COMUNE DI MASSA

Al Signor Sindaco del Comune di Massa

Al Settore 4 - Pianificazione del territorio

Via Porta Fabbrica n. 1,

54100 Massa (MS

OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA

A CURA DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI:

INGEGNERI, ARCHITETTI, GEOMETRI, GEOLOGI , AGRONOMI E PERITI AGRARI

Gli ordini sopraelencati nel principio di collaborazione connesso al ruolo svolto, propongono le proprie osservazioni in merito alla normativa facente parte del R.U. del Comune di Massa.

Ritengono che una dialettica ed un confronto sulla norma proposta non possa che portare un contributo qualificato alla realizzazione di una pianificazione che risulterà determinante sull'economia e le sorti del territorio.

Le osservazioni che seguono sono svolte per capitoli o per analisi puntuale del testo proposto e così elencate:

1. TEMA PEREQUAZIONE

2. ANALISI SUL CONTENUTO DELLA RELAZIONE GENERALE

3. NOTE TEMATICHE SPECIFICHE

4. RIGENERAZIONE URBANA

5. BOSCHI

6. CONCORSI

7. OSSERVAZIONI SULLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. OSSERVAZIONE GENERALE

9. OSSERVAZIONI NORME TECNICHE GEOLOGICHE

1. TEMA PEREQUAZIONE

Si premette che le osservazioni non investono il principio di applicazione di tale metodo di pianificazione, rivolto ad un criterio di principio egualitario sull'utilizzazione delle aree e la loro perequazione economica, bensì investono il criterio con il quale si sono determinati i parametri perequativi sulle diverse zone del territorio.

Si intende sottolineare che alcuni principi circa l'applicazione di tale processo sono fondamentali a pena dell'ottenimento del risultato atteso, ed in particolare:

a) il risultato economico di chi investe nel territorio non può essere negativo, ma deve produrre un giustificato ristoro degli investimenti effettuati, pur tenendo conto dell'aspetto sociale risultante da tale azione pianificatrice.

b) La dimensione delle aree di intervento deve essere opportunamente limitata al fine di consentire un più facile incontro tra i condividenti. Occorre sottolineare che il nuovo approccio alla nuova tipologia di pianificazione è penalizzato da un retaggio di tipo culturale che stravolge completamente il concetto di utilizzo della proprietà fondiaria, è che non può essere superato con una nuova norma senza un percorso di avvicinamento, che almeno nel prossimo quinquennio favorisca al massimo almeno gli interventi più facilmente realizzabili.

c) Un percorso amministrativo snello che consenta la realizzazione dei comparti edificatori.

Per entrare nel merito, si ritiene che la definizione di quattro aree che definiscono i parametri perequativi da applicare sull'intero territorio risultino non corrispondenti ad una corretta rispondenza dei valori di mercato delle varie zone, fondamentali affinché il risultato economico delle operazioni sia sostenibile.

Occorre ricordare che una errata valutazione dei valori di mercato, connessa all'applicazione degli indici perequativi, ha un fortissimo peso laddove i costi di costruzione sono più vicini ai valori di mercato.

d) Appare sperequata la gestione degli ambiti già perché la gestione del Piano Attuativo è demandata ai proprietari in ragione del valore immobiliare catastale di cui all' Art. 120 comma 5, mentre la ripartizione delle quote edificatorie è prevista in regione delle sole superfici del terreno ,come da Art. 120 comma 2.

Questa considerazione porta a rivedere l'applicazione degli indici perequativi, a favore delle aree ove viene realizzata un' edilizia di necessità, o quanto meno rivolta ad un mercato non esclusivo, rispetto ad aree ove l'edilizia prevista è rivolta ad un mercato di élite , oseremo dire voluttuario, e rispetto al quale l'investimento risente in maniera molto minore di un aumento di un costo

perequativo, molto spesso giustificato anche da minor presenza di opere di urbanizzazioni primarie e secondarie.
Riteniamo inoltre che il principio ispiratore che le opere pubbliche vengano realizzate con il contributo del cittadino in cambio di volumetria da realizzare, debba essere valutato con molta attenzione, laddove l'opera pubblica necessiti ma non l'intervento edilizio giustificativo della spesa.

2. ANALISI SUL CONTENUTO DELLA RELAZIONE GENERALE

> *1.3- Modello Insediativo proposto dal RU e la sua articolazione territoriale coerente col PS*
> *…Sulla scorta degli elementi indicati nel precedente capitolo, il RU propone un modello insediativo ancorato all'esistenza di condizioni di* ***sicurezza e di fattibilità*** *(sia tecnico/urbanistica che economico/finanziaria) delle singole scelte operate in conformità alle previsioni del PS…*

Situazioni che non si verificano, sia perché il patrimonio esistente non consente certi interventi di recupero (mancanza di requisiti sismici , mancanza di distacchi ecc.).; sia perché gli oneri perequativi riducono la possibilità economica degli interventi, specialmente pensando al momento di recessione e al mercato immobiliare esistente.

> *… Un modello basato sulla priorità e massima diffusione degli interventi per il recupero di condizioni di funzionalità e di qualità prestazionale del patrimonio edilizio esistente e, per converso, sulla r****iduzione effettiva del nuovo consumo di suolo*** *attraverso la selezione e il contenimento sotto la soglia massima del dimensionamento del 40% ammesso dal PS degli interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di sicurezza idrogeologica e di sostenibilità ambientale…*

In realtà gli interventi di nuova edificazione sono previsti in zone che, pur comprese nel perimetro urbano, sono di fatto superfici mineralizzate e incolte che pertanto verranno impermeabilizzate e trasformate

> *1.7. Contenuti ed elaborati di legge del Regolamento Urbanistico*
> *… La disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi si fonda sull'individuazione di* ***Ambiti di intervento*** *adeguatamente articolato secondo quanto disciplinato dal* ***Titolo Quinto*** *delle NTA (AREC,ACO,ARU,FDB) e sottoposti di norma Piano Attuativo e alla applicazione dell'istituto della* ***perequazione e compensazione***

urbanistica, anche ***al fine di rendere possibile la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori****, degli interventi necessari a potenziare e qualificare le componenti della città pubblica…*

Gli oneri economici rilevanti impediranno gran parte delle nuove edificazioni e dei complessi dismessi. .

