



Variante parziale al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile



Norme Tecniche di Attuazione

elaborato approvato con DCC n. 18 del 24 febbraio 2010

Progetto urbanistico:

Arch. Silvia Viviani (Professionista incaricato)
Prof. Arch. Pietro Giorgieri (Professionista incaricato)
Arch. Francesco Alberti

Valutazione integrata:

Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Lucia Ninnu
Arch. Gabriele Bartoletti

Art. 1 - Contenuti della variante

1.1) Sono oggetto della Variante al vigente PRGC (di seguito: "PRGC 1980"):

- la definizione delle aree di trasformazione urbana e degli interventi infrastrutturali previsti all'interno dei confini amministrativi di Massa dal PIUSS (Piano integrato urbano di sviluppo sostenibile) "Un territorio da ri-vivere", approvato con DGC n. 375 del 5 marzo 2009;
- l'introduzione di ulteriori interventi previsti dal Documento di orientamento strategico del PIUSS, ratificato con DCG n. 331 del 1.10.2008, o comunque raccolti durante le fasi di costruzione dello stesso PIUSS, non inseriti nella proposta finale;
- l'individuazione di un'area esterna al perimetro del PIUSS, ma funzionale all'attuazione di uno degli interventi previsti (v. Scheda normativa R 1 allegata) mediante l'applicazione del principio di perequazione (Art. 4 delle presenti norme) con trasferimento delle capacità edificatorie;
- la modifica, ove necessaria, dei perimetri delle zone contigue alle aree di trasformazione;
- le modifiche alla disciplina del PRGC 1980 funzionali all'attuazione degli interventi.

1.2) Elenco degli elaborati

Sono parte integrante della Variante i seguenti elaborati:

- gli elaborati "Quadro conoscitivo"
- la Relazione generale
- le presenti NTA
- la tavola "Perimetri delle aree di intervento sulla base cartografica del PRGC vigente", in scala 1:5000 (di seguito "Tavola 1:5000")
- le "Schede normative delle aree d'intervento" (di seguito: "Schede"), contenenti l'individuazione su base CTR in scala 1:2000 delle aree, delle eventuali unità minime d'intervento e degli edifici da demolire e da preservare; la normativa di dettaglio per ciascuna area o comparto; eventuali ulteriori elaborati grafici d'indirizzo progettuale ("Schemi direttori" e/o "Progetti norma" - v. Art. 3)
- l'elaborato "Valutazione integrata e valutazione ambientale"
- l'indagine geologica e geomorfologica

Art. 2 – Aree di intervento (R)

2.1) I perimetri delle aree - assimilate alle aree e ambiti di "riqualificazione insediativa" di cui alla LRT 1/2005, art. 55, comma 2, lettera "i" - sono riportati nella Tavola 1:5000 e nelle Schede, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti norme.

Le aree ricadenti in ambiti assoggettati dal PRGC 1980 a Piano di recupero sono escluse dai perimetri di tali Piani.

2.2) Elenco delle aree di intervento

<i>Rif. Scheda normativa</i>	<i>Denominazione intervento</i>
R 1	Comparto "Pomarino Sud" (comprende due subcomparti non contigui: R1a e R1b)
R 2	Comparto ex-CAT - "Casa delle Arti"
R 3	Spazio espositivo in Via Bassa Tambura

<i>Rif. Scheda normativa</i>	<i>Denominazione intervento</i>
R 4	Comparto "Capaccola-Santa Lucia"
R 5	Comparto "Via Venturini"
R 6	Recupero area "Pomario Nord"
R 7	Recupero dell'area della "Concia" - "Centro giovanile"
R 8	Recupero area "Intendenza di Finanza"
R 9	Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale"
R10	Recupero ex Mattatoio
R11	Recupero area della "Conca"
R12	Recupero area "Mercato ortofrutticolo"
R13	Percorso di accesso al Castello Malaspina
R14	Bed & breakfast in Via dei Colli

