Istituto comprensivo

3. *Interventi ammessi per le AI esistenti.* Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 124, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Add. a) e b).	Art. 24	- L'intervento <i>Add.tipo a)</i> è ammesso con incremento di SUL non superiore al 20% della SUL esistente nel rispetto del limite di SC non superiore al 40% dell'areadi pertinenza. - Intervento di <i>Add. tipo b)</i> con incrementi di SUL e SC superiori è ammesso subordinatamente ad un PdR avente ad oggetto la riprogettazione unitaria del complesso scolastico e la sostenibilità paesistica ed ambientale del suo inserimento nel contesto interessato.
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il C.uso in residenziale, commerciale, direzionale e di servizio ed industriale/artigianale per gli edifici o parti di edificio purché siano inseriti in contesti e/o tessuti che abbiano le seguenti condizioni generali: prevalente vocazione residenziale e/o funzione compatibile con il tessuto insediativo; dotazione delle urbanizzazioni primarie; facilità di accesso; risultare inutilizzati dal momento dell'adozione del RU; per il cambio d'uso in residenziale non essere compresi all'interno delle zone artigianali previste dal vigente PRG; eccedenza di specifico spazio e/o attrezzatura pubblica rispetto ai minimi di legge previsti dal DM n. 1444/1968 e dal RU al fine di garantire in ogni caso le corrette condizioni qualitative dell'assetto insediativo, previste dalle norme vigenti; non essere gravati da convenzioni di servitù di uso pubblico; interventi subordinati alla redazione di PUC; - Per gli interventi di cambio di destinazione sono sempre da prevedersi opportune forme di perequazione. - Il cambio di destinazione verso il residenziale deve prevedere una quota minima di social housing pari al 70%.
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso nei limiti di cui all' <i>Add.</i>
Sopr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti limiti e fermo restando il rispetto della distanza minima di metri 10 da pareti finestrate antistanti: per le AI ubicate all'interno dei tessuti di CC e CDad è ammessa la sopraelevazione fino a quattro piani. per le AI ubicate all'interno dei rimanenti tessuti è ammessa la sopraelevazione fino a tre piani.
Rip.	Art. 24	nessuna

4. *Disposizioni comuni integrative/sostitutive.* Negli edifici pubblici e di uso pubblico adibiti ad AI possono essere ubicati standard della categoria AIC, e in particolare le sub categorie AIC.cu., AIC.so, AIC.am, AIC.pu.

5. Gli interventi di potenziamento delle strutture devono rispondere ad un principio di ordine generale di equilibrato rapporto tra numero di studenti/docenti ed aree e spazi aperti, in ragione dell'ordine e grado dell'istituto scolastico.

**Art. 127. Aree per attrezzature d'interesse comune**

1. Ferme le quantità minime stabilite dall'Art. 123, le aree per attrezzature di interesse comune sono costituite da aree e strutture destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche con un ambito di utenza locale, comunale o sovracomunale, individuate nelle tavole di progetto del RU con apposito segno grafico e relativa sigla secondo quanto specificato nel comma 2.

2. Le aree per attrezzature di interesse comune sono articolate nelle sub categorie di seguito elencate, identificate dalla sigla AIC che indica la categoria principale dello standard e da un suffisso in lettere minuscole che indica le sub categorie:

- AIC.re - Religiose/Cimiteriali
- AIC.cu - Culturali
- AIC.so - Sociali e ricreative e/o per il tempo libero
- AIC.as - Assistenziali
- AIC.sa - Sanitarie
- AIC.am - Amministrative
- AIC.pu - Pubblici servizi
- AIC.sp - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. Sono identificate come AIC.sp quelle aree in cui le attrezzature per lo sport connotano uno spazio in prevalenza costruito: presenza di impianti e manufatti al servizio degli impianti, spazi per il verde sportivo e i relativi impianti.

3. *Interventi ammessi per le AIC esistenti.* Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 124, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Rip.	Art. 23	nessuna
Add.a e b	Art. 24	- L'intervento <i>Add.a</i> è ammesso con incremento di SUL non superiore al 30% della SUL esistente nel rispetto del limite di SC non superiore al 30% dell'area di pertinenza. - L'intervento <i>Add.b</i> con incrementi di SUL e SC superiori è ammesso subordinatamente ad un PdR avente ad oggetto la riprogettazione unitaria dell'edificio e la sostenibilità paesistica ed ambientale del suo inserimento nel contesto interessato. - Il ricorso al PdR non è richiesto in caso di attrezzature di proprietà pubblica e di attrezzature religiose che rispettano i seguenti limiti: ampliamenti non superiori al 50% della SUL esistente; SC non superiore al 40% dell'area di pertinenza.
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il C.uso in residenziale, commerciale, direzionale e di servizio ed industriale/artigianale per gli edifici o parti di edificio purché siano inseriti in contesti e/o tessuti che abbiano le seguenti condizioni generali: prevalente vocazione residenziale e/o funzione compatibile con il tessuto insediativo; dotazione delle urbanizzazioni primarie; facilità di accesso; risultare inutilizzati dal momento dell'adozione del RU; per il cambio d'uso in residenziale non essere compresi all'interno delle zone artigianali previste dal vigente PRG; eccedenza di specifico spazio e/o attrezzatura pubblica rispetto ai minimi di legge previsti dal DM n. 1444/1968 e dal RU al fine di garantire in ogni caso le corrette condizioni qualitative dell'assetto insediativo, previste dalle norme vigenti; non essere gravati da convenzioni di servitù di uso pubblico; interventi subordinati alla redazione di PUC; - Per gli interventi di cambio di destinazione sono sempre da prevedersi opportune forme di perequazione. - Il cambio di destinazione verso il residenziale deve prevedere una quota minima di



		social housing pari al 70%.
Sost.	Art. 24	- L'intervento è ammesso nei limiti di cui all' <i>Add</i>
Sopr.	Art. 24	- L'intervento è ammesso nel rispetto dei seguenti limiti e fermo restando il rispetto della distanza minima di metri 10 da pareti finestrate antistanti: per le AIC ubicate all'interno dei tessuti di CC e CDad è ammessa la sopraelevazione fino a quattro piani; per le AIC ubicate all'interno dei rimanenti tessuti è ammessa la sopraelevazione fino a tre piani.
Ne	Art. 24	- Fatto salvo quanto specificato all'Art. 128, l'intervento è consentito solo nelle aree di proprietà pubblica attraverso un PA finalizzato al miglioramento dei livelli prestazionali delle attrezzature pubbliche, nei limiti strettamente necessari alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto e garantendo elevati livelli di qualità ambientale e paesaggistica.

4. *Disposizioni specifiche per le sub categorie di standard AIC.cu e AIC.so.* All'interno dei locali di proprietà pubblica destinati alle sub categorie di standard considerate, in caso di eccedenza delle dotazioni di spazio rispetto ai fabbisogni minimi previsti dal RU, possono essere inseriti servizi privati alle persone di tipo complementare e compatibile appartenenti alla categoria del commercio C.02.02 di cui all'Art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

5. *Disposizioni specifiche per le sub categorie di standard AIC.as e AIC.sa.* All'interno dei locali di proprietà pubblica destinati alle sub categorie di standard considerate, in caso di eccedenza delle dotazioni di spazio rispetto ai fabbisogni minimi previsti dal RU, possono essere inseriti servizi privati alle persone di tipo complementare e compatibile appartenenti alla categoria del commercio c.02.03 di cui all'Art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

6. *Disposizioni specifiche per le sub categorie di standard AIC.sp.* Gli interventi di adeguamento funzionale comportanti aumento delle altezze e/o delle dimensioni planimetriche delle attrezzature per il gioco e lo sport devono essere eseguiti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza e con riferimento ai parametri indicati dal CONI per le varie tipologie di attività sportiva, fermo restando il limite di SC come stabilito nella precedente tabella per gli interventi di *Add.a) e b)*.

7. *Disposizioni specifiche per le aree cimiteriali (AIC.re) e rispettive fasce di rispetto.* All'interno delle aree cimiteriali esistenti sono consentiti gli interventi di adeguamento e/o di ampliamento dell'insediamento cimiteriale o inserimento di nuove dotazioni (quali il forno crematorio) sulla base di interventi riservati all'Amm./ne Comunale in riferimento alle modalità di intervento di cui al comma 3. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale e ferme restando le disposizioni normative vigenti in materia, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico, e di servizio e supporto alla struttura cimiteriale:

- installazione di chioschi e di serre, sia fisse che temporanee appoggiate o incernierate su basamento idoneo alla struttura da supportare, a servizio del cimitero, per la vendita dei fiori e prodotti inerenti le funzioni cimiteriali. Tali manufatti dovranno essere finalizzati alla produzione, conservazione, commercializzazione e vendita dei fiori, e dei prodotti collegati a tale attività come vasi, concimi e simili. Le superfici coperte dei chioschi e delle serre complessivamente non potranno eccedere il 30% della superficie del lotto di riferimento. Il chiosco, non potrà comunque eccedere 45 mq di SUL incrementabili fino a ulteriori 10 mq per servizi igienici e spogliatoio del personale addetto;
- parcheggi pubblici e aree verdi (sia pubbliche che private) a servizio del cimitero;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- sui fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi edilizi consentiti dalle vigenti leggi e dalle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

8. *Interventi ammessi per le AIC di progetto.* Il RU non prevede nuove aree AIC esterne agli Ambiti di intervento. Le AIC interne ai singoli Ambiti di intervento sono normate dalle rispettive schede progetto.