IV.1.La gestione degli insediamenti esistenti

… LA CITTA' RESIDENZIALE E LA CITTA' STORICA- …..… fissa… gli specifici e differenziati regimi normativi e le linee progettuali da applicarsi alle diverse componenti dei tessuti stessi (edifici, manufatti ed aree) singolarmente considerate, finalizzati sia a garantire la conservazione degli elementi di qualità urbanistica, edilizia ed ecologico/ambientale esistenti sia a favorire gli interventi ritenuti opportuni o necessari per superare criticità e limiti altrettanto presenti all'interno dei tessuti…

… più in particolare le seguenti azioni progettuali:

La tutela e la conservazione dei tessuti del sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici . Al fine di garantire il recupero e la vivibilità dei nuclei storici garantendo al contempo l'integrità dei tessuti storici nelle loro componenti identitarie storico-culturali, formali e strutturali esistenti, il RU opta per una puntuale definizione normativa degli interventi ammissibili in grado di superare la negativa e controproducente situazione di blocco operativo (fino ad oggi sostanzialmente operante) nella attesa della formazione di obbligatori Piani Particolareggiati di recupero….

IV.1.2 .Disciplina dei tessuti a prevalente destinazione residenziale

… La normativa si applica anche come norma transitoria nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati di Recupero previsti dal RU, quale strumento obbligatorio per i nuclei storici del Borgo del Ponte e Massa Città per l'attuazione di progetti organici di valorizzazione e conservazione….

Di fatto la mancanza di previsioni di dettaglio e puntuali renderanno possibili solo modesti e numericamente limitati interventi.

VI-10-DIMENSIONAMENTO-PEREQUAZIONE-COMPENSAZIONE EDILIZIA SOCIALE;

- *La cessione gratuita al Comune, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale destinate dal RU alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica;*

La quota per edilizia sociale non è omogenea; varia tra i diversi ambiti in misura rilevante; per molti ambiti la quota è inspiegabilmente pari a zero (un terzo circa del totale) , molti hanno quota inferiori al 10 (un altro terzo).

3. NOTE TEMATICHE SPECIFICHE

Manca ogni riferimento iniziale al Piano Regolatore preesistente

Presa d'atto delle precedenti previsioni - evitare modifiche che si configurino come un ingiusto esproprio di fatto di beni anche tassati.

Individuare le criticità delle mancate attuazioni.

Creare i presupposti per un coordinamento rispettoso delle vecchie e delle nuove previsioni

Viabilità

Manca l'individuazione della rete viaria insufficiente-

Individuazione delle criticità specifiche e puntuali da eliminare con premialità

Per gli edifici fronte strada da eliminare nell'interesse collettivo

per le strade dei borghi, di difficile accesso e esodo

censimento della viabilità periferica già inadatta oggi, ancora di più con nuove edificazioni

Vulnerabilità sismica

Censimento degli edifici inadeguati, per struttura, distacchi dalle strade- tipici del condono edilizio

Premialità -… significativa…-per la loro ricostruzione e delocalizzazioni

4. RIGENERAZIONE URBANA

Recupero non premiato ma penalizzato e reso economicamente impossibile

I tipi di recupero puntuali , edificio per edificio, in larga parte non sono materialmente possibili per le ristrettezze dei loghi, distacchi insufficienti

Vanno favoriti gli interventi dell'edilizia locale esistente

Rinnovare il patrimonio edilizio che altrimenti è destinato a rimanere obsoleto e pericoloso

Le iniziative puntuali, edificio per edificio, se davvero fossero privilegiate e rese possibili, comporterebbero lavoro diffuso e ricaduta nel territorio – dovrebbero essere concretamente incentivate e premiate

5. BOSCHI

Risultano presenti errori di rappresentazione nel Quadro Conoscitivo e di conseguenza nel quadro progettuale dello stesso RU, in particolar modo nella rappresentazione dei Boschi Planiziari Costieri ripresi direttamente dalla cartografia del PIT.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree interessate dalle formazioni boschive costiere e planiziarie, non edificabili, riferendosi all'elaborato cartografico presente nel PIT.

La Regione Toscana, rispondendo alle osservazioni al PIT del Comune di Forte dei Marmi, più precisamente Osservazione n. 532 del 14/10/2014 protocollo 27246, precisa che la cartografia citata ha natura ricognitiva, non sufficiente di per sé a delimitare il bene sottoposto a vincolo, e che per tal motivo è compito del Comune stesso individuare nel dettaglio le aree boschive dove inserire i vincoli previsti nell'Elaborato 8b Disciplina dei Beni Paesaggistici.

6. CONCORSI

Ritenendo che l'architettura di qualità migliori anche la qualità della vita del cittadino, per gli ambiti riconosciuti di maggior criticità o di prospettiva per il futuro sviluppo della città per i quali il Regolamento Urbanistico abbia individuato come strumento di attuazione e maggior dettaglio un Master Plan, un Piano Particolareggiato o Attuativo, si richiede di inserire come relativo strumento di approvazione il Concorso di Idee e/o il Concorso di Progettazione, al fine di ricercare la miglior qualità architettonica ed il miglior intervento attuabile per la collettività.

7. OSSERVAZIONI SULLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legenda:

rosso barrato eliminazione della normativa	~~Esempio~~
rosso grassetto proposta modifica norma	**Esempio**
verde grassetto richiesta interpretativa della norma	***Esempio***

Art. 9. Parcheggi pertinenziali

6. Il Frazionamento *(Fraz)* di cui all'Art. 22, non accompagnato da *C.uso* e/o da alcuno degli interventi di cui al comma 4, ~~non richiede parcheggi pertinenziali.~~

Art. 9 comma 8

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 pertinenziali 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 pertinenziale devono essere complete di piste di accesso e di manovra, a meno di accesso diretto da strade pubbliche o private esistenti o di progetto.
- riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale nei termini di cui al PIT della Regione Toscana;- pavimentazione con materiali antisdrucciolevoli e resistenti e durevoli privilegiando soluzioni permeabili;
~~- passaggi pedonali adeguatamente separati rispetto agli stalli di sosta;~~
- eliminazione delle barriere architettoniche;
~~- fasce perimetrali di stacco da strade pubbliche e private e dai confini di ampiezza minima di 2 m, sistemate a verde con siepi di altezza minima 0,80 m ed alberature.~~

Art. 10 comma 4

4. Le superfici territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "CTR" in scala 1:2.000 o 1:10.000.
Le superfici territoriali, fondiarie e i lotti edificabili sono desunte dalla documentazione catastale ove la destinazione urbanistica ricopra l'intero lotto e dalle CTR al 2000, ove i lotti vengano frazionati dalle diverse destinazioni e al 10.000 ove non presente le carte al 2.000.

Art. 11 comma 7

7. 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 ~~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.

