



**CITTÀ di AULLA**  
**PROVINCIA DI MASSA CARRARA**

---

# **Regolamento Urbanistico Comunale**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999

modificato con Del. C.C. n. 10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 13/2002

*Direzione Urbanistica - Edilizia*

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **ART. 28 L.R. 5/95**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **TITOLO I**

##### **- Norme Generali -**

- |            |   |
|------------|---|
| Articolo 1 | - Oggetto, Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico     |
| Articolo 2 | - Elaborati del Regolamento Urbanistico                         |
| Articolo 3 | - Validità e strumenti di controllo del Regolamento Urbanistico |
| Articolo 4 | - Definizioni Urbanistiche e applicazione degli indici          |
| Articolo 5 | - Attitudine alla edificabilità dei terreni e studio geologico  |
| Articolo 6 | - Poteri di deroga  |

#### **TITOLO II**

##### **- Attuazione del Regolamento Urbanistico -**

- |             |  |
|-------------|--|
| Articolo 7  | - Modalità di attuazione del regolamento urbanistico   |
| Articolo 8  | - Piani Attuativi , strumenti urbanistici attuativi  |
| Articolo 9  | - Procedure di formazione degli strumenti attuati preventivi   |
| Articolo 10 | - Intervento Diretto   |
| Articolo 11 | - Aree di nuovo impianto   |
| Articolo 12 | - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati   |
| Articolo 13 | - Interventi sul patrimonio edilizio esistente   |
| Articolo 14 | - Destinazione d'uso   |
| Articolo 15 | - Concessioni ed Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della vigente norma (Regolamento Urbanistico) |

#### **TITOLO III**

##### **- Disciplina Generale del Territorio -**

- |             |   |
|-------------|---|
| Articolo 16 | - Aree fluviali, Misure di salvaguardia dell'Autorità di Bacino delib.32/98 |
| Articolo 17 | - Classificazione delle zone acusticamente omogenee                         |
| Articolo 18 | - Infrastrutture e aree di rispetto   |
| Articolo 19 | - Aree Ferroviarie dismesse o di futura dismissione                         |
| Articolo 20 | - Aree di rispetto ferroviario  |
| Articolo 21 | - Aree per servizi pubblici e di interesse generale                         |
| Articolo 22 | - Aree per impianti tecnologici   |
| Articolo 23 | - Aree di rispetto di elettrodotti e attrezzature tecnologiche              |
| Articolo 24 | - Aree destinate all'istruzione   |
| Articolo 25 | - Aree a verde naturale e attrezzato  |
| Articolo 26 | - Aree a verde sportivo   |

Articolo 27	- Aree per parcheggi pubblici
Articolo 28	- Aree per servizi pubblici (sp)
Articolo 29	- Aree cimiteriali e relativo vincolo di rispetto
Articolo 30	- Aree a parco attrezzato
Articolo 31	- Aree per percorsi ciclabili e attrezzati
Articolo 32	- Aree del sottosistema ambientale agricole S.A.3, S.A.2, S.A.1.
Articolo 33	- Area agricola a normativa particolare
Articolo 34	- Serre
Articolo 35	- Area “Cava Monte Porro”
Articolo 36	- Agriturismo
Articolo 37	- Recinzioni
Articolo 38	- Depositi di materiale
Articolo 39	- Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale

#### **TITOLO IV**

##### **- Disciplina particolare delle aree e divisione del territorio in zone omogenee.**

Articolo 40	- Divisione del territorio comunale in zone omogenee
Articolo 41	- Zone per gli insediamenti residenziali
Articolo 42	- Zone di insediamento storico A, B
Articolo 43	- Zone residenziali di tipo B (esistenti)
Articolo 44	- Zone residenziali di tipo C <sub>B</sub> (di completamento)
Articolo 45	- Zone residenziali di tipo C (di nuovo impianto)
Articolo 46	- Zone residenziali di tipo C (Aree P.E.E.P. edilizia economica e popolare)
Articolo 47	- Zone di R.U. Ristrutturazione Urbanistica
Articolo 48	- Zone produttive (D)
Articolo 49	- Zone produttive esistenti
Articolo 50	- Zone produttive di nuovo impianto
Articolo 51	- Zone miste produttivo/ residenza
Articolo 52	- Zone produttive militari e zone produttive esistenti per attrezzature militare
Articolo 53	- Zone produttive ex militari
Articolo 54	- Zona produttiva per esercizio cave
Articolo 55	- Zone ricettive e commerciali
Articolo 56	- Zone turistico - ricettive
Articolo 57	- Zona servizi pubblici
Articolo 58	- Zona agricola e forestale