**Art. 128. Verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport**

1. Ferme le quantità minime stabilite dall'Art. 123, le aree a standard di verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport includono aree pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico, destinate a parco, allo svolgimento di attività sportive, competitive e non competitive, alla ricreazione, al riposo e/o ad altre attività legate al tempo libero, individuate nelle tavole di progetto del RU con apposito segno grafico e relativa sigla secondo quanto specificato nel comma 3.

2. Fra le aree a standard di verde pubblico attrezzato a parco il RU include i parchi fluviali e i parchi urbani le cui dotazioni naturalistiche, ambientali e/o storico/culturali costituiscono, per estensione, ricchezza e rappresentatività, una risorsa di particolare valore e un contributo specifico al rafforzamento dell'immagine identitaria del territorio comunale.

3. Le aree a standard disciplinate dal presente articolo sono pertanto distinte in tre diverse tipologie:

- aree a verde pubblico e/o a verde privato di uso pubblico, attrezzate per il gioco e lo sport, identificate sulle tavole di RU dalla sigla VS, quelle esistenti, e dalla sigla VSp quelle di progetto; sono aree per lo sport che si connotano come un spazio di verde urbano naturale: spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- aree a verde pubblico e/o a verde privato di uso pubblico attrezzato a parco identificate sulle tavole di RU dalla sigla VP, quelle esistenti, e dalla sigla VPp quelle di progetto;
- parchi fluviali e parchi urbani, identificati sulle tavole di RU con la rispettiva dicitura Parco fluviale o Parco urbano.

4. Le possibilità di intervento nelle diverse tipologie di aree a standard di cui al comma 3 sono disciplinate come da tabella seguente:

Aree VS e VSp	<p>- Interventi di nuova costruzione</p> <p>- All'interno delle aree VS e VSp è consentita la realizzazione di ogni tipo di attrezzatura per il gioco e lo sport, anche competitiva (piste di atletica, quali pista di pattinaggio, bocciodromo, piscina, campi da tennis, campi per la pallavolo, campi da calcio, ecc.) e relative costruzioni accessorie (quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, locali di servizio ecc). Gli edifici di servizio devono rispettare i seguenti parametri:                  Sc massima pari al 10% della superficie territoriale (St) dell'area standard e comunque non superiore a 800 mq;                  altezza massima per edifici di servizio non superiore a 3,5 m;                  è ammessa la copertura degli impianti sportivi con strutture mobili a carattere stagionale e con distanza dalle strade pubbliche e dai confini maggiore di 1,5 volte l'altezza massima della copertura;                  gli interventi edilizi devono essere realizzati preferibilmente in legno o materiali ecocompatibili; garantire la autonomia energetica; garantire il rispetto delle distanze dalle strade pubbliche, dai confini e pareti finestrate stabilite per gli interventi di edilizia residenziale nei tessuti di appartenenza dell'area standard oggetto dell'intervento.                  Interventi sugli edifici esistenti.                  Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 124, comma 6, sugli edifici e le strutture di servizio esistenti sono ammessi interventi di <i>Add. tipo a) e tipo.b)</i>, <i>Sost</i> solo se non eccedenti i parametri stabiliti per le nuove costruzioni di cui al primo alinea. Nelle aree a pericolosità idraulica, negli interventi sugli edifici esistenti, è ammesso realizzare la quota del solaio ad altezza strettamente necessaria alla messa in sicurezza idraulica del fabbricato.                  Disposizioni comuni.</p> <p>- Per interventi di nuova costruzione o di recupero degli edifici esistenti che richiedano il superamento delle dimensioni precedentemente indicate, compresa la copertura fissa degli impianti sportivi anche ai fini della conformità degli impianti alle norme del CONI, è richiesta la redazione di un PA.</p>
Aree VP e VPp	<p>- Interventi di nuova costruzione</p> <p>- E' ammessa la realizzazione di modesti interventi edilizi (punti di ristoro, depositi per le attività</p>

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

	<p>e/o il materiale di servizio, servizi igienici pubblici, attrezzature tecnologiche, ecc.) con altezza non superiore a 3,5 m, in legno o materiali ecocompatibili, pavimentazione sospesa dal suolo, SC massima non superiore ai seguenti valori:  50 mq di SC complessiva per piccole aree a verde pubblico attrezzato di St non superiore a 2000 mq;  per aree a verde pubblico attrezzato di superficie territoriale superiore a 2000 mq, SC complessiva di 50 mq integrabili di una quota pari al 5% della superficie dell'area eccedente i 2000 mq fino ad una SC massima totale di 200 mq realizzabili anche in corpi separati;  i nuovi interventi devono rispettare le distanze dalle strade pubbliche, dai confini e dagli edifici stabilite per gli interventi di edilizia residenziale nei tessuti di appartenenza dell'area standard oggetto dell'intervento.  - Interventi sugli edifici esistenti.  Ferre restando le disposizioni di cui all'Art. 124, comma 6, sugli edifici e le strutture di servizio esistenti sono ammessi interventi di <i>Add.tipo a) e tipo b)</i>, <i>Sost.</i> solo se non eccedenti i parametri stabiliti per le nuove costruzioni. Nelle aree a pericolosità idraulica, negli interventi sugli edifici esistenti, è ammesso realizzare la quota del solaio ad altezza strettamente necessaria alla messa in sicurezza idraulica del fabbricato.</p>
<p>Parchi fluviali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il RU identifica sulle tavole progettuali i seguenti Parchi fluviali: Parco fluviale del Brugiano, Parco fluviale del Magliano, Parco fluviale del Frigido, con apposita simbologia grafica differenziata per colore e retinatura fra le parti di parco esistente e parti di nuova previsione. Il criterio che deve guidare la attuazione e gestione del Parco fluviale è quello della conservazione, manutenzione e valorizzazione delle componenti naturalistiche ed ambientali degli habitat interessati. Tutti gli interventi ammessi per la fruizione del parco devono risultare compatibili col criterio indicato.</li> <li>- Salvo quanto ulteriormente precisato per ogni singolo parco, in generale nelle aree parco sono ammessi tutti gli interventi funzionali alla fruizione e all'arredo del parco (piste ciclo/pedonali, aree di sosta e ristoro, percorsi ginnici, cartelli indicatori e didattici e similari). E' ammessa la realizzazione di chioschi in legno rimovibili per funzioni di servizio pubblico e/o per l'offerta di servizi ai fruitori del parco.</li> <li>- Non è ammesso utilizzare le aree parco per la realizzazione di parcheggi pubblici o privati.</li> <li>- Le aree di nuova previsione del Parco fluviale del Brugiano coincidono con la perimetrazione della fascia di rispetto di cui all'Art. 72.</li> <li>- Le aree di nuova previsione del Parco fluviale del Magliano coincidono con la perimetrazione della fascia di rispetto di cui all'Art. 72.</li> <li>- Le aree del Parco fluviale del Frigido sono perimetrate sulle Tavole progettuali del RU, in conformità con le indicazioni del PS.</li> <li>- Le aree del Parco fluviale del Frigido di nuova realizzazione prevista dal RU vanno dal ponte sul Frigido, in loc. S. Leonardo, alla Zecca. Le aree in oggetto sono suddivise per tratti funzionali, ciascuno incluso nei singoli Ambiti d'intervento indicati sulle tavole progettuali del RU. In tali tratti la cessione delle aree e la conseguente realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione e all'arredo del Parco è posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti negli Ambiti interessati, mediante l'applicazione dell'istituto della P/C di cui all'Art. 120, come indicato nelle rispettive Schede-norma di cui all'Allegato A al RU. Le aree incluse negli Ambiti utilizzabili per la realizzazione dei tratti di Parco fluviale possono non comprendere tutte le aree incluse nel perimetro del parco stesso, ferma restando la permanenza del regime di tutela nelle aree incluse nel perimetro ma non oggetto dell'intervento realizzativo del primo RU.</li> <li>- La realizzazione delle opere di cui al precedente alinea e la successiva gestione dell'area parco sono disciplinate nel modo seguente:  a seguito della adozione del presente RU il Comune approva un Capitolato prestazionale atto a specificare le caratteristiche tecniche e qualitative dei manufatti, delle attrezzature e delle sistemazioni del parco;  i progetti di attuazione degli specifici Ambiti cui compete la realizzazione dei singoli tratti del Parco fluviale, definiscono la sistemazione del tratto in questione sulla base del Capitolato prestazionale e con riferimento a quanto indicato nella relativa Scheda-norma e precisato nella apposita convenzione da stipularsi con il Comune;  il Comune ha facoltà di redigere ulteriori atti o documenti tecnici di indirizzo finalizzati a garantire la unitarietà della attuazione e sistemazione del Parco fluviale non costituenti variante al presente RU ai sensi di quanto disposto dall'Art. 12.</li> <li>- Ferme restando gli interventi specifici di cui sopra, il criterio principale che deve guidare la attuazione e gestione del Parco fluviale è quello della conservazione, manutenzione e valorizzazione</li> </ul>