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

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. **Discrezionalità, non codificata**

5. Gli interventi in parola sono pertanto ammissibili fino ad esaurimento della SUL a disposizione ai sensi del comma 4. **non prevedibile, anche di difficile individuazione , discrezionale.**

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

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.

Discrezionalità nessuna precisazione

Art. 19 comma 2

2. Rientrano pertanto nella *Ma.str.* tutti 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;

- sostituzione infissi con diverso materiale.

Art. 21 comma 5

5. Il cambio di destinazione d'uso riguardante 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 ~~PA~~ 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 ~~PA~~.PDR .

Art. 24 comma 3

3. *Addizione volumetrica.* Si definisce *addizione volumetrica (Add.)* l'intervento realizzato mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma di un edificio, come indicato all'Art.134, comma 1, lett.g, della LR n.65/2014.

In relazione all'entità e alle finalità dell'ampliamento l' *Add* è articolata in:

- *Add.* di tipo a), quella finalizzata a realizzare adeguamenti igienici funzionali e tecnologici anche comportanti modifiche alla sagoma dell'edificio con ampliamento della SUL non superiore al ~~20%~~ 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 18 mq per edifici a destinazione residenziale e direzionale, non superiore 25 mq per edifici a destinazione alberghiera e commerciale, non superiore a 36 mq per edifici a destinazione artigianale/industriale e per gli edifici pubblici e di uso pubblico classificati come standard;

- *Add.* di tipo b), quella finalizzata alla estensione o alla creazione di nuovi vani abitabili o agibili anche con possibile creazione di nuove unità abitative. L' *Add.* di tipo b) applicata ad edifici a destinazione residenziale deve portare alla creazione di un organismo edilizio organicamente

compiuto, con prestazioni energetiche superiori rispetto all'edificio originario e caratteristiche tipologiche e funzionali adeguate agli standard igienico/sanitari e distributivi indicati dalle normative vigenti. L' *Add.* di tipo b) applicata ad edifici a destinazione diversa da quella residenziale deve garantire comunque al nuovo organismo edilizio un adeguato grado di omogeneità del linguaggio architettonico e costruttivo.

Art. 24 comma 4

4. *Accorpamento.* Si definisce *accorpamento (Acc.)* la modalità applicativa degli interventi pertinenziali di cui all'Art. 135, comma 2, lettera e) della LR n. 65/2014 consistente nell'accorpamento all'edificio principale della SUL ottenuta dalla demolizione di edifici minori, manufatti pertinenziali o altri annessi presenti sul lotto di pertinenza, purché legittimi alla data di adozione del RU. L'accorpamento deve dare luogo ad un organismo edilizio unitario con prestazioni energetiche di classe superiore rispetto all'edificio originario e caratteristiche qualitative e funzionali adeguate agli standard igienico/sanitari e distributivi vigenti. L'*Acc.* Comporta l'attribuzione alla SUL accorpata della destinazione d'uso dell' edificio principale. Il sedime dei manufatti e degli annessi demoliti ed acorpati 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.
Nel caso in cui l'intervento di accorpamento per aderenza dia luogo ad una nuova unità immobiliare distinta da quella originaria, le prestazioni energetiche della nuova unità devono essere almeno di classe B.
~~L'accorpamento non può in ogni caso dar luogo a sopraelevazione.~~

Art. 24. Altre categorie d'intervento.

6. Delocalizzazione di volumetria.
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;
poco comprensibile , sperequato nell'eventualità di edifici con aree catastali pertinenziali piccole o grandi.

Art. 24 comma 7

7. *Sopraelevazione.* Si definisce *sopraelevazione (Spr.)* la modalità applicativa della addizione volumetrica di cui all'Art.134, comma 1, lett.g, della LR n.65/2014 comportante la costruzione di uno o più piani su un edificio già esistente senza incremento della SC. L'entità della *Spr.* è stabilità 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:

~~- proseguire in elevazione l'allineamento dei muri perimetrali dell'edificio esistente;~~

- essere verificata sotto il profilo della fattibilità statica e sismica;
- 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;
- la soluzione progettuale, inglobante l'edificio originario ad un piano, deve garantire la realizzazione di un nuovo organismo edilizio unitario con prestazioni energetiche superiori a quelle dell'edificio originario;
- sono ammesse coperture piane o a falde inclinate secondo quanto indicato dal RU nei singoli casi di applicazione, nel rispetto delle caratteristiche e con le limitazioni di cui all'Art. 25, comma 4;
- la sopraelevazione non è cumulabile con il recupero del sottotetto a fini abitativi;

~~- i volumi tecnici (camini, fine corsa degli ascensori, e simili). devono essere inseriti in maniera organica nel progetto della copertura e arretrati di almeno 2 m dal filo dell'edificio in modo da non interferire con il disegno dei prospetti.~~

Nel caso in cui la parte di edificio sopraelevato dia luogo ad una nuova unità immobiliare distinta da quella originaria, le prestazioni energetiche della nuova unità devono essere almeno di classe B.

~~L'applicazione della *Spr*., fatta eccezione per i casi in cui la *Spr* è connessa alla *Deloc.*, 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.~~

8. Ripristino (Rip)

Si definiscono interventi di Ripristino di un edificio, o parte di esso, quelli aventi le caratteristiche di cui all'Art.134, comma 1, lettera h) e lettera i), punto 4, della LR n.65/2014

Il *Rip.* può riguardare anche edifici allo stato di rudere purchè lo stesso sia riconoscibile dalla presenza dei muri perimetrali per almeno tre lati e con una altezza media non inferiore a 1,5 metri;

Il *Rip.* fermi restando i termini stabiliti dall'Art. 134 della LR n. 65/2014, deve comunque rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- 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;

- il *Rip*. di un intero edificio crollato o demolito o allo stato di rudere è ammesso solo previa presentazione di un piano di recupero (PdR).mediante il quale stabilire le regole idonee al corretto inserimento della ricostruzione all'interno del tessuto interessato. In ogni caso il ripristino di un edificio allo stato di rudere non può superare la SUL totale di 50 mq per piano;
- nel caso di *Rip*. di un edificio allo stato di rudere i cui resti attuali siano inferiori a due piani e siano totalmente privi di copertura, la ricostruzione non può comunque eccedere i due piani;
- il *Rip*. con la possibilità di modificare la sagoma originaria è ammessa solo previa presentazione di PdR;
- al *Rip* comportante la ricostruzione di ruderi interni ai tessuti insediativi o al territorio rurale, aventi SUL minima maggiore o uguale alla misura della unità minima abitativa del tessuto di appartenenza,

può essere attribuita la destinazione d'uso residenziale;

- al *Rip* di ruderi interni alle aree alberate è attribuibile esclusivamente la destinazione d'uso di annesso agricolo;
- al *Rip* di ruderi interni alle aree alberate è attribuibile esclusivamente la destinazione d'uso di annesso agricolo;
- il *Rip*. di un intero edificio a fini abitativi deve realizzare un nuovo organismo edilizio con prestazioni energetiche almeno di classe B e caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali.