Art. 3 - Modalità di attuazione. Schemi direttori e progetti norma

3.1) Per le aree elencate all'Art. 2 è prevista l'attuazione per intervento diretto ad eccezione dell'area R1b e dell'area R11 per le quali, ai sensi dell'Art. 41 quinquies comma 6 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m.i., è prescritta l'elaborazione di un piano attuativo di iniziativa privata, nel quale dovranno anche essere esplicitate le caratteristiche, tipologiche e morfologiche degli interventi. Nell'Area R5, le cui capacità edificatorie oscillano fra un minimo e un massimo in funzione della destinazione d'uso, l'elaborazione del piano attuativo è prescritta per volumetrie uguali o superiori a mc 3 per metro quadrato di superficie edificabile. Ai sensi dell'Art. 5 comma 4 della LR 10/2010 i piani attuativi per tali aree (R1b, R11, ove richiesto, R5) non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Eventuali ulteriori prescrizioni sono contenute nelle Schede normative, in particolare per quanto riguarda l'obbligo di convenzione tra privato e Comune, nonché il rispetto a determinati Schemi direttori o specifici Progetti norma, come descritti nei commi successivi.

3.2) Per gli interventi di valenza strategica sovralocale, individuati dal PIUSS come "capisaldi", interessanti una o più aree di trasformazione, si dovrà tener conto, nell'elaborazione dei progetti definitivi ed esecutivi, degli Schemi direttori, in scala 1:1000, allegati alle Schede normative. Tali schemi definiscono in termini generali l'assetto "a regime" dell'ambito urbano a cui si riferiscono, con particolare attenzione al disegno di suolo. Essi sono prescrittivi limitatamente all'impianto generale, all'articolazione degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali, all'ubicazione dei parcheggi. Modifiche alle larghezze delle sezioni stradali, alle tipologie delle sistemazioni a terra, alla dislocazione dei fabbricati di nuova costruzione, nel rispetto dei contenuti normativi fissati nelle Schede, delle destinazioni di zona e delle norme procedurali in materia di acquisizione delle aree, non comportano ulteriori varianti urbanistiche, ma obbligano all'elaborazione di un nuovo progetto d'insieme esteso all'intero ambito di riferimento.

3.3) Per gli interventi che richiedono particolari soluzioni tecniche, architettoniche e paesaggistiche, in funzione degli obiettivi di qualità e integrazione urbana posti alla base del PIUSS, sono altresì forniti Progetti norma in scala 1:500 o superiore, sviluppati fino a

un livello di progettazione architettonica preliminare. Tali progetti hanno valore indicativo; tuttavia, qualora essi siano inseriti all'interno di Schemi direttori, in presenza di modifiche significative al progetto norma si dovrà procedere, ai sensi del comma precedente all'elaborazione di un nuovo progetto d'insieme esteso all'intero ambito di riferimento.

3.4) Le previsioni di cui ai precedenti Artt. 1 e 2 ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza di cinque anni dall'approvazione della Variante non siano state stipulate le convenzioni, ovvero i soggetti interessati non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune, ovvero - dove previsto - non sia stato approvato il Piano attuativo. In tal caso nelle aree oggetto della variante si applicano le disposizioni dell'art. 63 della LRT 1/2005.

Per i comparti in cui è prevista l'applicazione delle procedure perequative di cui all'Art 4, nel caso in cui le stesse non vengano attivate entro 2 anni dall'approvazione della presente Variante, il Comune può procedere all'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione delle opere pubbliche. In questa eventualità il Comune, constatata la mancata attivazione della procedura perequativa/compensativa, procede all'avvio del procedimento teso alla ripianificazione delle aree private interessate.

3.5) L'eventuale recupero delle volumetrie esistenti e/o la loro riproposizione progettuale all'interno dell'area di intervento dovrà essere subordinata alla verifica della loro legittimità.

Art. 4 – Perequazione

4.1) Ai sensi dell'Art. 60 della LRT 1/2005 è introdotto l'istituto della perequazione urbanistica.

La perequazione si applica a comparti urbanistici formati da più aree private o da aree private ed aree pubbliche, non necessariamente contigue fra loro.

4.2) Gli obiettivi per i quali si applica la perequazione sono:

- il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PS per le aree interessate;
- la contestuale realizzazione della “città pubblica” e della “città privata”.
- garantire un miglior controllo morfologico sulle trasformazioni.