	<p>delle componenti naturalistiche ed ambientali degli habitat interessati a cui tutti gli interventi di attuazione dei singoli tratti individuati dovranno uniformarsi.</p> <p>- <u>Interventi di sistemazione ambientale per la fruizione dei parchi</u>. Salve le ulteriori indicazioni che il Comune può fornire e ferme restando le specifiche tecniche indicate nei singoli Ambiti, gli interventi necessari per la fruizione delle aree dei parchi fluviali devono riguardare:</p> <p>la collocazione di adeguata segnaletica nei punti di connessione (accesso e uscita) fra area parco e territorio e la correlata sistemazione dell'area interessata;</p> <p>la realizzazione di una pista ciclabile con fondo in terra stabilizzata di ampiezza minima di 2,50 m e tracciato continuo per l'intero tratto (salve motivate modificazioni);</p> <p>la realizzazione continua di un percorso pedonale, anche in aderenza ma distinto dalla pista ciclabile, con fondo in terra stabilizzata e ampiezza minima di 1,50 m (salve modificazioni per motivi di sicurezza);</p> <p>la sistemazione di aree di sosta nei punti panoramici con attrezzature essenziali, tipo sedili in pietra o legno;</p> <p>eventuali delimitazioni e/o recinzioni di protezione, da realizzarsi esclusivamente con paleria in legno;</p> <p>la protezione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche esistenti;</p> <p>il mantenimento e ripristino della rete drenante di fossi e canali presenti nell'area parco ;</p> <p>la salvaguardia delle specie vegetali autoctone e delle alberature di alto fusto anche attraverso nuove piantumazioni;</p> <p>il mantenimento delle libere visuali nei luoghi (slarghi o spiazzi) da cui è godibile la vista verso le Alpi Apuane o verso il mare;</p> <p>la unitarietà e continuità dei moduli di attrezzatura ed arredo (sedili, panchine, aree di sosta e picnic, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali (legno, pietra, marmo);</p> <p>la unitarietà della cartellonistica di informazione di tipo logistico, scientifico/culturale, paesaggistico, e/o turistico.</p>
<p>Parchi urbani</p>	<p>- I Parchi urbani identificati dal RU secondo l'elencazione che segue, hanno natura e peculiarità diverse fra loro al punto da richiedere ciascuno una specifica normativa di gestione e valorizzazione come di seguito disciplinato:</p> <p><i>Parco Ugo Pisa</i> (esistente). Il parco, collegato alla omonima colonia, è disciplinato nel corrispondente Ambito di conservazione AC.1.03 di cui all'Allegato A al presente RU;</p> <p><i>Parco del Magliano</i> (esistente) Il parco pubblico è costituito per la parte esistente da una pineta attrezzata, sul lato a mare di via Gioacchino Rossini. Sono ammessi gli interventi ammessi nelle aree a standard Vp.;</p> <p><i>Parco della Rinchiostra</i> (esistente). La natura storica del parco urbano, collegato all'omonima villa, ne richiede la conservazione estesa a tutte le sue componenti naturali, con il ripristino dei valori storici e ambientali ove rimaneggiati o degradati. Sono ammessi gli interventi di arredo mobile e temporaneo che possano rendersi di volta in volta necessari per specifiche occasioni di fruizione. Tali arredi devono comunque avere caratteristiche non invasive dell'area parco, essere costituiti da strutture leggere (legno o metallo) senza componenti murarie né componenti fisse e stabilmente ancorate al suolo, non occultare le principali direttrici panoramiche del parco, non essere addossati alla villa storica, non comportare riduzione permanente delle aree verdi o nocimento e tagli delle alberature di alto fusto che corrispondono allo schema geometrico del giardino storico. Sulla villa storica, classificata come edificio di notevole valore, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 54. Sul fabbricato ex dopolavoro Dalmine sono ammessi interventi di Ma.o., Ma.str. Re/Co, Add. tipo a), Rist.cons.a, Rist. cons.b. I manufatti incongrui devono essere demoliti.</p> <p><i>Parco della Comasca</i> (esistente e da potenziare). Si tratta di un parco esistente, a lato di via Ronchi, dotato di ampia pineta e importanti attrezzature coperte di uso pubblico. Il RU prefigura un articolata ipotesi di intervento per la sua valorizzazione come disciplinato nel relativo Ambito di intervento</p> <p><i>Parco Urbano del Monte di Pasta</i> (esistente). Si tratta del parco naturale più importante del centro città, dotato di ampia estensione e di valori naturalistici, ma di scarse attrezzature per la fruizione. Il RU prevede oltre alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, interventi per il potenziamento delle attrezzature pubbliche, per ospitare servizi alla persona e piccole possibili attività commerciali compatibili (ristorazione, chiosco bevande, frutta e merende, ecc.). A tal fine è ammesso il recupero del rudere esistente sulla sommità, con possibilità di ampliamento di SUL, fino ad un valore massimo del 50%, per servizi pubblici e/o di uso pubblico. In eccedenza alla SUL di cui sopra è ammessa la realizzazione di uno o più padiglioni aperti sui lati o gazebo, a servizio dei fruitori del parco con una SC massima per ciascuno spazio non superiore a 30 mq e una SC complessiva non superiore a 90 mq;</p>

	<p><i>Parco Cocombola</i> (di nuova previsione). Si tratta di un parco di nuova previsione da realizzare allo scopo di arricchire la dotazione pubblica degli insediamenti urbani a monte della via Aurelia sul lato di ponente del centro urbano di Massa. Vigono per esso le disposizioni di cui ai relativi Ambiti d'intervento ARU 3.02, ARU 3.03.</p> <p><i>Parco del Pomario Ducale</i> (di nuova previsione), inserito nel PIUSS. Con riferimento alla natura storica del Parco, la progettazione di riqualificazione fruizione dovrà garantirne la tutela e conservazione delle caratteristiche storiche, paesaggistiche e botaniche con il recupero degli antichi percorsi e delle specie arboree individuabili, fra cui gli originali agrumeti, prevedendo aree da dedicare a orti urbani, al gioco, allo sport e alla socializzazione.</p>
--	---

### **Art. 129. Parcheggi pubblici**

1. Ferme le quantità minime stabilite dall'Art. 123, le aree per parcheggi pubblici sono destinate espressamente agli spazi di sosta dei veicoli e sono individuate con apposito segno grafico (P) nelle tavole di progetto del RU. Il Comune provvederà, in fase attuativa del RU, alla predisposizione di specifici progetti di sistemazione e organizzazione dei parcheggi pubblici individuati dal RU.

2. Fatte salve diverse indicazioni di cui alle "Linee Guida", emanabili ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo, o a diverse disposizioni di tutela paesistico/ambientale che è facoltà del Comune emanare anche nel corso di attuazione del RU, la realizzazione dei parcheggi deve rispettare i seguenti requisiti:

- gli stalli per le automobili devono avere dimensioni minime pari a metri 2,50 x 5,0; quelli per i motocicli devono avere dimensioni minime di metri 1,00 x 2,50. Le aree a parcheggio devono essere complete di piste di accesso e di manovra, a meno di accesso diretto da strade pubbliche esistenti o di progetto.
- devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci;
- per i parcheggi con più di 100 posti auto devono essere previste attrezzature aggiuntive per l'informazione e posteggi per le biciclette;
- pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli, resistenti e durevoli privilegiando soluzioni permeabili;
- quota di pavimentazione posta di norma a livello stradale;
- dotazione di siepi o bordure verdi di arredo e distacco lungo il perimetro dell'area di parcheggio;
- consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- le modalità di accesso non devono provocare effetti di rallentamento del traffico passante;
- piantumazione di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di una unità ogni 80 mq di parcheggio, in caso di alberi di alto fusto, e ogni 50 mq di parcheggio se di medio fusto;
- sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- nell'illuminazione pubblica devono essere adottati corpi illuminanti ad ampio spettro totalmente schermati che garantiscano assenza di dispersione luminosa verso l'alto;
- attrezzature per la raccolta dei rifiuti e dove possibile isole ecologiche previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo;
- percorsi pedonali protetti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- posti riservati alle persone disabili nella misura prevista dalle normative vigenti;
- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- distanza minima di 3 m degli stalli dai confini di abitazioni limitrofe e sistemazione a verde con siepi ed alberature della fascia di distanza in parola;
- fasce perimetrali di stacco da strade pubbliche di ampiezza minima di 2 m, sistemate a verde con siepi

di altezza minima 0,80 m ed alberature, interrotte solo per le corsie di accesso ed uscita, e salva la tipologia di parcheggio pubblico in linea o a pettine a diretto contatto con la viabilità pubblica;

- divieto di accesso diretto dal parcheggio ad aree private.

3. I requisiti sopra indicati sono da rispettare anche nel caso in cui nel sottosuolo di tali parcheggi vengano realizzati ulteriori parcheggi pubblici o privati interrati.

4. La realizzazione di parcheggi pubblici è ammessa da parte di soggetti diversi dal Comune, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del RU.

5. Al fine di adeguare la qualità e funzionalità delle aree P in relazione alle diverse localizzazioni e contesti interessati nonché ad eventuali funzioni specifiche del parcheggio quali funzioni di parcheggio "scambiatore", il Comune ha la facoltà di approvare, anche successivamente all'approvazione del presente RU, "Linee Guida", aventi ad oggetto: criteri e regole per la sistemazione delle aree a parcheggio. Il progetto guida deve fornire le indicazioni di organizzazione degli spazi e del loro arredo al fine di caratterizzare, ove possibile, le aree a parcheggio anche come spazi di sosta qualificati per i quartieri e i contesti serviti. In particolare le indicazioni possono comprendere arredi, illuminazione, eventuali isole ecologiche e una sufficiente quota di alberature e di vegetazione da posizionare opportunamente al fine di qualificare paesaggisticamente le aree a parcheggio e di realizzare congrue barriere-filtro rispetto agli eventuali insediamenti residenziali confinanti.