#### **TITOLO V**

##### **- Norme Finali e Norme Transitorie**

Articolo 59	- Opere Comunali
Articolo 60	- Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni approvate
Articolo 61	- Misure di salvaguardia
Articolo 62	- Regolamento edilizio comunale
Articolo 63	- Rilascio delle concessioni edilizie

## **Titolo I**

### **NORME GENERALI**

#### **Articolo 1**

##### **Oggetto, Finalità e contenuti del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico è parte del Piano Regolatore Generale Comunale.

Disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, nel rispetto della identità culturale, attua la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni e i criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente.

Il regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 28 della L.R. 5/95 della L. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

Il regolamento urbanistico, con i suoi elaborati, garantisce il confronto e la coerenza con i sistemi territoriali e lo Statuto dei luoghi, definiti agli articoli 5 e 6 delle Norme del Piano Strutturale vigente, e tutela le invarianti strutturali.

## Articolo 2

### **Elaborati del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati :

- Approfondimento del Quadro conoscitivo
- Analisi storico tipologica dell’edilizia esistente attraverso (schede dei borghi minori e centri storici )
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità
- Disciplina attuativa del territorio
- Planimetrie
- Quadro d’insieme delle previsioni scala 1: 5.000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1 : 2.000
- Norme Tecniche di Attuazione

Le varie località del Comune sono rappresentate nelle seguenti TAVOLE IN

SCALA 1/5000

AULLA, Q.Matteotti, Q.Gobbetti, Ragnaia,  
Sprini, Malacosta, QUERCIA

**TAV. N°**

**1**

BIGLIOLO, PRATOMEDICI, OLIVOLA

**TAV. N°**

**2**

ALBIANO, CAPRIGLIOLA, ISOLA,  
STADANO

**TAV. N°**

**3**

BIBOLA, VECCHIETTO

**TAV. N°**

**4**

PALLERONE, SERRICCILO, CANOVA,  
GORASCO, POMARINO

TAV. N°

5

### Articolo 3

#### **Validità e controllo del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato, ma le previsioni relative:

- alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 ;
- alle aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'articolo 8;
- alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico stesso se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti, come previsto ai commi 4 e 5 dell'articolo 28 della L.R. 5/95 .

Tali previsioni possono essere confermate ovvero si possono ricollocare nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale purché sempre all'interno del limite di unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.) e comunque nel rispetto dell'art. 11 del P.S. Il settore urbanistica inoltre annualmente, in concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione , produce un rapporto sull'attuazione del piano strutturale .

Rapporti specifici possono essere richiesti dall'Amministrazione in qualsiasi tempo, anche per gli adempimenti dovuti dal secondo comma .

In particolare il Settore Urbanistica:

- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture ;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi nelle aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive e comunque definite;
- aggiorna il bilancio dell'edificato in termini di metricubi in rapporto al dimensionamento previsto nel piano strutturale e al fabbisogno eventuale;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il Settore Urbanistica al fine di un rapido aggiornamento delle mappe richiederà i seguenti atti con le seguenti scadenze:

- All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente della medesima è tenuto ad indicare su copia del Catasto ordinario l'opera progettata o le parti della costruzione sulle quali il progetto intende intervenire; nonché l'area di asservimento o pertinenza.
- All'atto del rilascio della concessione, gli Uffici comunali provvedono altresì a riportare provvisoriamente sulla base, in termini grafici prestabiliti per destinazione d'uso e criteri d'intervento edilizio, il perimetro dell'opera progettata o delle parti di costruzione sulle quali il progetto intende intervenire.
- All'atto del rilascio della licenza d'uso, il titolare della concessione edilizia deve fornire agli Uffici comunali tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; gli Uffici stessi fissano indelebilmente sulla base le opere effettivamente eseguite e la relativa area di asservimento o pertinenza.