4.3) All'interno delle aree d'intervento individuate come comparti sono chiaramente definite, indipendentemente dall'assetto proprietario iniziale:

- le zone destinate a spazi pubblici;
- le zone destinate all'edificazione privata, su cui si concentrano i diritti edificatori calcolati come indicato nei commi successivi;
- laddove previsto, le zone destinate a spazi pubblici la cui realizzazione è posta in carico ai partecipanti privati in aggiunta alla quota dovuta dall'applicazione degli standard urbanistici stabiliti dal PS.

4.4) Nei comparti R1, R4, R5 la perequazione si applica calcolando i diritti edificatori sulla base di due indici di utilizzazione territoriale:

- *Indice di perequazione per le aree (Ip1)*; tale indice si applica alle superfici di proprietà privata che vengono cedute al Comune;
- *Indice di perequazione per le opere (Ip2)*; tale indice si applica alle superfici di spazio pubblico eccedenti gli standard urbanistici le cui opere di sistemazione urbanistica, da eseguirsi nel rispetto dell'Art. 6, vengono prese in carico dai soggetti privati partecipanti al comparto.

Il primo indice è assegnato in tutti i comparti perequativi.

Il secondo indice è assegnato esclusivamente quando le opere da realizzare sono opere di urbanizzazione primaria di tipo comune. Non si assegna, nei casi in cui l'importanza o complessità dell'opera pubblica richiede un controllo diretto da parte del Comune di tutte le fasi del progetto e della realizzazione.

Nei comparti in cui sono assegnati entrambi gli indici, i diritti edificatori relativi sono cumulabili e generano entrambi standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

4.5) Il valore degli indici nei vari comparti perequativi è determinato in relazione ad ambiti di territorio, destinazioni urbanistiche e categorie di opere da realizzare omogenee.

I valori riportati al comma 4.6 si riferiscono alle seguenti condizioni:

- localizzazione delle aree edificabili: ambito urbano centrale;
- destinazione urbanistica delle aree edificabili: residenziale;
- ove previste, opere di urbanizzazione primaria da realizzare di tipo comune, nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al successivo Art. 6.

In presenza di diverse condizioni, gli indici perequativi di base sono corretti, nei comparti inseriti nella presente Variante, dai coefficienti di cui al comma 4.7.

4.6) Indici perequativi base

- $Ip1 = 0,12$ mq/mq;
- $Ip2 = 0,13$ mq/mq.

4.7) Parametri correttivi agli indici perequativi base.

Per i comparti sottoindicati, sono previsti i seguenti incrementi alle quantità determinate dagli indici perequativi base di cui al comma precedente:

- Comparto R1 (Pomario sud), subcomparto R1b (Via Benedetto Croce) – Incremento del del 15,38% della SUL a compensazione del minor valore di mercato dell'area di proprietà comunale permutata rispetto all'area di proprietà privata ceduta al Comune (v. scheda normativa). Alla SUL derivante dalla perequazione per cessione aree si aggiunge in questo caso una capacità edificatoria pregressa per attrezzature sportive che insiste nell'Area 1 (subcomparto R1a), riparametrata in funzione del maggior valore di mercato connesso alla destinazione residenziale associata all'Area 3 (subcomparto R1b).
- Comparto R4 (Capaccola-Santa Lucia) – Incremento di 0,06 mq/mq all'indice $Ip2$ (che passa quindi da 0,13 mq/mq a 0,19 mq/mq), in ragione dei maggiori oneri stimati per la realizzazione delle opere pubbliche (v. scheda normativa).
- Comparto R5 (Via Venturini) – Incremento del 35% della SUL per il passaggio dalla destinazione residenziale a quella direzionale, in ragione del minor valore di mercato di quest'ultima (v. scheda normativa).

4.8) In sede di convenzione tra operatori privati e amministrazione, dovranno essere univocamente precisati i perimetri e le superfici delle aree oggetto di attuazione mediante perequazione. Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati superficiali rispetto a quelli inseriti nelle schede normative allegate alla Variante, prevalgono i dati reali, senza necessità di ulteriori varianti. Resta, vincolante la destinazione urbanistica

4.9) Per il Comparto R9 l'intervento riconfigura un'autorizzazione già rilasciata ai sensi dell'art. 28 delle NTA del vigente PRGC – Zone per centri di Quartiere -, attraverso un

limitato incremento di altezza dell'edificio, con accrescimento della dotazione di standard pubblici, aumento delle volumetrie da cedere al Comune e cessione di una quota di parcheggi a destinazione pubblica, secondo quanto disciplinato nella scheda normativa di Variante R9.