## CAPO 2. ALTRE DOTAZIONI DELLA CITTA' PUBBLICA

### SEZIONE I - Parco della Resistenza

#### Art. 130. Generalità e identificazione

1. Il PS riconosce nei luoghi e sentieri della memoria collettiva del "Parco della Resistenza", la testimonianza delle gesta resistenziali della guerra di liberazione, un valore fondante, simbolico, identitario e culturale, degli spazi e luoghi della città pubblica.

2. Il RU identifica pertanto con apposita simbologia detti luoghi della memoria e disciplina gli interventi ammessi affinché possano essere adeguatamente salvaguardati, ricordati e fruiti in specie dalle giovani generazioni e dall'intera collettività come continuo rinnovamento dei valori di democrazia, solidarietà sociale, identità nazionale che quelle gesta hanno rappresentato.

3. Sulle tavole progettuali del RU sono in particolare indicati: le Fosse del Frigido, la Filanda di Forno, il Sacratio del Monte Brugiana, la rete di fortificazioni della Linea Gotica, i sentieri della libertà col percorso Tecchia-Passo del Pitone, la via Vandelli, il rifugio antiaereo di Massa città (Martana), monte di Pasta e Piazza Aranci, l'area di Sant'Anna (chiesetta e luogo della statua) a Forno, l'area di Poggio Piastrone, la via della Libertà da Antona-Azzano, lapidi, monumenti, cippi, targhe.

#### Art. 131. Indicazioni normative per la gestione e la valorizzazione dei luoghi e sentieri della memoria

1. Nei luoghi e sentieri della memoria, come identificati dal RU, è prevista la conservazione e la tutela degli elementi di riconoscibilità e peculiarità che li caratterizzano.

2. Sono ammessi unitamente alla *Ma.o e Ma.str, Re/Co* necessarie per la loro conservazione e tutela, ulteriori interventi coerenti con tale finalità quali sistemazioni naturali e/o installazioni artistiche idonee a sottolinearne ed esaltarne i valori di riferimento nonché la dotazione di attrezzature e arredi che ne facilitino e ne potenzino la fruizione.

## **SEZIONE II Disciplina del Sottosistema funzionale della mobilità**

### **Art. 132. Indicazioni generali**

1. Con riferimento alle componenti in cui si articola il Sottosistema funzionale della mobilità ai sensi dell'Art. 99 del PS, il RU contiene disposizioni normative e prestazionali riguardanti le seguenti componenti:

- la rete viaria principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria;
- la rete viaria secondaria della viabilità regionale di penetrazione e di distribuzione e supporto ai sistemi locali,
- la rete viaria locale di accesso finale agli insediamenti;
- la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

### **Art.133. Rete stradale di progetto. Generalità**

1. I tracciati della rete stradale di progetto sono individuati in relazione alle scelte urbanistiche del RU e alle indicazioni del PSLSC e del PO.e sono indicate con apposito segno grafico nelle tavole di progetto del RU

2. La progettazione e attuazione dei tracciati viari previsti dal RU non inclusi in Ambiti di intervento avviene mediante successivo PA, ove previsto, o progetto esecutivo di opera pubblica.

3. La progettazione e attuazione dei tracciati viari previsti dal RU all'intereno degli Ambiti di intervento è regolata dalle normative tecniche che disciplinano l'attuazione dell'Ambito.

4. I progetti delle strade di nuovo impianto e quelli di riqualificazione delle strade esistenti, , dovranno comprendere anche il progetto degli assetti vegetazionali e l'eventuale arredo stradale, necessari ad assicurarne le relazioni con l'ambiente circostante e con il paesaggio.

5. Per la realizzazione dei nuovi tracciati sono da osservarsi i criteri progettuali riportati nella Circolare ANAS del 10 maggio/1960 n. 3458 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le prescrizioni di cui ai successivi Art. 134 e Art. 135.

### **Art. 134. Rete principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria**

1. Per la rete principale di distribuzione, costituita dalle strade extraurbane secondarie di tipo C in base al nuovo Codice della Strada, Art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i., il RU in coerenza col PS prevede la realizzazione della "Variante Aurelia", nuova viabilità prevista a monte del tracciato ferroviario in recepimento del progetto dell' opera pubblica approvata con atto di G.C. n. 53 del 22/02/2014.

2. Per la realizzazione del nuovo tracciato Variante Aurelia vigono le specifiche del progetto di opera pubblica approvato.

3. La previsione in sede di RU del nuovo tracciato della viabilità complanare alla Autostrada A12 Sestri Levante-Livorno, indicata quale obiettivo strategico dal PS, risulta inibita dall'attraversamento di aree PIME e PIE. Se ne demanda pertanto la puntuale identificazione cartografica e la disciplina urbanistica funzionale alla realizzazione successivamente al superamento delle condizioni di pericolosità idraulica in oggi riscontrata.

### **Art. 135. Rete secondaria della viabilità regionale di penetrazione e di distribuzione e supporto ai sistemi locali**

1. Per la rete stradale secondaria di penetrazione e di distribuzione, costituita in base al nuovo Codice della Strada (Art.2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285 e s.m.i., dalle Strade urbane di scorrimento (D) e dalle Strade urbane di quartiere (E), il PS indica la necessità dei seguenti nuovi tracciati di tipo E:

- il tracciato di collegamento da Viale Repubblica a Via San Leonardo (in corrispondenza di Via Gorizia.
- il tracciato di connessione tra il Nuovo Ospedale Unico Apuano e via Baracchini (in prosecuzione di Via Silcia)

2. La previsione in sede di RU dei nuovi tracciati, indicati quali obiettivi strategici dal PS, risulta inibita dall'attraversamento di aree PIME e PIE. Se ne demanda pertanto la puntuale identificazione cartografica e la disciplina urbanistica funzionale alla realizzazione successivamente al superamento delle condizioni di pericolosità idraulica in oggi riscontrata.

#### **Art. 136. Rete locale di accesso finale agli insediamenti**

1. Per la rete locale intesa in base al nuovo Codice della Strada (Art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.) come viabilità minore, di penetrazione e servizio al tessuto insediativo, sono previsti essenzialmente interventi di adeguamento ed completamento parziali dei singoli assi, secondo quanto indicato nelle tavole progettuali e all'interno dei singoli Ambiti di intervento.

2. La realizzazione degli interventi avviene nei modi indicati nei comma 2 e 3 dell'Art. 133.

#### **Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie**

1. Nelle tavole progettuali del RU sono indicati con apposito segno grafico i perimetri delle fasce di rispetto della viabilità autostradale Sestri Levante-Livorno e della linea ferroviaria Genova-Livorno in conformità alle norme del Codice della Strada e dal DPR 753 dell'11 luglio 1990 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

2. Le fasce di rispetto costituiscono aree di inedificabilità, la cui superficie non può essere in nessun caso computata per fini edificatori o per il calcolo della superficie coperta edificabile a prescindere dalle rispettive destinazioni di zona in cui ricadono.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, ampliamento di carreggiata, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.

4. Nelle fasce di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.*, *Re/Co*, *Dem.* Sono altresì consentiti interventi di *Ristr.ric.b* e *Sost.* nei termini di cui ai tessuti di appartenenza, esclusivamente per ricostruire l'edificio demolito al di fuori dalla fascia di rispetto.

#### **Art. 138. Impianti di distribuzione carburanti e di servizio alla mobilità**

1. Nelle tavole del QP sono riportati con sigla "Idc" gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale. Nuovi impianti di distribuzione carburanti sono consentiti ai sensi delle normative statali e regionali vigenti lungo tutte le strade del territorio comunale, mediante l'approvazione di un PUC, ad esclusione di:

- quelle di valore paesistico/ambientale e di elevata qualità urbana di cui all'Art. 58;
- quelle interne ai tessuti insediativi CS, CC, CDad;
- quelle soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- quelle soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149 per fenomeni d'instabilità di versante;

2. Negli eventuali nuovi impianti di distribuzione o in caso di modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.

3. Le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

4. Per i locali a servizio degli automezzi è ammessa una altezza massima di 4,50 m e un solo piano fuori terra.

5. Per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa una altezza massima di 4,5 m.

6. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:



- essere posti ad una distanza di almeno 10 m dalla strada;
- avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una SUL complessiva massima di 150 mq.

7. In caso di presenza di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura stabilita per le attività commerciali.

#### **Art. 139. Rete ciclabile e pedonale**

1. Le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, compresi gli eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di progetto del RU, anche con riferimento alle indicazioni del PSLSC ed al PO.

2. I percorsi ciclo-pedonali sono di norma in relazione con il sistema dei viali alberati, degli spazi verdi attrezzati, delle aree sportive, dei parchi urbani, degli argini dei torrenti e delle emergenze monumentali. I tracciati individuati hanno valore indicativo ed il tracciato definitivo sarà stabilito in sede di successivo PA, ove previsto, e/o dal progetto esecutivo dell'opera.

#### **Art. 140. Attuazione dei nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali**

1. La progettazione delle piste ciclabili in sede propria è regolata dal DM 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" (G.U. n. 225, 26 settembre 2000, Serie Generale) e smi.