## Articolo 4

### **Definizioni Urbanistiche, termini di uso corrente e indici**

I parametri urbanistici contenuti nelle presenti norme, (quali ad esempio indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale, altezza di un edificio, rapporto di copertura, volume e superficie di un edificio) e quelli degli interventi sugli edifici esistenti, sono di seguito illustrati:

Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici, relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

#### *4.1 SUPERFICIE TERRITORIALE = $S_T$*

Si intende l'area complessiva di un'area omogenea comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

#### *4.2 SUPERFICIE COPERTA = $S_C$*

Si misura la superficie coperta racchiusa entro il perimetro delle murature esterne del fabbricato, al piano terra, con le seguenti precisazioni:

- a) I porticati privati concorrono solo per la superficie eccedente il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- b) Le zone a pilotis concorrono per l'aliquota del 100% della loro superficie esterna effettiva; ad esclusione del punto (e).



- c) Gli eventuali manufatti che interrompono la continuità dei pilotis (ingressi, scale, negozi, locali per impianti o altro) sono computati al netto dei muri perimetrali;
- d) I precorsi coperti di collegamento tra zone esterne, e che siano vincolati a non subire modifiche d'uso, concorrono nella misura del 50% della loro superficie esterna effettiva;
- e) Le gallerie interne, i porticati, le zone a pilotis, i percorsi coperti di collegamento, se destinati e vincolati ad uso pubblico e/o garage aperti di pertinenza del fabbricato, non vengono computati al fine della superficie coperta;
- f) I cavedi, gli sbalzi(balconi e parti aggettanti fino a ml. 1.60, pensiline, scale esterne aperte ) i ballatoi, i terrazzi, le logge se non coperte e tamponate, gli elementi ornamentali non vengono computati al fine della superficie coperta ;
- g) I box esterni, fino a mq. 18 netti per alloggio se costruiti nell'area di pertinenza non sono computati al fine della Sc .Le superfici nette in eccedenza concorrono nella misura del 50% al computo della Sc .
- h) Per i box esterni, nel caso di edifici esistenti, la concessione è subordinata alla eliminazione di tutte le eventuali baracche esistenti sul lotto di pertinenza e, ove possibile, all'eventuale accorpamento con manufatti analoghi su lotti confinanti.

**4.3 RAPPORTO DI COPERTURA =  $R_C$**

$R_C$  misura in mq/mq la percentuale di superficie territoriale occupata dalla superficie coperta ( $Sc/St$ )

**4.4 SUPERFICIE UTILE ( $S_u$ ) :**

Si definisce superficie utile ( $S_u$ ) la superficie relativa a ciascun piano misurata al netto dei muri esterni ed interni e con le seguenti esclusioni :

- Vani scale e vani ascensori , scale esterne ;
- Spazi relativi ai collegamenti orizzontali interni di uso condominiale o pubblico;
- Porticati, zone a pilotis, percorsi coperti di collegamento, gallerie ;
- Cavedi, sbalzi, ballatoi, terrazzi, logge, se non coperti e non tamponati;
- Box esterni, come definiti al precedente punto 4.2;
- Superfici di volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dal tetto, serbatoi, locali destinati al ricovero di impianti.

#### 4.5 SUPERFICIE UTILE DI PIANO =(SUP)

##### PIANI INTERRATI

a) Agibili in permanenza da personale (residenza, uffici, laboratori, attività produttive, attività commerciali, attività espositive, magazzini e/o depositi) :

SUP misura la superficie utile di cui al punto 4.4 relativa al piano interrato e viene computata nella misura del 50% della superficie utile effettiva.

b) Non agibili in permanenza da personale (garages e locali a servizio esclusivo degli alloggi quali cantine scantinati, lavanderie, stenditoi, locali per impianti, depositi, w.c. di servizio, locali pluriuso, ecc.): Si assume SUP = 0

##### PIANI SEMINTERRATI

- a) Agibili in permanenza da personale (residenza, uffici, laboratori, attività produttive, attività commerciali, attività espositive, magazzini e/o depositi, ecc.)