Evidenti incongruenze nell'eventualità di edifici diroccati di maggiore estensione.

Diverse incongruenze- SUL minima maggiore di quella del tessuto di appartenenza (eventualità di centri storici).

<u>Art. 25 comma 1</u>

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 c~~on 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.* La applicazione delle categorie di intervento comportanti nuova edificazione e/o aumento di SUL (*Rist.ric.tipo b, Add.tipo a) e tipo b), Acc, Sost., Deloc., Spr, Rip, Ne)* è soggetta al rispetto dei parametri urbanistici di seguito indicati nonché delle disposizioni di cui al comma 3,unitamente alle ulteriori prescrizioni e alle eventuali specifiche disposizioni comuni integrative/sostitutive segnalate dal Ru nei singoli casi di applicazione, con prevalenza delle disposizioni specifiche su quelle di cui al presente articolo:

- La SUL computata ai fini della applicazione delle categorie di intervento di cui all'Art. 24 è esclusivamente la SUL fuori terra, ad esclusione degli interventi di *Deloc.* per i quali si computa anche l'eventuale SUL interrata, e salve specifiche diverse disposizioni stabilite dal RU nei singoli casi di applicazione;

I manufatti e/o strutture interrate non necessitano del rispetto dei predetti parametri urbanistici pertanto possono essere realizzate anche a confine.

- la distanza minima da strade pubbliche per edifici con altezza fino a due piani, non deve essere inferiore a 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. Nei tessuti della Città storica (CS), Città Compatta (CC) e della Città Diffusa ad alta densità (CDad) gli interventi di *Rist.ric.tipo b), Rip, Sost.,* possono essere realizzati mantenendo la distanza in essere dell'edificio esistente, purchè non inferiore a 3.50 metri;
- la distanza minima da strade pubbliche per edifici con altezza di tre o più piani, non deve essere inferiore a 10 m. Nei tessuti della Città storica (CS), Città Compatta (CC) e della Città Diffusa ad alta densità (CDad) gli interventi di *Rist.ric b),), Rip, Sost.,* possono essere realizzati mantenendo la distanza

in essere dell'edificio esistente, purchè non inferiore a 5 metri;

- la distanza minima dai confini per edifici fino a due piani deve essere maggiore o uguale a 5 m. Nei tessuti della Città storica (CS), Città Compatta (CC) e della Città Diffusa ad alta densità (CDad) gli interventi di *Rist.ric.tipo b), Rip, Sost.,* possono essere realizzati mantenendo la distanza in essere dell'edificio esistente, purchè non inferiore a 3.00 metri;
- la distanza minima dai confini per edifici di tre o più piani deve essere maggiore o uguale a 5 metri incrementati di 2,5 metri per ogni piano ulteriore al secondo e comunque non essere inferiore a ½ della altezza massima dell'edificio. Nei tessuti della Città storica (CS), Città Compatta (CC) e della Città Diffusa ad alta densità (CDad) gli interventi di *Rist.ric.tipo b), Rip, Sost.,* possono essere realizzati mantenendo la distanza in essere dell'edificio esistente, purchè non inferiore a 5.00 metri;
- è' ammesso costruire sul confine con costruzione in aderenza a un muro cieco;
- la distanza minima da pareti finestrate antistanti non deve essere inferiore a 10 m;

- 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;
- nei tessuti CC/CDad la SC non può essere maggiore del 30% della superficie del lotto interessato;
- nei tessuti CDmbd/AFU/ TEM la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato.
- nei tessuti TER la SC non può essere maggiore del 10% della superficie del lotto interessato
- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 60% nei tessuti TER, per almeno il 40% nei tessuti AFU, TEM ; per almeno il 30 % nei tessuti CD.mbd; per almeno il 25% nei tessuti CDad;
- nei tessuti CC 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;
- nei casi di *Add, Spr, Acc, Rip* le disposizioni comuni relative alle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate antistanti, di cui ai precedenti alinea, sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate, sopraelevate, accorpate o ripristinate.
- 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;
- 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;
- 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;
- all'interno del Sistema di costa è' vietata la realizzazione di volumi interrati, salvi gli interventi effettuati in attuazione di previsioni sottoposte a PA. ;
- le recinzioni e i muri di confine devono consentire il libero passaggio delle specie animali minori medianti opportuni varchi.

Delocalizzazione con interrato che entra nel computo della SUL dovrebbe essere escluso se rimane interrato.

Art. 25 comma 4

4. *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 e arretrati di almeno 2 m. dal filo dell’edificio in modo da non interferire con il disegno dei prospetti. Nel caso di coperture a falda devono essere rispettati le seguenti regole:~~

~~- 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.~~

Art. 27-28-29-30.

Consentire cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di edifici ad uso manufatti agricoli ed artigianali da realizzarsi nel sottosistema territoriale di costa esclusa la zona industriale e terreni con vincoli sovraordinati. Il cambio di destinazione prevederà anche l'accorpamento di vari manufatti insistenti nello stesso lotto privilegiando la sua estensione in verticale al fine di recuperare area da destinarsi a verde privato.

Il cambio di destinazione d'uso riguardante 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 ~~PA~~ **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 ~~PA~~. **PDR.**

Art. 27

Rist.cons.a) e b)

All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3, CS4, CS.PE1 e CS.MO1 l'intervento può riguardare il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la realizzazione di soppalchi, modifiche esterne conseguenti l'eliminazione di superfetazioni e parti incongrue dell'edificio nonché la possibilità di aperture nelle facciate di corti interne ~~non prospicienti~~ su aree e strade pubbliche.

CS.PE2/CS.MO2 *Spr.*

Intervento ammesso per edifici singoli e isolati ad un solo piano con SUL fino a ~~90 mq.~~ **180 MQ** La sopraelevazione di un solo piano ammette l’incremento del 100% della SUL esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti. La *Spr*. può dare luogo ad una sola nuova unità immobiliare.

Art. 28-29-30-31-32.

Spr.

L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici ~~di un solo piano~~ 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 in gronda non può superare i 7,50 m dalla quota del terreno sistemato;

- La copertura può essere piana o a falde inclinate, nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Art. 24.