2. E' consentito realizzare piste ciclabili non in sede propria, utilizzando allo scopo parte della viabilità esistente, nel rispetto dei limiti e disposizioni del Codice della strada, con larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m, riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 metri.

3. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata. Inoltre la larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 metri.

4. Nella realizzazione dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria devono essere utilizzate pavimentazioni di tipo permeabile.

5. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) sono di norma allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.

6. I nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali devono garantire il passaggio e la sosta di persone, con superamento ed eliminazione di barriere architettoniche che possano limitare la libera fruizione dei percorsi. Devono inoltre poter consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza e di manutenzione.

### **SEZIONE III - Attrezzature e impianti con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale (zone F DM 1444/68)**

#### **Art. 141. Edifici ed aree con funzioni specialistiche**

1. Gli edifici ed aree con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale indicati con apposita campitura sulle tavole di progetto del RU sono:

- Aeroporto di Massa-Cinquale
- Archivio di Stato
- ARPAT

- Casa di reclusione
- Canile comunale
- Corpo Forestale dello Stato
- Ex Distretto militare/Sede dell'Arma dei Carabinieri
- Guardia di Finanza
- Mercato ortofrutticolo "Le Ghiare"
- Motorizzazione Civile
- Ospedale Pediatrico Apuano
- Ospedale Unico Apuano
- Questura
- Stazione ferroviaria
- Tribunale/Palazzo di giustizia
- Ufficio scolastico provinciale
- Ufficio del Genio Civile
- Ufficio del Territorio - Catasto
- Vigili del fuoco

2. Sugli edifici e le aree esistenti, ad eccezione delle disposizioni che regolano gli edifici pubblici dello Stato, il mercato ortofrutticolo "Le Ghiare" di cui al successivo comma 5 nonché le aree e attrezzature dell'Aeroporto di cui al successivo Art. 142, ferme restando le eventuali restrizioni dovute al rispetto di vincoli paesistici, storico/culturali o idrogeologici esistenti, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all' Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str	Art. 19	nessuna
Re/Co	Art. 20	nessuna
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a	Art. 23	nessuna
Rist.ric.b	Art. 23	nessuna
Add.a	Art. 24	nessuna
Add.b	Art. 24	- L'incremento di SUL o di volume non deve essere superiore al 30% dell'esistente, salvo quanto previsto al comma 3
Sost	Art. 24	- L'incremento di SUL o di volume non deve essere superiore al 30% dell'esistente, salvo quanto previsto al comma 3
Ne	Art. 24	- L'intervento è ammesso alle condizioni di cui al comma 3

3. Ogni intervento di nuova edificazione nonché di trasformazione comportante incremento di SUL o di volume superiore al 30% dell'esistente è subordinato alla preventiva approvazione di un PA o di un progetto unitario di opera pubblica.

4. Ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico, l'intervento è altresì subordinato all'assunzione di specifici obblighi, mediante convenzione o atto d'obbligo debitamente registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso pubblica delle strutture realizzate.

5. Per il Mercato ortofrutticolo "Le Ghiare" oltre agli interventi di cui al comma 2 è ammesso il *C.uso* per funzioni commerciali di vicinato, attività direzionali e terziario, servizi pubblici o privati alla persona.

**Art. 142. Zone di rispetto dell'Aeroporto di Massa-Cinquale**

1. Nelle tavole progettuali del RU, scala 1:5.000 e 1:2.000, sono indicate le aree di pertinenza dell'aeroporto e le relative "aree di tutela" di tipo A, B e C ai sensi della disposizioni dell'ENAC, in conformità con il disposto del comma 5, art 707 del Codice della Navigazione.

2. Nelle zone A, B e C non sono ammessi insediamenti ad elevato affollamento, costruzioni di obiettivi sensibili, attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

3. *Zona di rispetto di tipo A.* In conformità alle limitazioni Enac, sulle aree e sugli edifici esistenti destinati a qualsivoglia tipo di funzione, sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 134 e 135 della LR n. 65/2014 che non comportano incremento del carico antropico/urbanistico. Non sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione né incrementi di volume, di superficie utile lorda (SUL), di superficie coperta o di altezze dei fabbricati esistenti, ad esclusione degli incrementi di altezza strettamente necessari alla messa in sicurezza sismica e/o idraulica dell'edificio. Non è, altresì, ammesso il frazionamento delle singole unità immobiliari né il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente non residenziale in residenziale o che comporti comunque aumento del carico antropico/urbanistico, sia in termini di numero di persone che in termini di temporaneità della presenza. Nelle aree libere è ammesso il mantenimento degli usi in atto al momento della adozione del regolamento urbanistico, sempre a condizione che non si aumenti il carico antropico/urbanistico nei termini sopra descritti. E' consentita la delocalizzazione delle volumetrie esistenti, consistente nella loro demolizione totale e il contestuale trasferimento e ricostruzione delle stesse, in tutto o in parte, in un lotto esterno alle aree di tutela di tipo A e B, nel rispetto delle condizioni indicate dal RU nei singoli casi di applicazione. A tal fine, solo per la funzione residenziale, è consentito un incremento di SUL entro il limite del 30% della SUL esistente; il nuovo fabbricato non dovrà avere altezza superiore a quella del fabbricato demolito fatti salvi gli adeguamenti di carattere strutturale ed igienico-sanitario. Il sedime del fabbricato demolito deve essere rinaturalizzato e ripristinato a verde orticolo o a giardino. L'area utilizzabile per la delocalizzazione ed il nuovo fabbricato devono possedere i requisiti indicati nella tabella del comma 3 per il corrispondente intervento:

4. *Zona di rispetto di tipo B.* In conformità alle limitazioni Enac, sulle aree e sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla seguente tabella con le ulteriori prescrizioni specificate:

Funzione residenziale	
Interventi ammessi	Ulteriori prescrizioni
Manutenzione ordinaria	
Manutenzione straordinaria	
Cambio di destinazione d'uso	E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per funzioni compatibili con la residenza, a condizione che non determini l'incremento del carico antropico/urbanistico: commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, direzionale, attività artigianali, laboratori artistici, servizi pubblici o privati alla persona e turistico-ricettivo. Ove il cambio di destinazione d'uso interessi edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo con correlato reperimento degli standard. Dette prescrizioni valgono per tutte le categorie d'intervento che includano il cambio di destinazione d'uso.
Frazionamento	L'unità minima ottenibile dal frazionamento deve risultare maggiore o uguale a 90 mq di superficie utile agibile, come definita dal DPRG n. 64/R/2013, e le unità minime ottenibili con il frazionamento non possono essere più di due. Dette prescrizioni valgono per tutte le categorie d'intervento che prevedano il frazionamento
Restauro e risanamento conservativo	L'intervento non può comportare l'aumento della altezza dell'edificio interessato
Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva	L'intervento non può comportare l'aumento della altezza dell'edificio interessato fabbricati esistenti, ad esclusione di quella strettamente necessaria alla messa in sicurezza sismica e/o idraulica dell'edificio.
Delocalizzazione di volumetrie esistenti	La delocalizzazione delle volumetrie esistenti, consistente nella loro demolizione totale ed il contestuale trasferimento e ricostruzione delle stesse, in tutto o in parte, è consentita allo scopo di trasferire la volumetria all'esterno dell'area di tutela di

Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

	<p>tipo A e B, nel rispetto delle condizioni indicate dal RU nei singoli casi di applicazione. A tal fine, solo per la funzione residenziale, è consentito un incremento di SUL entro il limite del 30% della SUL esistente; il nuovo fabbricato non dovrà avere altezza superiore a quella del fabbricato demolito fatti salvi gli adeguamenti di carattere strutturale ed igienico-sanitario. Il sedime del fabbricato demolito deve essere rinaturalizzato e ripristinato a verde orticolo o a giardino.</p> <p>La delocalizzazione può riguardare anche manufatti allo stato di rudere, purché ne sia documentabile la consistenza originaria secondo quanto previsto all'art. 23. La ricostruzione non usufruisce di premialità di SUL o di altezza rispetto alla SUL e alle altezze originarie documentate e assume la destinazione in essere o documentabile posseduta dal rudere.</p> <p>L'area utilizzabile per la delocalizzazione deve comunque presentare i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>appartenere alla stessa UTOE;</li> <li>appartenere ad un tessuto insediativo, che può essere anche diverso da quello originario, e non essere soggetta a pericolosità idraulica molto elevata o elevata e risultare comunque libera da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia genere e natura ed essere dotato delle necessarie urbanizzazioni primarie;</li> <li>non interessare aree alberate, aree destinate a opere infrastrutturali o a standard;</li> <li>non interessare aree già asservite a fabbricati esistenti, salvo compensazione mediante asservimento di un'altra area di superficie pari all'area asservita interessata dalla delocalizzazione.</li> </ul> <p>Nei casi di delocalizzazione con suddivisione e frazionamento del corpo edilizio originario in più corpi edilizi con conseguente complessiva riorganizzazione della SUL a disposizione e delle aree interessate sotto il profilo urbanistico, distributivo, funzionale e paesistico, gli interventi ricostruttivi si configurano come Ristrutturazione urbanistica e si attuano tramite piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata esteso alla intera area interessata dal nuovo intervento. La delocalizzazione deve realizzare in ogni caso nuovi organismi edilizi unitari con prestazioni energetiche almeno di classe B e caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali.</p>
<p>Interventi Pertinenziali (art. 135, comma 2, lettera e) della LR. n. 65/2014)</p>	<p>L'intervento è ammesso per l'accorpamento di annessi all'edificio principale fino ad un massimo di 55 mq di SUL</p> <p>I sedimi dei manufatti accorpati devono essere rinaturalizzati e ripristinati a verde orticolo o a giardino. Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici devono essere applicate all'intero nuovo edificio comprensivo degli accorpamenti effettuati ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate dell'edificio a seguito dell'accorpamento.</p> <p>L'intervento non è ammesso nel caso in cui gli annessi risultino manufatti rurali di valore storico/testimoniale.</p>
<p>Funzioni diverse dalla residenza</p>	
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Ulteriori prescrizioni</p>
<p>Manutenzione ordinaria</p>	
<p>Manutenzione straordinaria</p>	
<p>Cambio di destinazione d'uso</p>	<p>Il cambio di destinazione d'uso per funzioni commerciali di vicinato, commerciali per medie strutture di vendita non alimentari, direzionali, attività artigianali, laboratori artistici, servizi pubblici o privati alla persona e turistico-ricettivi è ammesso, a condizione che non determini l'incremento del carico antropico/urbanistico, previa presentazione di un piano attuativo idoneo a garantire il corretto assetto urbanistico dell'area e la dotazione degli standard pubblici e pertinenziali necessari per la nuova funzione attribuita.</p> <p>Dette prescrizioni valgono per tutte le categorie d'intervento che includano il cambio di destinazione d'uso.</p>
<p>Frazionamento</p>	<p>Il frazionamento è ammesso nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, garantendo gli standard pubblici e pertinenziali necessari alle nuove unità immobiliari in relazione alle funzioni attribuite.</p> <p>Dette prescrizioni valgono per tutte le categorie d'intervento che prevedano il</p>