SUP misura la superficie utile di cui al punto 4.4 relativi al piano seminterrato e viene computata nella misura del 50% della superficie utile effettiva.

- b) Non agibili in permanenza da personale (garages e locali a servizio esclusivo degli alloggi quali cantine, scantinati, lavanderie, stenditoi, locali per impianti, depositi, w.c. di servizio, locali pluriuso, ecc.)
- b.1 con altezza  $h < 0.90$  ml misurata. Tra l'intradosso del solaio del seminterrato e la quota del terreno esterno o la quota di estradosso del marciapiede perimetrale, se esistente, e con altezza  $H < 2.40$  ml. tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio del seminterrato: Si assume  $SUP = 0$
- b.2 con altezza  $h > 0.90$  ml. tra l'intradosso del solaio del seminterrato e la quota del terreno esterno o la quota di estradosso del marciapiede perimetrale, se esistente, o con altezza  $H > 2.40$  ml. tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio del seminterrato SUP viene computata al 50 % della superficie utile effettiva.

#### PIANO TERRA

SUP viene computata nella misura corrispondente alla superficie utile di cui al punto 4.4, relativa al piano terra;

#### PIANI IN ELEVAZIONE

SUP viene computata nella misura corrispondente alla superficie utile di cui al punto 4.4 relativa a ciascun piano con l'eventuale aggiunta delle superfici utili relative a :

- Sbalzi e parti aggettanti se coperti e tamponati;
- Ballatoi, terrazzi e logge, se coperti e tamponati;

#### SOTTOTETTO NON ABITABILE

Si assume  $SUP = 0$

Si definisce non abitabile il sottotetto quando :

l'altezza interna minima, misurata tra il piano di calpestio del solaio e l'intradosso del solaio del tetto di copertura o, nel caso di realizzazione di terrazze o logge, con

il suo prolungamento fino al piano di facciata, risulti minore o uguale a ml. 2.00 e l'altezza interna media risulti minore o uguale a ml. 2.70.

SOTTOTETTO ABITABILE

Si definisce abitabile il sottotetto che superi, anche uno solo dei valori delle altezze sopra indicate.

SUP = corrisponde alla superficie utile di cui al punto 4.4 relativa al sottotetto.

SUPERFICI RELATIVE A VOLUMI TECNICI EMERGENTI DALLA COPERTURA  
PIANA O DAL TETTO - SCALE DI ACCESSO ALLA COPERTURA - EXTRACORSA -  
ASCENSORI - SERBATOI VARI - LOCALI STRETTAMENTE NECESSARI PER  
IMPIANTI

Si assume            SUP = 0

4.6 DEFINIZIONE DI PIANO INTERRATO

Si definisce piano interrato quello che presenta tutti i muri perimetrali, compresi fino alla quota di intradosso del solaio del piano terra, completamente interrati salvo le porzioni relative alle bocche di lupo agli scannafossi, agli accessi carrabili e pedonali da realizzarsi in trincea.

4.7 DEFINIZIONE DI PIANO SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato quello la cui superficie dei muri perimetrali, compresi al di sotto della linea del terreno, risulti superiore al 50% della superficie complessiva dei muri stessi, computata tra il piano di calpestio a la quota di intradosso del solaio al piano terra.

4.8 ALTEZZA MAX DEI FABBRICATI (H. MAX.):

H .max misura in Ml. l'altezza massima del fabbricato compresa tra il riferimento assunto in sommità ed il riferimento assunto alla base del fabbricato.

– ***Riferimento in sommità:***

A) COPERTURA PIANA:

E' coincidente con il piano corrispondente all'estradosso del nudo solaio di copertura;

b) COPERTURA INCLINATA A DOPPIA FALDA O A FALDA UNICA, CON PENDENZA MASSIMA

AMMESSA = AL 35%:

E' coincidente con il piano corrispondente al piano di calpestio del sottotetto quando l'altezza minima misurata tra il piano di calpestio stesso e l'intradosso del solaio del tetto di copertura, o del suo prolungamento fino alla linea di intersezione con il piano di facciata non superi i ml. 2.00 e l'altezza interna media non superi i ml. 2,70.