- L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea.

Art. 21

C.uso

- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria **SPECIFICARE MEGLIO IL SIGNIFICATO** destinazione dell'immobile secondo la correlazione sotto indicata:

Art. 28-29-30.

AGGIUNGERE L' *"ACCORPAMENTO"* IN TUTTI I TESSUTI SOPRACITATI COME DISCIPLINATI NELL'ART. 31

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

AGGIUGERE ADDIZIONE DI TIPO A E B COME NEGLI ALTRI TESSUTI

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

9. *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 recinzioni e i muri di confine devono consentire il libero passaggio delle specie animali minori medianti opportuni varchi;
- le opere di contenimento devono essere realizzate in ciglioni o pietra secondo metodi tradizionali ovvero con sistemi di ingegneria naturalistica.

Inserire solo opere di contenimento naturalistiche in senso generico.

Art. 44. Interventi ammessi

1. Sugli edifici e le aree alberghiere presenti all'interno dei tessuti insediativi identificati dal RU sono consentite le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

aggiungere Ccp per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse

AGGIUNGERE INTERVENTI AMMESSI PER EDIFICI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE

Art. 48. Nuova edificazione nelle aree libere a destinazione produttiva

COMMA 2

- lotto minimo unitario non frazionabile, mq ~~5.000~~ **2500 mq**
- ~~SC minore o uguale al 50% del lotto, per edifici con altezza massima prevista minore di 9,50 m;~~
- ~~SC minore o uguale al 30% del lotto per edifici con altezza massima prevista maggiore di 9,50 m;~~

COMMA 4

lotto minimo ammissibile non minore a ~~3000 mq~~;1500 MQ

~~SC minore o uguale al 30% del lotto per edifici con altezza massima prevista non superiore a m 9,50;~~

~~- SC minore o uguale al 20% del lotto per edifici con altezza massima prevista compresa fra m 9,50 e m 12,50~~

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

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 **(cosa si intende? Vasche di raccolta! Che dimensioni?)** , 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).

6. *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 almeno 15 mq per addetto destinati a parcheggio, comprensivi 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 5 m, con siepi ed almeno un filare di alberi di alto fusto autoctoni collocati in allineamento con eventuali siepi e filari confinanti **(il Codice della Strada prevede per le alberature una distanza diversa pertanto si richiede nei limiti del rispetto dello stesso)** ;
- le recinzioni, di altezza massima non superiore a 2,50 m, 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 **(le recinzioni in rete metallica lasciarle nelle zone non soggette a PIE e PIME)**;
- gli ingressi carrabili devono essere arretrati di almeno 8 m dalla viabilità principale , **come prescritta dal Codice della Strada.**

Art. 50. Criteri e norme di carattere generale

***Fraz.a) e b).* Art. 22 - Il Frazionamento è ammesso alle seguenti condizioni:**
i tagli minimi di SUL risultanti non devono essere inferiori a ~~2000 mq~~; **500 MQ** devono essere rispettate le dotazioni minime di standard di cui al successivo comma 3.

ART 55

Fraz.a
Art. 22 - 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 connesse al *Fraz.a* 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. **In deroga al lotto minimo con massimo due frazionamenti**

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

6. Le distanze minime non devono risultare inferiori a:
~~- metri 10 dalle abitazioni esistenti sul fondo, salvo la costruzione in aderenza alle medesime;~~
~~- metri 5 dai confini;~~
~~- metri 10 da abitazioni esterne al fondo e dalle strade pubbliche~~
Anche sul confine
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:
lato più lungo;
- 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 SUL massima non superiore a 6 mq, altezza massima al colmo del manufatto non superiore a 2,50 m;

- su fondi agricoli unitari di dimensioni comprese fra 1000 e 2000 è ammessa la realizzazione di un manufatto con SUL minima di 9 mq, incrementabile di 1,5 mq di SUL ogni 500 mq di superficie territoriale del fondo eccedente i 2000 mq fino al conseguimento di una SUL massima non superiore a 15 mq, altezza massima al colmo del manufatto non superiore a 3,00 m;

~~- il pavimento deve essere realizzato in terra battuta, in tavolato o in pietra semplicemente appoggiati sul terreno. 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,

Un annesso agricolo deve essere dimensionato ai fabbisogni aziendali e non alla dimensione di un singolo mappale o particella;

Eliminare il termine "operatore" agricole , ma sostituire con" imprenditore"

Disposizioni per le aree libere a prevalente funzione agricola

Art. 111. Interventi vietati e interventi ammessi

Aggiungere l'istallazione di strutture per attività zootecnica;

<u>in merito art. 150 (box, PISCINE e altri volumi in sottosuolo)</u>

delle Norme Tecniche per la Gestione e Attuazione delle Previsioni L'art. **150** delle N. T. A. del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Massa prevede (comma 2) che : " nelle aree situate all'interno del Sistema territoriale di costa *(dal mare all'autostrada)* la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree di pertinenza delle strutture alberghiere. **E' ammessa anche nelle aree di pertinenza di unità abitative purché di superficie superiore a 5.000 mq. Le piscine non possono avere superficie superiore a 45 mq e la profondità non può superare 1,40 metri . "** Questa prescrizione di fatto non consentirà più la realizzazione di piscine al servizio di immobili, ad uso residenziale, in quanto a mare dell'autostrada pochissimi sono i lotti della superficie superiore a mq. 5.000.

Si rappresenta che la piscina non è controindicata neppure nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) ed attualmente sta diventando un accessorio diffuso al servizio di fabbricati anche con aree di limata estensione.

Per quanto sopra si propone a codesto Collegio di presentare una osservazione in merito a tale prescrizione, chiedendo che il limite della superficie dell'area di pertinenza di unità abitative venga ridotta da mq. 5.000 a **mq. 1.000** (minimo); modificando altresì la superficie prescritta da mq. 45 a minimo **60 mq**., dando inoltre la possibilità di un incremento (minimo 2%) per le proprietà che sono dotate di una maggiore superficie .

Esempio :

- per un lotto di mq. 2.000 : mq. 60 + 2% di 1.000 = superficie della piscina mq. 80
- fissando eventualmente un limite di superficie utile massima .

Anche la profondità dovrebbe essere superiore al limite previsto di mt. 1,40;

dovrebbe essere consentita una profondità almeno sino a mt. **1,70**, in considerazione che il locale interrato, ove vengono posizionate le apparecchiature elettromeccaniche, deve avere almeno un altezza utile di mt. 2. In alternativa prevedere specificatamente la possibilità di realizzare il locale impianti ubicato fuori terra.

