



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
 EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI MASSA

Prot. 2020/00036545 del 23-06-2020

Sezione: PARTENZA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Massa, 21 maggio 2020



Z 2 0 0 0 0 3 6 5 4 5 0 1

Alla P.O. Servizio Edilizia privata  
**Arch. Isabella Guerra**

Alla P.O. Servizio Pianificazione del territorio  
**Arch. Lorenzo Tonarelli**

Al funzionario amministrativo  
**Dott. Giuseppe Marginesi**

Agli istruttori  
**Arch. Luca Moressa**

**Geom. Silvio Grassi**

**Geom. Alberto Raffo**

**Geom. Paolo Zollini**

Sede

**Oggetto: Circolare esplicativa sull'applicazione delle previsioni del RU in merito alla realizzazione delle piscine**

Al fine di evitare dubbi interpretativi ed incertezze sulle modalità applicative del RU in merito alla realizzazione delle piscine si è ritenuto opportuno redigere la presente circolare interpretativa.

**Norma generale**

Il RU disciplina la realizzazione delle piscine esclusivamente all'art. 151 - *Box, piscine e altri volumi in sottosuolo*, distinguendole tra quelle ricadenti all'interno del *Sistema territoriale di Costa* e quelle ricadenti all'esterno di tale sistema. Nelle nta non ci sono altre disposizioni che le riguardano. Così come non ci sono disposizioni specifiche nel regolamento edilizio. Ne consegue, pertanto, che nel territorio comunale sono ammesse soltanto piscine completamente interrate.

L'art. 151 ammette, genericamente le piscine nelle aree di pertinenza delle strutture alberghiere e nelle aree di pertinenza di unità abitative. Tale dizione ricomprende tutte le unità immobiliari residenziali ubicate nei vari tessuti insediativi e le attività turistico-ricettive di cui agli artt. 44 e 45 delle nta. Si chiarisce, pertanto, che il RU ammette la realizzazione delle piscine nelle aree di pertinenza delle

- strutture turistico-ricettive di cui agli artt. 44 e 45 delle nta,
- unità immobiliari residenziali, a prescindere dal tessuto insediativo in cui sono ubicate,

tranne nei casi in cui la tutela del particolare valore del fabbricato e/o dell'area pertinenziale lo inibisca (ad esempio nei centri storici, nelle aree, fabbricati e giardini di valore storico/architettonico/paesaggistico, ecc.). In questi casi occorre dimostrare la compatibilità dell'intervento con le componenti identitarie e storico-culturali.



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
 EDILIZIA PRIVATA

1) Interventi all'interno del *Sistema territoriale di Costa* (comma 2 dell'art. 151). La realizzazione di piscine, vasche per idromassaggi o similari è ammessa

- a) nelle aree di pertinenza delle strutture turistico-ricettive senza alcuna limitazione nella dimensione del lotto urbanistico;
- b) nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari residenziali con superficie del lotto urbanistico di riferimento superiore a 2000 mq;

Per entrambe le destinazioni è prescritto il rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie dello specchio d'acqua della piscina inferiore o uguale al 2% della superficie del lotto urbanistico di riferimento con un massimo assoluto di 80 mq;
- distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 3,5;
- distanza dai confini non inferiore a 1,5 metri.

2) Interventi all'esterno del *Sistema territoriale di Costa* (comma 3 dell'art. 151). La realizzazione di piscine, vasche per idromassaggi o similari è ammessa

- a) nelle aree di pertinenza delle strutture turistico-ricettive, alle medesime condizioni di cui al punto 1);
- b) nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari residenziali con superficie del lotto urbanistico di riferimento superiore a 2000 mq, alle medesime condizioni di cui al punto 1);
- c) nelle aree di pertinenza delle unità residenziali con lotto urbanistico di riferimento compreso tra 1.000 e 2000 mq alle seguenti condizioni:
  - rapporto massimo di permeabilità del terreno (25% della superficie del lotto di riferimento);
  - distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 3,5;
  - distanza dai confini non inferiore a 1,5 metri.

In tutti i casi, ovviamente, sono fatti salvi gli altri parametri urbanistici e disposizioni specifiche che incidono sulle aree oggetto dell'intervento.

#### **Aree soggette a pericolosità idraulica**

Nelle aree soggette a pericolosità idraulica il RU agli artt. 145 e 146 vieta espressamente gli interventi privati di nuova edificazione "*di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo, salvo quelli conseguenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente come indicati nel successivo paragrafo della presente tabella*", non ricomprendendo tra queste le piscine che, pertanto sono escluse da tale divieto. Ciò è confermato dalle norme tecnico-geologiche che assegnano a questa tipologia d'intervento la fattibilità Fi3, sia in presenza di pericolosità elevata che molto elevata. Nei casi di divieto di realizzazione di un intervento, invece, viene indicata la non fattibilità con la dizione "*NA: Previsione non ammissibile*".

#### **Ambito territoriale di Ronchi-Poveromo**

Nell'ambito territoriale di Ronchi-Poveromo, in sede di conferenza paesaggistica, è stata introdotta una specifica disposizione, contenuta all'art. 153 delle nta, che consente "*esclusivamente gli interventi di Ma.o, Ma.Str e Re/Co, Rist.cons.a e Rist.cons.b*".

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax: 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

---

Lo scopo della disposizione è quello di impedire, nelle more di formazione del nuovo piano strutturale ai sensi dell'art. 92 della LR 65/2014, interventi su aree inedificate o sul patrimonio edilizio esistente che possano pregiudicare i valori ambientali e paesaggistici presenti. Per tale motivo le piscine che, ai sensi dell'art. 134 della LR n. 65/2014, costituiscono trasformazioni edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio, non possono essere consentite.

Il dirigente  
Arch. ~~Venisi~~ Ticciati