4.10) Per il Comparto R11 è prevista la ricucitura del tessuto urbanistico nell'area della Conca caratterizzata da un forte degrado urbano a causa della presenza di un vuoto derivante dalle distruzioni belliche. L'intervento è soggetto a piano attuativo, all'interno del quale deve essere sviluppato uno studio storico-urbanistico, tipologico e morfologico finalizzato al corretto inserimento del nuovo fabbricato nel rispetto delle disposizioni del PS; in tale ambito devono essere disciplinate le forme perequative con il privato.

4.11) Per il Comparto R14, è prevista la trasformazione di un edificio non residenziale in residenziale vincolato all'attività di Bed & Breakfast con un incremento si superficie utile lorda fino ad un massimo di 50 mq.

L'intero intervento (recupero della volumetria esistente e relativo ampliamento) deve essere realizzato al di fuori dell'area ricadente in classe di pericolosità geomorfologica G4. In alternativa può essere realizzato attraverso il recupero della volumetria esistente e relativo ampliamento nella posizione attuale, qualora l'area venga deperimetrata o declassificata ai sensi di legge a seguito degli interventi di messa in sicurezza.

In ogni caso l'incremento di superficie o di volume deve essere realizzato in ampliamento al fabbricato esistente al fine di contenere la dispersione dell'edificato in un'area di grande valore paesaggistico, individuata dal PS e dal PIT regionale nell'abito del patrimonio collinare.

Art. 5 – Destinazioni d'uso degli edifici

5.1) *Residenze private.* Negli edifici destinati a funzione residenziale con almeno due piani f.t., sia di nuova costruzione, sia derivanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di evitare un'eccessiva specializzazione funzionale, è sempre ammessa la collocazione al piano terra di attività commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza. Per le attività commerciali tale possibilità è limitata ai soli esercizi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa di settore.

Le quantità complessive di opere a standard generate dalle nuove residenze nelle rispettive aree di trasformazione è calcolata, come prescritto dal PS, nella misura di 25 mq per abitante insediato.

5.2) *Direzionale/commerciale.* Nei Comparti R5 e R9 è ammessa la possibilità di destinare in tutto o in parte i nuovi fabbricati a funzioni direzionali. Anche con tale destinazione è ammessa la collocazione al piano terra di attività commerciali e artigianali compatibili. Le quantità complessive di opere a standard generate dai nuovi edifici a destinazione commerciale - direzionale nelle rispettive aree di trasformazione è calcolata ai sensi del D.M. 1444/1968.

Art. 6 – Prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione primaria

6.1) I progetti delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, nel rispetto del comma 2 del presente articolo, a carico degli operatori privati sono forniti dal Comune, a cui spetta anche la Direzione dei lavori. I disciplinari delle opere sono allegati, corredati di dettagli e sezioni tipologiche, alla convenzione che regola gli impegni fra privato e Comune per la

realizzazione degli interventi nelle aree di trasformazione.

6.2) Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo dello spazio pubblico, nella realizzazione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria si dovranno osservare le seguenti prescrizioni.