Proposta per osservazioni al nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di **Massa** in merito art. 25 . Disposizioni applicative comuni delle Norme Tecniche per la Gestione e Attuazione delle Previsioni relativamente al comma 4. **Disposizioni comuni sulle coperture**

Si richiama la L. R. n° 5 del 8 febbraio 2010 “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti” che prevede quanto segue:

- art. 3 - comma 1.b) : il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo;
- art. 3 - comma 2. : Sono consentite all’interno della superficie di copertura e

comunque entro l’ingombro dell’edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, **le aperture di finestre**, la realizzazione di abbaini e l’installazione di lucernari.

L'art. **25 comma 4** delle N. T. A. del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Massa, prevede, nel caso di coperture a falda, che nei timpani **è vietata la realizzazione di aperture finestrate.**

Non si comprende per quale motivo sia stato imposto tale vincolo, così come gli altri riportati nel comma soparichiamato, in quanto trattandosi di prescrizione, in merito alla tipologia e caratteristiche dei fabbricati, dovrebbe essere materia di Regolamento Edilizio.

Si evidenzia che le falde (*nulla è stato previsto in riferimento alla pendenza*)

potrebbero essere interessate da ingombro di pannelli solari, camini, ecc. ; occorre inoltre considerare che abbaini e lucernari possano essere oggetto di eventuali altre prescrizioni stabilite appunto dal Regolamento Edilizio e/o vincoli Paesaggistici.

Per quanto sopra si propone a codesto Collegio di presentare una osservazione al fine di **eliminare** tale prescrizione e nel contempo richiedere, nel caso la struttura la consentisse, anche la possibilità di eseguire balconi (di limitata entità) per la realizzazione di portefinestre e/o ampie aperture (delimitate da parapetto), così da usufruire di una sufficiente

Art. 145. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIME

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- Sugli edifici esistenti collocati nella fascia di 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1909, nelle more della realizzazione delle opere per la messa in sicurezza o della necessaria Delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di *Ma.o.*, *Ma.str. con esclusione del frazionamento*, *Dem*. **Sostituzione Edilizia**, la sostituzione delle coperture in cemento amianto nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- Sui rimanenti edifici è consentita la realizzazione degli interventi di *Ma.o.*, *Ma.str.* Con esclusione del frazionamento, *Dem.*, *Re/Co*, *Add. tipo a)*, *Rist.cons.a)*, *Rist.cons.b)*, *Rist.ric.a)*, *Rist.ric.b)*, alle condizioni e nei limiti di cui all'Art. 2, comma 3 della LR n. 21/2012 e delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU.
- E' ammesso il Cambio di destinazione d'uso (*C.uso)* fra destinazioni non comportanti il pernottamento di persone.
- Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la *Ma.o.)* 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.

Art. 146. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIE

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 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. 523/1909, nelle more della realizzazione delle opere per la messa in sicurezza o della necessaria Delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di

Ma.o., Ma.str.con possibilità di Frazionamento solo se ammesso dalle norme tecniche-geologiche, Dem., **Cambio d'uso che non preveda nuovo pernottamento**, la sostituzione delle coperture in cemento amianto nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

- Sugli edifici diversi da quelli del primo alinea sono ammessi gli interventi di *Ma.o., Ma.str., Re/Co., Add.tipo a), Rist.cons.a, Rist.cons.b), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost)* purchè non comportino nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici comunque non interrati e tettoie senza tamponature laterali.

Gli interventi di *Add.tipo a), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost.* devono comprendere soluzioni tecniche e progettuali idonee alla messa in auto sicurezza dell'edificio, in coerenza con le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU.

Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la Ma.o.) 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

- Sono consentiti interventi di ampliamento della superficie coperta mediante *Add., Sost.*, 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.

- 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.

- Non è ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo

CONSENTIRE IL FRAZIONAMENTO DI TIPO "A" E "B" DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

CONSENTIRE L'ADDIZZIONE VOLUMETRICA DI TIPO "B" DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

8. OSSERVAZIONE GENERALE

in tutte le tavole del quadro progettuale QP1 (Disciplina degli insediamenti) sono state riportate le fasce di rispetto dei vincoli sovra ordinati , quali Rispetto Ferroviario, Autostradale, e Cimiteriale, che di fatto sono già rappresentati rispettivamente nelle Tavole 18.A e 18.B del quadro conoscitivo del Piano Strutturale già approvato.

Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Considerando la inutile duplicità della cartografia;

- Considerando che la fascia di rispetto cimiteriale può essere in qualsiasi momento ridotta, cosi come previsto dal Regio Decreto N. 1265 del 27/07/1934 e s.m.i. mediante delibera di consiglio comunale previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale;
- Considerando che la nuova legge regionale in materia di governo del territorio (legge regionale n. 65/2014), ai sensi dell'art. 21 può, mediante deliberazione di aggiornamento modificare il quadro conoscitivo del piano strutturale;

Visti i motivi di cui sopra si chiede che vengano eliminate le fasce di rispetto dalle tavole del quadro progettuale QP1 (Disciplina degli insediamenti), al fine di rendere più semplificata un'eventuale riduzione di tali fasce di rispetto a seguito di delibere di consiglio o leggi speciali in materia.

9. OSSERVAZIONI NORME TECNICHE GEOLOGICHE

Il Regolamento di attuazione (ex art. 62 della L.R. 1/2005) DPGR 53/r 2011 (ad oggi ancora in vigore con la nuova L.R. 65/2014), disciplina gli aspetti geologici inerenti la redazione di un Piano Strutturale e di un Regolamento Urbanistico.

Obiettivi principali di una corretta pianificazione per la normativa sopra citata sono (par. 2 allegato A):

- *valutare le condizioni ed i limiti di trasformabilità,*
- *garantire e mantenere condizioni di equilibrio idrogeologico,*
- *recuperare situazioni di criticità esistenti.*

Riporta inoltre (par. 3 allegato A), *la trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano e messe in evidenza a livello di piano strutturale, ed è connessa ai possibili effetti (immediati e permanenti) che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio. Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che sono da definire sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.*

La normativa distingue le nuove previsioni dalla situazione esistente, ponendo sempre al progettista

la visione di un recupero delle situazioni di criticità, ovvero individuazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.
È chiaro ed evidente che l'obiettivo principale del legislatore era quello di impedire che vi fossero nuove previsioni in aree con acclamata pericolosità (se non a seguito di interventi di messa in sicurezza dell'area oggetto di pianificazione) e di individuare misure di mitigazione del rischio riferendosi ovviamente all'edificato esistente nelle aree a pericolosità.
Si ricorda infatti (senza riportarne le logiche e risapute differenze) la distinzione tra pericolosità e rischio che cita la norma, distinzione che ovviamente non è un puro esercizio letterario ma si rivolge ad effettive differenze che il progettista deve tenere conto.