	frazionamento
Restauro e risanamento conservativo	L'intervento non può comportare l'aumento dell'altezza dell'edificio interessato
Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva	L'intervento non può comportare l'aumento dell'altezza dell'edificio interessato fabbricati esistenti, ad esclusione degli incrementi di altezza strettamente necessari alla messa in sicurezza sismica e/o idraulica dell'edificio
Delocalizzazione di volumetrie esistenti	<p>Si applicano le prescrizioni di cui alla delocalizzazione delle volumetrie esistenti, per la funzione residenziale ad eccezione della possibilità di incrementare la SUL esistente; il nuovo fabbricato non dovrà avere altezza superiore a quella del fabbricato demolito fatti salvi gli adeguamenti di carattere strutturale ed igienico-sanitario. Il sedime del fabbricato demolito deve essere rinaturalizzato e ripristinato a verde orticolo o a giardino.</p> <p>La delocalizzazione può riguardare anche manufatti allo stato di rudere, purché ne sia documentabile la consistenza originaria secondo quanto previsto all'art. 23. La ricostruzione non usufruisce di premialità di SUL o di altezza rispetto alla SUL e alle altezze originarie documentate e assume la destinazione in essere o documentabile posseduta dal rudere.</p> <p>L'area utilizzabile per la delocalizzazione deve comunque presentare i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>appartenere ad un tessuto insediativo, che può essere anche diverso da quello originario, e non essere soggetta a pericolosità idraulica molto elevata o elevata e risultare comunque libera da vincoli di inedificabilità di qualsivoglia genere e natura ed essere dotata delle necessarie urbanizzazioni primarie;</li> <li>non interessare aree alberate, aree destinate a opere infrastrutturali o a standard;</li> <li>non interessare aree già asservite a fabbricati esistenti, salvo compensazione mediante asservimento di un'altra area di superficie pari all'area asservita interessata dalla delocalizzazione.</li> </ul> <p>Nei casi di delocalizzazione con suddivisione e frazionamento del corpo edilizio originario in più corpi edilizi con conseguente complessiva riorganizzazione della SUL a disposizione e delle aree interessate sotto il profilo urbanistico, distributivo, funzionale e paesistico, gli interventi ricostruttivi si configurano come Ristrutturazione urbanistica e si attuano tramite piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata esteso alla intera area interessata dal nuovo intervento. La delocalizzazione deve realizzare in ogni caso nuovi organismi edilizi unitari con prestazioni energetiche almeno di classe B e caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali.</p>

5. *Disposizioni comuni sui parametri urbanistici da rispettare.* Gli interventi pertinenziali, di ristrutturazione ricostruttiva, addizione volumetrica, sostituzione edilizia, e delocalizzazione di volumetrie esistenti sono ammessi nel rispetto dei parametri sotto indicati:

- la distanza minima da strade pubbliche per edifici fino a due piani non deve essere inferiore a 5 m;
- la distanza minima da strade pubbliche per edifici di tre o più piani non deve essere inferiore a 10 m;
- la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 5 m ovvero, sul confine, con costruzione in aderenza a un muro cieco;
- la distanza minima dalle pareti finestrate fronteggianti non deve essere inferiore a 10 m;
- la distanza dalle strade pubbliche e dai confini per interventi su edifici a schiera e/o in linea fronte strada o appartenenti ad un medesimo allineamento con gli edifici contigui esistenti devono rispettare l'allineamento esistente;
- le altezze degli edifici esistenti non possono essere incrementate;
- la SC deve essere minore o uguale al 25% della superficie del lotto interessato;
- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto interessato;
- divieto di innalzamento artificiale della quota naturale del terreno;

- le recinzioni e i muri di confine devono consentire il libero passaggio delle specie animali minori mediante opportuni varchi.

6. *Non cumulabilità degli interventi.* Gli interventi pertinenziali e quelli di delocalizzazione di volumetrie esistenti non sono cumulabili.

7. *Aree libere.* Nelle aree libere è ammesso il mantenimento degli usi in atto al momento della adozione del presente RU sempre a condizione che non si aumenti il carico antropico/urbanistico nei termini descritti al precedente comma 2.

8. *Zona di rispetto di tipo C.* All'interno di dette aree, le direttive ENAC consentono un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali. Sugli edifici esistenti e sulle aree libere interessate sono ammessi pertanto gli interventi previsti dal RU per il tessuto e/o l'Ambito di appartenenza.

#### **Art. 143. Servizi tecnologici**

1. Gli edifici ed aree specialistiche per servizi tecnologici comprendono:

- Depuratore
- Centrali elettriche
- Sottostazione elettrica
- Centrale idroelettrica
- Ricicleria
- Centro trattamento e smaltimento rifiuti
- Centrali gas
- Acquedotto

2. Per gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione e trasformazione vigono le disposizioni di cui al precedente Art. 141.

3. Per motivate ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione comunale può consentire la costruzione di piccoli manufatti destinati esclusivamente a servizi di cui al comma 1, quali cabine di decompressione di gas, depositi, serbatoi, cabine elettriche e simili.

4. È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di enti o privati previa stipula di un'apposita convenzione con il Comune.

5. Gli edifici, le aree, gli impianti ed i manufatti di cui al presente articolo non possono essere destinati o trasformati ad altri usi.

## TITOLO SETTIMO - SICUREZZA IDROGEOLOGICA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

### SEZIONE I – Aree PIME e PIE

#### Art. 144. Disposizioni generali

1. Ai fini della tutela dal rischio idraulico su tutto il territorio comunale-sono da osservarsi le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo II “Lo statuto per la risorsa acqua” e Capo III “Lo statuto per la risorsa suolo” del PS.
2. Al fine di dare attuazione agli obiettivi enunciati dal PS per la tutela dal rischio idraulico, il RU specifica le prescrizioni per le aree PIME e PIE, in coerenza con le disposizioni di cui agli articoli 59 e 60 del PS.
3. In corrispondenza al disposto di cui al comma 2 gli interventi ammessi nelle aree PIME e PIE devono rispettare le disposizioni di cui ai successivi Art. 145 e Art. 146 in coerenza con le vigenti norme sovraordinate.
4. Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU devono rispettare le corrispondenti condizioni e prescrizioni delle norme tecnico geologiche di attuazione di cui all’ Allegato B del RU ed acquisire il preventivo parere dell'ufficio comunale competente.