- L'uso dell'asfalto è consentito limitatamente alle sole carreggiate stradali, escluse le fasce adibite alla sosta, le corsie interne alle aree di parcheggio, e le strade ricadenti in Zona A e nei nuclei di antica formazione.
- Per le carreggiate e i marciapiedi in zona A e nei nuclei di antica formazione sono ammesse esclusivamente pavimentazione in pietra.
- In tutti gli altri casi le finiture ammesse sono quelle di seguito elencate. L'indicazione esatta dei materiali da utilizzare nei vari interventi a carico degli operatori privati è definita nei disciplinari tecnici allegati alle convenzioni, in relazione all'impegno economico complessivo delle opere.
- *Marciapiedi e percorsi pedonali*: lastre in pietra o cls, massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali;
- *Fasce adibite alla sosta all'interno della sede stradale*: cubetti in pietra o cls, calcestruzzo architettonico, conglomerati a base di bitume trasparente;
- *Corsie di manovra all'interno delle aree di parcheggio*: lastre in pietra o cls, massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali, conglomerati a base di bitume trasparente;
- *Stalli auto all'interno delle aree di parcheggio*: cubetti in pietra o cls, calcestruzzo architettonico, massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali, conglomerati a base di bitume trasparente (nel caso si impieghino gli stessi materiali anche per le corsie, si dovranno utilizzare colorazioni differenti), prato stabilizzato, ghiaia o brecciolino;
- *Vialetti all'interno di aree verdi*: lastre in pietra o cls, massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali, calcestruzzo architettonico, conglomerati a base di bitume trasparente.
- Chiusini e caditoie dovranno essere in ghisa o pavimentate dello stesso materiale delle superfici in cui sono inserite.
- Ad esclusione delle zone A e dei nuclei di antica formazione, gli attraversamenti pedonali di strade carrabili dovranno essere di norma rialzati ed eseguiti con massetti bicolori o in asfalto colorato, o mediante stampaggio della superficie asfaltata.
- Tutte le variazioni di quota superiori a 1 cm poste lungo gli itinerari pedonali dovranno essere superabili con rampe per disabili di pendenza non superiore, ove possibile, al 5%.
- Ad esclusione delle zone A e dei nuclei di antica formazione, i marciapiedi, per quanto possibile, non dovranno essere di larghezza inferiore a 2 m.
- Gli elementi di arredo urbano dovranno essere coordinati fra loro e, per quanto possibile, con quelli delle aree contermini.
- Le aree a parcheggio dovranno essere di norma alberate, sia lungo i lati esterni, sia internamente, con una densità media non inferiore a un albero ogni 80 mq di parcheggio. E' ammesso l'uso esclusivo di essenze arboree appartenenti alla tradizione locale, quali agrumi e lecci. L'indicazione esatta dei materiali da utilizzare nei vari interventi a carico degli operatori privati è definita nei disciplinari tecnici allegati alle convenzioni.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e prescrizioni relative ai caratteri architettonici dei fabbricati

7.1) Sia gli interventi di nuova costruzione, sia quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente inseriti negli ambiti di trasformazione di cui all'Art. 2, dovranno garantire livelli elevati di risparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive. A tale scopo dovrà essere certificata, secondo le modalità di cui all'art. 147 della LR 1/2005, la conformità dei progetti alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006.

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

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

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

7.2) Per gli edifici in cui, in ragione di particolari vincoli finalizzati alla tutela di valori storici, architettonici o paesaggistici, non sia possibile intervenire con tecnologie atte a garantire le prestazioni di cui alla comma precedente, tale impossibilità dovrà essere motivata nella relazione tecnica del progetto e accompagnata dalla descrizione di tutte gli accorgimenti comunque adottati ai fini della riduzione dei consumi energetici e di acqua potabile.

7.3) Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo di fabbricati, nelle nuove costruzioni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni.

- *Prospetti* - È vietato realizzare scale esterne a servizio di unità abitative singole o abbinate collocate ai piani superiori.

Non sono ammessi rivestimenti esterni in finto bugnato, con piastrelle in ceramica, cotto, etc., o con intonaci plastici o sintetici.

- *Coperture* - Sono ammesse esclusivamente coperture piane oppure a padiglione con colmo e gronda costante e pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono ammesse gronde aggettanti in cls.

Non sono ammesse terrazze a tasca, né abbaini. I lucernari non potranno avere una superficie superiore a 2 mq sull'intera copertura.

Al di sopra della linea di gronda sono ammessi esclusivamente locali tecnici.

- *Serramenti, infissi* - È vietato l'uso di serramenti e sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato, argentato o dorato, nonché l'uso in facciata di vetri specchianti, bruniti o fumé.

Le vetrine esterne, gli ingressi ai negozi, uffici e laboratori, potranno essere realizzate esclusivamente con vetrate "a giorno", o con profili in legno o in metallo verniciato.

- *Impianti tecnologici* - È vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti spazi di uso pubblico.

Caldaie, unità esterne di impianti di climatizzazione, etc., dovranno essere contenute in vani tecnici integrati nel corpo edilizio o comunque opportunamente schermate in modo da non essere visibili dagli spazi di uso pubblico.