Il collegare nelle presenti note il Piano Strutturale (oramai approvato) con il Regolamento Urbanistico adottato, sembra oggi fuori luogo o fuori tempo massimo. Ci permettiamo di affermare che, sebbene dal punto di vista formale sia così, dal punto di vista sostanziale è indispensabile collegarli e raffrontarli in quanto le fattibilità contenute nelle Norme Geologiche del RU, in senso lato, tengono conto delle pericolosità individuate dal PS.

Nelle pagine a seguire sono proposte una serie di osservazioni che si rivolgono principalmente alle NTG, ma che nella sostanza richiamano anche le NTA sugli aspetti idraulici e geologico-geomorfologici.
Si noterà infatti che, contrariamente a quanto propone il RU adottato, il DPGR 53/r (come sopra visto) ed in particolare le norme del PAI del Bacino Toscana NORD (art. 2 finalità del piano - *Il PAI)* suggeriscono la necessità e la prerogativa di individuare misure per *la* ***mitigazione del rischio,*** come riportato espressamente: *"Il PAI attraverso le sue disposizioni, persegue l'obiettivo generale di assicurare* ***l'incolumità della popolazione*** *nei territori dei bacini di rilievo regionale e garantire livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali. -omissis- · la* ***riduzione del rischio idrogeologico****, il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto del suo stato, della sua tendenza evolutiva e delle sue potenzialità d'uso; · la* ***riduzione del rischio idraulico*** *ed il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili".*

Scopo delle norme regionali ribadiamo essere l'incolumità della popolazione, la riduzione del rischio e, ovviamente, l'eliminazione della pericolosità.
La stessa L.R. 21/2012 si esprime per le aree a pericolosità idraulica 4 (PIME nel Bacino Toscana Nord) impedendo di fatto la nuova edificazione, ma garantendo alcuni interventi (vedasi art. 2 punto d a solo titolo di esempio) sull'edificato esistente.

A fronte di quanto sopra, considerando che all’interno del RU non sono presenti progetti relativi alla messa in sicurezza idraulica del territorio del Comune di Massa (fatta eccezione per l’intervento sul Fosso Cocombola), appare quanto meno necessario e imprescindibile che il RU si occupi di garantire e assicurare misure per la mitigazione del rischio per tutta quella popolazione e relativi beni che insistono in aree a pericolosità certa.

Nelle osservazioni a seguire si noterà infatti che in tale ottica si propone tutta una serie di interventi (ora inammissibili) in aree a pericolosità idraulica e geomorfologica la cui realizzazione deve mirare alla mitigazione del rischio.

Si è parlato di pericolosità certa in quanto, preme infine sottolineare, in merito soprattutto alle pericolosità idrauliche si nutrono numerose perplessità, dubbi che non è stato possibile evidenziare in quanto per l'approvazione di tali tavole non è stato adottato dal comune nè il percorso partecipativo e collaborativo con i diversi Ordini professionali, nè tanto meno la possibilità di formulare osservazioni da parte dei cittadini.
In particolare le carte della pericolosità idraulica mostrano talora aree alluvionabili scarsamente credibili (ad esempio area interna al perimetro del carcere e del Palazzo Ducale).
Se lo scenario prospettato non può realizzarsi, nell'ipotesi corretta dell’alluvione simulata, significa che altre aree limitrofe si alluvioneranno.
A tali semplici esempi se ne possono aggiungere altri e benchè "giustificabili" tecnicamente, magari perchè i muri non sono stati simulati nel processo di inondazione, dal punto di vista reale non possono assolutamente verificarsi.
Merita dunque riflettere sull'apparato normativo (soprattutto sull'edificato esistente) e valutare se non sia necessario garantire la mitigazione dei rischi, magari introducendo incentivi più che divieti e limitazioni.
Ad esempio chi abita in area alluvionabile e vuole mettere in sicurezza la propria abitazione, mitigando il rischio con il rialzamento della quota del primo solaio di piano al di sopra del battente idraulico, a nostro avviso, merita un incentivo più che un divieto, divieto che è espressamente contrario ai fini della normativa regionale. Stessa ipotesi può essere fatta per chi ha una abitazione in area in frana, se i cittadini continuano ad abitare in tali aree (il piano non prevede aree di delocalizzazione) è opportuno incentivarne la messa in sicurezza dell'area (o meglio la mitigazione del rischio) con opere strutturali, magari garantendogli agevolazioni edilizie.

Di seguito vengono quindi formulate delle osservazioni alle NTA e alle NTG del R.U., per quanto riguarda gli aspetti geologici, idraulici e sismici.

NORME TECNICHE GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (NTG)

All'Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione si propone di aggiungere un riferimento alle norme sovracomunali di cui agli articoli 6 -12 e 16, in via del tutto indicativa:

L'efficacia delle disposizioni e delle direttive regionali sovraordinate, di cui agli art. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 16 del Titolo secondo "Disciplina della Compatibilità", decade nel caso in cui la normativa regionale di riferimento subisca modifiche e/o in caso di sua abrogazione;

Viste le varie interpretazioni scaturite a seguito della adozione del RU in merito alla necessità o meno della relazione geologica, con riferimento agli "*interventi edilizi minori*", si propone di aggiungere un ulteriore comma per specificare i casi in cui non è dovuta la documentazione geologica, idraulica, sismica ed ambientale; tale comma aggiuntivo potrebbe essere formulato come segue:

6. La documentazione di cui al comma 5 non è dovuta per i seguenti casi:
a) per gli interventi edilizi minori (ovvero quelli ricadenti nelle tipologie edilizie della Ma.o, Ma.str e Re/Co che non comporti sovraccarichi sulle fondazioni) privi di rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico ovvero la cui realizzazione non comporti interferenze col suolo e/o sottosuolo, non comprometta la sicurezza statica della costruzione, non alteri l'entità e la distribuzione dei carichi gravanti sul suolo e non incida sulla regimazione idraulica superficiale e/o profonda del sito;
b) per gli interventi di edilizia libera, così come indicato nell' art. 136 della LRT n°65/2014, a condizione che la tipologia dei suddetti interventi non richieda, sulla base delle normative di settore di ambito geologico, idraulico e sismico, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, una specifica documentazione tecnica di tipo geologico s.l.;

Si ricorda, comunque, che le NTG devono essere applicate solo per gli interventi che necessitano della redazione degli elaborati tecnici richiamati nelle stesse norme.