#### Art. 145. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIME

1. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) di cui all'Art. 59 del PS gli interventi previsti nei vari tessuti in cui è articolato il RU sono soggetti al rispetto delle seguenti limitazioni, fatta eccezione per le aree PIME classificate come aree di pertinenza fluviale per le quali si applicano le disposizioni più restrittive di cui all’ Art. 150:

Opere e Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	<p>- Sono ammessi gli interventi di <i>Ma.o.</i>, <i>Ma.str.</i>, <i>Re/Co.</i> sulle infrastrutture esistenti.</p> <p>E’ consentita la nuova realizzazione di:</p> <p>a) opere di difesa e regimazione idraulica;</p> <p>b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno di 200 anni, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.</p> <p>- E’ consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:</p> <p>a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;</p> <p>b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi.</p>
Interventi privati di nuova edificazione	<p>- Non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo, salvo quelli conseguenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente come indicati nel successivo paragrafo della presente tabella.</p>
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	<p>- Sugli edifici esistenti posti a distanza minore o uguale a 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1904, nelle more della realizzazione delle opere per la messa in sicurezza o della necessaria delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di <i>Ma.o.</i>, <i>Ma.str.</i>, <i>Rist.cons.a</i> e <i>Rist.cons.b</i>, <i>Dem.</i> e <i>Deloc.</i></p> <p>- Sugli edifici esistenti, collocati fuori dalla fascia di 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali sono ammessi gli interventi previsti per i tessuti di appartenenza alle condizioni e nei limiti di cui all’ Art. 2, comma 3 della LR n. 21/2012 e delle norme tecnico geologiche di attuazione di cui all’ Allegato B del RU e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>l'intervento non deve comportare l'incremento della SC;</p> <p>il <i>C.uso</i> è consentito solo nei casi in cui la destinazione da acquisire non comporti il</p>

	<p>pernottamento di persone;                      il <i>Fraz.</i>, è consentito esclusivamente per le funzioni che non comportano il pernottamento di persone;                      per le strutture turistico ricettive l'intervento non deve comportare l'incremento del numero dei posti letto.                      - Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la <i>Ma.o e la Ma.str</i>) riguardino box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo ovvero riguardino locali con aperture che intersecano o risultano al di sotto del battente idraulico, gli interventi sono ammessi subordinatamente alla messa in opera degli accorgimenti tecnici e/o tecnologici di autosicurezza necessari alla riduzione della vulnerabilità idraulica secondo le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU.                      - Non è ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo.</p>
Parcheggi	- Sono da rispettare le disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.1, lettera l) del DPGR n. 53/R/2011.
Interventi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola	<p>- Sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente relativi ai tessuti insediati.                      - E' inoltre ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno.                      - E' sempre ammessa la realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale.                      - Non è comunque ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo</p>

2. Le limitazioni e i divieti di cui alla tabella del comma 1, esclusa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo, non si applicano agli interventi indicati dall'Art.2, comma 9, della LR n. 21/2012.

#### Art. 146. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIE

1. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) di cui all'Art. 60 del PS gli interventi previsti nei vari tessuti in cui è articolato il RU sono soggetti al rispetto delle seguenti limitazioni:

Opere e Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	<p>- Sono ammessi gli interventi di <i>Ma.o., Ma.str., Re/Co.</i> sulle opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti                      - Sono ammessi interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;                      - Per ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio, qualora ammessi dal RU, non sono necessari interventi di messa in sicurezza.                      - E' ammessa la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino.                      - All'interno dei centri abitati è ammessa la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.                      - Non è ammessa la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche o loro parti in sottosuolo, ivi compresi nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici.</p>
Parcheggi	Sono da rispettare le disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.2, lettera b) del DPGR n. 53/R/2011
Interventi privati di nuova edificazione	Non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, salvo quelli conseguenti gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente come indicati nel successivo paragrafo della presente tabella e quelli di completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate ai sensi dell'Art. 155 del RU.



## Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione

Interventi sul patrimonio edilizio esistente	<p>- Sugli edifici esistenti posti a distanza minore o uguale a 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1904, nelle more della realizzazione delle opere per la messa in sicurezza o della necessaria delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di <i>Ma.o</i>, <i>Ma.str</i>, <i>Rist.cons.a</i> e <i>Rist.cons.b</i>, <i>Dem.</i> e <i>Deloc</i>.</p> <p>- Sugli edifici esistenti, collocati fuori dalla fascia di 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali sono ammessi gli interventi previsti per i tessuti di appartenenza alle condizioni previste dalle Norme tecnico geologiche di attuazione di cui all'Allegato B del RU e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: non comportino nuovi volumi interrati; il <i>C.uso</i> e il <i>Fraz.</i> sono consentiti alle condizioni di cui all'art. 14 delle ntg; per le unità immobiliari residenziali od oggetto di <i>C.uso</i> in residenziale il <i>Fraz.</i> è consentito con un numero massimo di unità immobiliari ottenibili pari a due. le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano per i <i>C.uso</i> delle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 44 a condizione che non siano incrementati i posti letto/numero abitanti;</p> <p>- Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la <i>Ma.o</i> e la <i>Ma.str</i>) riguardino box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo gli stessi sono ammessi subordinatamente alla messa in opera degli accorgimenti tecnici e/o tecnologici necessari alla riduzione del rischio secondo le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU.</p> <p>- Sono consentiti interventi di ampliamento della superficie coperta mediante <i>Add.</i>, <i>Sost.</i>, nei limiti comunque fissati dal RU per i tessuti di appartenenza, nei seguenti casi: interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.</p> <p>- Per ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio, qualora ammessi dal RU, non sono necessari interventi di messa in sicurezza.</p> <p>- Non è ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo</p>
Interventi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola	<p>-Sono ammessi le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili nei limiti fissati dal RU per le aree agricole e purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe.</p> <p>-E ammessa la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata nei limiti fissati dal RU, comunque fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.</p>
Interventi sempre ammessi	<p>Opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree</p> <p>L'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente</p>

### SEZIONE II – Aree PFME, PFE e Aree di pertinenza fluviale

#### Art. 147. Disposizioni generali

1. Al fine di dare attuazione agli obiettivi enunciati dal PS per la tutela della risorsa suolo in coerenza con le disposizioni per le aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e per le aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE) di cui agli articoli 63 e 64 del PS e ferme restando le disposizioni di cui agli articoli 13 e 14 delle norme di attuazione del PAI, il RU disciplina gli interventi ammissibili nei termini di cui al successivo Art. 148 e Art. 149.

2. Gli interventi urbanistici ed edilizi di cui al successivo Art. 148 e Art. 149 devono rispettare le condizioni e prescrizioni delle norme tecnico geologiche di attuazione di cui all'Allegato B del RU ed acquisire il preventivo parere dell'ufficio comunale competente.

#### **Art. 148. Aree PFME**

1. Nelle aree PFME, sono sempre ammessi interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei fenomeni franosi nonché quelli atti a mitigare e controllare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 13, comma 1 delle norme di attuazione del PAI.

2. Sono ammessi gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per l'eventuale ampliamento e adeguamento delle opere ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, non delocalizzabili, nel rispetto delle condizioni e delle verifiche di cui all'Art.13, comma 7 lettera e) delle norme del PAI.

3. Sono ammesse nuove opere e infrastrutture pubbliche finalizzate al soddisfacimento di bisogni della collettività, non altrimenti localizzabili, nel rispetto delle condizioni e delle verifiche di cui all'Art. 13, comma 7 lettera f) delle norme del PAI.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nei vari tessuti in cui è articolato il RU con le seguenti limitazioni:

a) in assenza delle opere di messa in sicurezza del versante,

- non sono ammessi interventi che determinino la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale o che comunque consentano il pernottamento; per le strutture turistico ricettive l'intervento non deve comportare l'incremento del numero dei posti letto;
- gli interventi non devono comportare l'incremento della SC né della SUL né del volume, né aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi e non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- gli interventi di *Rist.ric.b*, *Sost.* e *Deloc.* sono consentiti esclusivamente al fine di ricostruire l'edificio demolito al di fuori dell'area PFME;

b) in subordine alla realizzazione delle opere di totale messa in sicurezza del versante ed in osservanza delle prescrizioni previste dall'art. 37 del ntg, sono ammessi anche il C.uso, il Fraz. nonché gli interventi di *Rist.ric.b* e *Sost.* con incremento fino al 50% della SUL esistente;

5. Salvo quanto previsto nel precedente comma 4 non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici.

6. La realizzazione di nuovi interventi pubblici è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, definita sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentino la dinamica complessiva del versante e siano tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti oltretutto non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi.

#### **Art. 149. Aree PFE**

1. Nelle aree PFE, per quanto concerne la realizzabilità di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei fenomeni franosi atti a ridurre il rischio geomorfologico, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e adeguamento delle opere ed infrastrutture pubbliche non delocalizzabili nonché per la realizzazione di nuovi interventi pubblici finalizzati al soddisfacimento di bisogni della collettività, non diversamente localizzabili, si applicano le disposizioni di cui all'Art.14 delle norme del PAI.

2. Sul patrimonio edilizio esistente ubicato in aree di PFE sono ammessi gli interventi previsti nei vari tessuti in cui è articolato il RU con le seguenti limitazioni:

- gli interventi devono essere realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi, non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento e nel rispetto delle condizioni e prescrizioni delle ntg;
- gli interventi non devono comportare l'incremento della SUL superiore al 30% dell'esistente;

3. Salvo quanto previsto al comma 2 non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici.

#### **Art. 150. Aree di pertinenza fluviale**

1. Le aree di pertinenza fluviale sono destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

2. A tal fine il RU prevede disposizioni finalizzate alla delocalizzazione degli edifici e dei manufatti esistenti mediante la applicazione dell'intervento di tipo *Deloc.* come disciplinato nell'Art. 24, punto 6.

3. Nelle more della delocalizzazione sugli edifici esistenti sono consentite esclusivamente interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.*, *Re/Co.*, *Dem.*, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU.

4. Nelle aree di pertinenza fluviale sono ammesse funzioni sportive, ludico/ricreative, agricole senza la possibilità di realizzare manufatti e/o strutture fisse per la permanenza di persone o di cose fatta eccezione per le attrezzature consentite per la fruizione dei parchi fluviali di cui all'Art. 128.

5. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

#### **Art. 151. Box, piscine e altri volumi in sottosuolo**

1. Al fine di non aggravare le criticità esistenti in materia di permeabilità dei suoli e di consentire la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale nei termini di cui al PIT della Regione Toscana, nelle aree situate all'interno del Sistema territoriale di costa, indicato nella tav. B1.b del PS, compreso fra la linea di costa e l'asse del tracciato autostradale Sestri Levante - Livorno, la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri volumi e locali tecnici nel sottosuolo è ammessa esclusivamente all'interno degli Ambiti di intervento previa la predisposizione di tutte le misure, anche compensative, per il superamento delle criticità idrogeologiche esistenti, in coerenza con le disposizioni di cui all'Art.21 e all'Art. 22 delle Norme Tecnico/Geologiche di attuazione (NTG) di cui all'Allegato B del RU.

2. Ferme le disposizioni di cui al comma 1, nelle aree situate all'interno del Sistema territoriale di costa la realizzazione di piscine, vasche per idromassaggi o similari è ammessa nelle aree di pertinenza delle strutture alberghiere. E' ammessa anche nelle aree di pertinenza di unità abitative purché di superficie superiore a 2000 mq. Le piscine non possono avere superficie superiore al 2% della superficie del lotto di riferimento con un massimo assoluto di 80 mq.

3. Nelle aree situate all'esterno del Sistema territoriale di Costa è possibile la realizzazione di piscine alle condizioni di cui al comma 2. E' altresì consentita la realizzazione di piscine nelle aree di pertinenza di unità abitative di superficie compresa tra 1.000 e 2000 mq nel rispetto dei rapporti di permeabilità del terreno.

4. La distanza da strade pubbliche non deve risultare inferiore a 3,5 metri. La distanza dai confini non deve risultare inferiore a 1,5 metri.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle piscine da realizzarsi nelle aree destinate a verde sportivo (VS e VSp) di cui all'Art. 128.

#### **Art. 152. Discariche e depositi di origine antropica**

1. Le discariche e i depositi di origine antropica presenti sul territorio comunale sono identificati con apposita perimetrazione nella Tavola 1A, Tavola 1B e l'Allegato 2 della Relazione Tecnica sulle Discariche e i Depositi di origine antropica del PS.

2. Nelle more della esecuzione dei necessari interventi di messa in sicurezza ambientale e/o della rimessa in pristino delle condizioni originarie del terreno, ivi compreso il ripristino di condizioni di adeguatezza del reticolo idraulico preesistente, in osservanza delle disposizioni di legge in materia, in dette aree è vietato qualsiasi intervento edilizio e qualsiasi utilizzazione prevista a tal fine dalla disciplina di intervento dei tessuti di appartenenza.

3. Gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipologia che insistono sui terreni interessati dalle discariche o depositi di origine antropica di cui al comma 1, devono essere subordinati all'esecuzione di indagini e verifiche ambientali finalizzate a determinare lo stato di qualità ambientale dei suoli e della falda sottostante, in contraddittorio con gli enti locali preposti.

## TITOLO OTTAVO - NORME TRANSITORIE

### **Art. 153. Misure di salvaguardia**

1. Fino all'approvazione definitiva del RU, sono consentiti unicamente gli interventi conformi al Piano regolatore generale vigente (PRG) e non in contrasto con il RU.
2. Fino all'approvazione dei PA o dei progetti unitari convenzionati, sugli edifici e nelle aree interessate sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o*, *Ma.str* e *Re/Co*.
3. Nell'ambito territoriale di Ronchi-Poveromo, come individuato nelle tavole QP1, nelle more di formazione del nuovo piano strutturale di cui all'art. 92 della LR 65/2014, sono consentiti esclusivamente gli interventi di *Ma.o*, *Ma.Str* e *Re/Co*, *Rist.cons.a* e *Rist.cons.b*.

### **Art. 154. Procedimenti in itinere**

1. Le varianti al PRG vigente già adottate alla data di adozione del presente RU possono proseguire il loro iter di approvazione in quanto costituenti procedimenti anticipatori del RU in conformità a quanto previsto dalla disciplina del PS.
2. Il Programma integrato d'intervento - Comparto Stazione come perimetrato nella tavola QP1.7 viene approvato attraverso un proprio procedimento di formazione che prevede un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 41 della LR n. 65/20014. Fino alla sua approvazione, sugli immobili oggetto del programma, sono consentiti esclusivamente gli interventi di *Ma.o*, *Ma.Str* e *Re/Co*.

### **Art. 155. Strumenti di pianificazione previgenti recepiti dal RU**

1. Nei limiti e alle condizioni stabilite da RU sono confermate e fatte salve le previsioni dei seguenti strumenti di pianificazione previgenti, e relative convenzioni, se previste:
  - PIUSS, approvato con deliberazione del C.C. n. 18 del 24/2/2010, i cui contenuti sono stati revisionati ed aggiornati nella specifica scheda normativa Allegato A3;
  - PII (Comparto Frigido) approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 9/4/ i cui contenuti sono stati revisionati ed aggiornati nella specifica scheda normativa Allegato A4;
  - parziale variante al PRGC e al PEEP finalizzata al superamento del degrado fisico di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica ed al potenziamento del parco pubblico del comprensorio dei Poggi approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 14/07/2015 i cui contenuti sono stati revisionati ed aggiornati nella scheda normativa AREC.5.05 contenuta nell'Allegato A;
  - parziale variante al PRG del C.Z.I.A. finalizzata all'ampliamento dell'insediamento produttivo della Nuovo Pignone spa e alla delocalizzazione dell'attività della Fermet srl approvato con deliberazione del C.C. n. 19 del 24/2/2010 e relativo PdR, i cui contenuti sono stati revisionati ed aggiornati nella scheda normativa AREC.2.01 contenuta nell'Allegato A5;
2. Le previsioni degli strumenti di cui al comma 1, si attuano nei termini stabiliti nelle suddette schede normative in detti piani. Le eventuali varianti a tali strumenti sono subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni del presente RU.

### **Art. 156. Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU**

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme di attuazione (ivi comprese le "Schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'Allegato A) gli edifici, le unità immobiliari, le aree incluse nei tessuti insediati legittimamente adibiti all'esercizio di attività o a forme di utilizzazione che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente RU, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di *Ma.o.*, *Ma.str*, *Re/Co*, *Add.a*, *Rist.cons.a*, *Rist.cons.b* e *Dem*.

2. Le attività produttive esistenti all'interno della ZIA che siano in contrasto con la destinazione di zona prevista, purché legittimate, possono rimanere in sito nel rispetto delle normative vigenti di carattere ambientale, igienico-sanitario e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Dette attività, per necessità di lavorazione o di adeguamento delle strutture edilizie, possono essere oggetto di interventi edilizi di *Ma.o.*, *Ma.str.*, *Re/Co*, *Fraz.*, *Rist.cons.a e b*, *Rist. ric. a e b*, *Dem.*, nonché di ampliamenti (*Add*) una tantum non superiori al 10% della SUL esistente.

### Elenco delle abbreviazioni e degli acronimi

AB: Attrezzature balneari	Rist.urb: Ristrutturazione urbanistica
AC: Ambiti di conservazione	RU: Regolamento urbanistico
ACO: Ambiti di completamento organico	SC: Superficie coperta
Acc.: Accorpamento	Sost.: Sostituzione edilizia
Add.: Addizione volumetrica	Spr.: Sopraelevazione
AFU: Aree di frangia urbana	St: Superficie territoriale
AREC: Ambiti di recupero	SUL: Superficie utile lorda
ARU: Ambiti di riorganizzazione urbana	TEM: Tessuto edilizio montano e pedemontano
AS: Attrezzature di servizio	TER: Tessuto edilizio rado
CC: Città compatta	UMI: Unità minima d'intervento
Ccp: Contributo per la città pubblica	UTOE: Unità territoriali organiche elementari
CDad: Città diffusa ad alta densità	ZIA: Zona industriale Apuana
CDmbd: Città diffusa a media e bassa densità	
CS: Città storica	
C.uso: Cambio di destinazione d'uso	
DDLf: Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	
Deloc: Delocalizzazione di volumetrie	
Dem: Demolizione senza ricostruzione	
FDB: Fascia di bordo della ZIA	
Fraz: Frazionamento	
Int.Pert: Intervento pertinenziale	
Ma.o: Manutenzione ordinaria	
Ma.str: Manutenzione straordinaria	
Ne: Nuova edificazione	
PA: Piani attuativi	
PAAV: Piano attuativo degli arenili e del viale a mare	
PAC: Piano attuativo di comparto	
PAPMAA: Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale	
PCI: Piani complessi d'intervento	
P/C: Perequazione/compensazione urbanistica	
PdR: Piano di recupero	
PFE: Pericolosità geomorfologica elevata	
PFME: Pericolosità geomorfologica molto elevata	
PIE: Pericolosità idraulica elevata	
PIER: Piano di indirizzo energetico regionale	
PIME: Pericolosità idraulica molto elevata	
PIT: Piano di indirizzo territoriale	
PO: Piano d'indirizzo e di regolazione degli orari	
PPAr: Piano particolareggiato dell'arenile	
PRG: Piano regolatore generale	
PS: Piano strutturale	
PSLSC: Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività	
PUC: progetto unitario convenzionato	
PUT: Piano urbano del traffico	
PUM: Piano urbano della mobilità	
QC: Quadro conoscitivo	
QP: Quadro progettuale	
RE: Regolamento edilizio	
Re/Co.: Restauro e risanamento conservativo	
Rip: Ripristino di ruderi	
Rist.cons.: Ristrutturazione edilizia conservativa	
Rist.ric.: Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	