Non sono ammesse canalizzazioni in vista, ad esclusione di gronde e pluviali metallici.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per

ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitare.

- *Recinzioni* - Sono ammesse esclusivamente recinzioni di tipo vegetale (siepi), eventualmente sostenute da reti metalliche e poste su muretti di altezza massima pari a 40 cm.

Art. 8 – Deroghe e modifiche alla disciplina generale del PRGC

8.1) Ai fini dell'attuazione della presente Variante:

- La capacità edificatoria delle aree è determinata esclusivamente dalla SUL.
- La SUL si calcola con riferimento alla definizione di cui al capitolo 6 della Relazione generale del PS adottato (Nota), ovvero come “somma della superficie dei piani degli edifici al netto dei muri perimetrali in quanto soggetti alle deroghe previste dalle recenti normative nazionali e regionali sul risparmio energetico”, con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie.
- Nella necessità di operare un opportuno raccordo con l'attuale sistema normativo, il calcolo delle volumetrie, ai fini della determinazione degli standard urbanistici e/o dei contributi concessori, dovrà invece attenersi a quanto prescritto nel PRGC 1980, fatte salve le deroghe previste ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della LRT n. 1/2005 “Norme per l'edilizia sostenibile”.
- Gli standard urbanistici sono determinati, con riferimento agli Artt. 3 e 5 del DM 1444/1968:

- considerando per il calcolo del volume edificabile per la destinazione d'uso residenziale e per il calcolo della superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso direzionale un'incidenza delle murature esterne rispetto alla SUL del 7% (incorporando in tale percentuale anche le deroghe di cui al punto precedente);

- considerando per la destinazione d'uso residenziale una volumetria per abitante pari a mc 88 anziché mc 80, al fine di promuovere un elevato standard qualitativo degli alloggi.

- La costruzione di parcheggi pubblici interrati può avvenire, in deroga alle minime distanze di cui all'Art. 10 comma 10 NTA PRGC 1980 sul confine dei lotti ovvero anche al di sotto di strade o spazi pubblici adiacenti.

8.2) Integrazioni

L'Art. 15 - Zone “A” - è integrato dai seguenti paragrafi:

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

- interventi di riqualificazione degli spazi pubblici che prevedano la ripavimentazione in pietra di superfici asfaltate e/o la creazione di aree verdi;
- interventi di iniziativa pubblica o privata finalizzati al riuso di edifici esistenti per attività sociali, culturali e, anche di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei vincoli monumentali e paesaggistici, dove presenti, e, in generale, delle caratteristiche storico-tipologico-architettoniche degli stessi.
- In particolare, con riferimento alla Proposta di PIUSS deliberata con DGC n. 375 del 5 marzo 2009 sono previsti i seguenti interventi:
- riqualificazione coordinata dei tratti di viabilità storica, di Piazza degli Aranci, Piazza Mazzini e di tutti gli spazi pubblici “entro le mura” di cui al Catasto Estense del 1824;
- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza incrementi di SUL o di volume, ad eccezione degli adeguamenti igienico-sanitari, per la realizzazione di attività socio-culturali (centro giovanile) presso il *Centro parrocchiale di San Martino al Borgo*

(Borgo del Ponte).

- interventi di adeguamento impiantistico e funzionale, e comunque fino alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, finalizzati al riuso degli edifici e complessi di importanza storico-architettonica sotto elencati:
 - *Castello Malaspina*: allestimento degli spazi interni per attività culturali ed espositive; predisposizione degli spazi esterni per manifestazioni culturali e fieristiche.
 - *Convento del Carmine* (Via Santa Chiara): Archivio diocesano; laboratori di restauro.
 - *Palazzo Bourdillon* (Piazza Mazzini): attività culturali (biblioteca).
 - *Palazzo Nizza* (Piazza Mazzini): attività socio-culturali, comprese residenze protette (“Casa delle donne”)

E' introdotto il seguente:

“Art. 25 ter - Zone di intervento del Piano integrato urbano di sviluppo sostenibile.

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

8.2) Abrogazioni

- L'Art. 16 delle NTA del PRGC 1980 è abrogato.
- La lettera “d” dell'Art. 26 delle NTA del PRGC 1980 è abrogata.