A tal proposito, a maggior chiarezza, con riferimento all'Art. 28 - Matrici per l'assegnazione delle classi di Fattibilità delle NTG si propone di aggiungere al comma 1 quanto segue:

La definizione della Fattibilità mediante "matrici" non è richiesta per gli "interventi edilizi minori" di cui all'art.1 comma 6 (vedi testo sopra proposto) per i quali non è dovuta la presentazione di documentazione geologica, idraulica, sismica ed ambientale.

A**ll'**Art. 17 - Interventi edilizi sui capannoni a destinazione artigianale/industriale si chiede di

modificare il comma 1 lettera a) come segue:

1. Nelle aree a pericolosità sismica media (S2), rappresentate dai terreni alluvionali della conoide del Fiume Frigido caratterizzati da frequenze naturali di vibrazione variabili da ~ 1 a 3 Hz (Carta delle Frequenze fondamentali dei terreni di cui all'art. 2), tutti gli interventi edilizi (ad esclusione della Ma.o) che interessino capannoni ad uso artigianale, commerciale e/o industriale, edifici intelaiati in c.a. o altro edificio che per altezza e tipologia costruttiva potrebbe, in caso di sisma, subire i dannosi effetti della risonanza, è necessario realizzare:

a) una campagna di indagini geofisiche e/o geognostiche che permetta di acquisire i dati necessari per un'analisi inerente i possibili effetti indotti dalla risonanza.

A**ll'**Art. 21 - Invarianza idraulica, si chiede di modificare il comma 2 come di seguito riportato:

2. In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza, *come nelle aree collinari e montane, o* di tutela di interessi storico-ambientali;

All'Art. 22 - Costruzioni interrate sotto falda**,** si chiede di modificare il comma 4 come di seguito riportato:

4. Nel caso di interventi edilizi *di rilevante incidenza sul territorio*, che prevedano costruzioni interrate costituite da locali e/o da strutture fondazionali dirette profonde il cui piano di posa sia previsto ad una profondità superiore ad un metro al disotto della superficie piezometrica di morbida, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico;

All'Art. 32 - fattibilità senza particolari limitazioni**,** si propone di cancellare le ultime due righe del punto 2 in quanto concettualmente in contrasto con la fattibilità 1.

2. Le caratteristiche geologico stratigrafiche a corredo di interventi diretti, non ricompresi negli "interventi edilizi minori" di cui *all'art.1 comma 6 (vedi testo sopra proposto),* possono essere ricavate da osservazioni di superficie o da indagini in situ comunque conformi al DPGR 36/R del luglio 2009. Per opere di modesta entità la modellazione geologica, geotecnica e sismica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di notizie verificate con dati provenienti da indagini effettuate in zone limitrofe (riportate nella Carta dei Dati di Base del P.S.), nel caso in cui appartenenti al medesimo contesto litostratigrafico. ~~L'elaborato geologico tecnico di riferimento~~

~~dovrà verificare che l'intervento non costituisca una problematica dal punto di vista della stabilità di eventuali edifici e/o strutture limitrofe.~~

A seguito delle modifiche/aggiunte/integrazioni alle NTA e alle NTG del RU in allegato riportiamo una revisione della Matrice 1 e 2 della Fattibilità di cui Allegato 1 e 2 – art.28 delle NTG, dove:

- in verde vengono indicate le aggiunte/modifiche da apportare;
- in blu l'eliminazione di parti del testo;
- caselle con sfondo rosa rappresentanti le celle di cui si propone la modifica;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (NTA)

Concordando sul fatto che tutti gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU debbano rispettare le prescrizioni previste dalle NTG come richiamato nell'art. 144 comma 4 e art. 147 comma 2 delle NTA si richiede, al fine di non generare equivoci interpretativi nella lettura delle NTA, che il riferimento specifico alle NTG utilizzato nel corpo degli art. 145, 146, 148, 149 e 152 sia rivolto unicamente ad indirizzare l'utilizzatore della norma verso uno specifico articolo delle NTG.

In considerazione della premessa delle seguenti note e della revisione delle matrici di fattibilità proposte, soprattutto alla luce della necessità di garantire una serie di interventi per tutto l'edificato esistente posto in aree a pericolosità, con interventi volti alla mitigazione del rischio, si richiede di rivedere in tal senso gli articoli inerenti il Titolo Settimo, *sezione I aree PIME e PIE* e *sezione II aree PFME, PFE e aree di pertinenza fluviale* e alla *sezione II Discariche depositi di origine antropica* impostandone il contenuto evitando contrasti con le fattibilità di NTG come proposte.

NOTA CRITICA SULL'ART. 116 - Cave

In merito alla normativa inerenti le attività estrattive, si evidenzia che un tema così importante è trattato in maniera poco approfondita, sia che tale ambito venga considerato una risorsa o sia che venga considerato come una problematica ambientale. Su tali aspetti sarebbe necessario e imprescindibile che fosse esplicitato l'intento progettuale e politico che non traspare se non dalla lettura del solo articolo 116.

Appare quantomeno limitativo il contenuto del punto 7. che prevede la sola "rinaturalizzazione" dei siti inattivi quando poi rimanda tutto alla predisposizione di Piani Attuativi di cui alla L.R. 35/2015.

In merito ai Piani Attuativi è opportuno che si definiscano tempi certi per la loro adozione e approvazione, tempi che non possono essere che molto corti visto il valore economico e sociale che le attività estrattive costituiscono.

Crediamo che sia necessaria una analisi approfondita delle risorse giacimentologiche, delle ricadute sociali ed economiche nonché ambientali. Le valutazioni sulle cave non possono essere racchiuse ai soli aspetti ambientali da una parte o imprenditoriali dall'altra; in tale ottica la redazione dei Piani Attuativi potrà e dovrà essere un opportuno punto di incontro e confronto, in tale attesa non possono introdursi normative che limitano o meglio già indirizzano decisioni, che è opportuno siano lasciate allo strumento di pianificazione di cui alla L.R. 35/2015.

I Collegi e gli Ordini rinnovano la propria disponibilità nei confronti dell' Amministrazione in riferimento alle osservazioni prodotte, finalizzata ad un veloce compimento del percorso normativo.

Massa, 16.11.2015

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Massa Carrara

Presidente Geom. Tiziana Marrazzo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara

Ing. Piero Pregliasco

Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Arch. Arturo Giusti

Ordine dei Geologi

Ordine degli Agronomi

Collegio dei Periti Agrari

e dei Periti Laureati