In caso l'altezza di cui sopra risulti superiore a ml. 2.00 o l'altezza media superi i ml. 2,70 il piano di riferimento si assume in corrispondenza della linea di incontro tra il piano di facciata e l'intradosso del solaio del tetto.

In caso di terreni inclinati il piano di riferimento in sommità viene assunto parallelo all'inclinazione del terreno.

In caso di gradoni l'altezza massima sarà rappresentata dalla maggiore delle altezze di ciascun gradone.

– ***Riferimento alla base:***

E' assunto il piano del terreno circostante il fabbricato o il piano dell'estradosso del marciapiede perimetrale escludendo la parte di fabbricato seminterrato, se esistente.

#### 4.9 ALTEZZA INTERNA (Hi)

Hi misura in Ml. l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio del piano sovrastante.

L'altezza necessaria per ottenere l'agibilità negli edifici esistenti di insediamento storico e/o zona B si potrà ottenere con una misura da pavimento a solaio con una riduzione del 15% rispetto all'altezza richiesta. Tale riduzione ha valore sia in caso di funzione commerciale, artigianale o residenziale

#### 4.10 INDICE DI EDIFICABILITÀ' TERRITORIALE (IT)

Rappresenta la capacità edificatoria riferita alla superficie territoriale e viene espressa in mc/mq.

#### 4.11 VOLUME (V)

Il volume (V) è determinato dalla somma delle singole superfici utili di piano per le relative altezze interne che, nel caso di assenza di solaio di soffittatura si misurano all'intradosso delle travi di copertura:  $V = \sum \text{SUP}_i \times H_i$

### **DISTANZE**

#### *1. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI*

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti.

In tutte le altre zone, ad eccezione delle zone C, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra le pareti degli edifici prospicienti.

Nelle zone C la distanza minima tra gli edifici prospicienti deve essere uguale all'altezza del fabbricato più alto con minima assoluta di mt. 10; Sono ammesse costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

*2. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE AL TRAFFICO DEI VEICOLI*

Nelle zone C soggette a lottizzazione S.U.A. le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato.

Qualora le distanze fra i fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle zone in cui esistano allineamenti dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono rispettare le distanze dalle strade che hanno fabbricati esistenti al contorno. Nei casi in cui tali elementi non siano riconoscibili deve essere rispettata la distanza minima di metri 3 dalle strade.

Sono ammesse distanze dalle strade inferiori a quelle indicate, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

*3. DISTANZE DALLE STRADE EXTRAURBANE*

Negli interventi previsti dal R.U. in tali zone devono essere osservate le distanze previste dal nuovo Codice della Strada.

*4. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ*

In tutti i nuovi edifici la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere non inferiore a ml. 5.00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e quanto intercorra accordo tra proprietari confinanti.

Le distanze dai confini si misurano dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno se hanno aggetto superiore a ml. 1.60, dal muro dell'edificio negli altri casi.

Per le distanze dai corsi d'acqua, riportati come area demaniale su carta catastale, si fa riferimento a quanto approvato nelle norme del Piano Strutturale.

## Articolo 5

### **Attitudine alla edificabilità dei terreni**

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale, e quanto prescritto dalla carta della fattibilità.

#### **INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE IN APPLICAZIONE DEL D.M. 11/03/88**

Le scelte di progetto devono essere sempre basate sulla caratterizzazione geologica e geotecnica del sito, di conseguenza è obbligatorio allegare ad ogni progetto di nuova edificazione la relativa relazione geologica .

I contenuti della relazione geologica e geotecnica, che costituiscono gli elementi indispensabili per valutazione della compatibilità tra l'opera e il contesto geologico ambientale, dovranno fare riferimento al grado di fattibilità geologica



per la costruzione di opere o interventi, espresso dallo strumento urbanistico (L.R. 21/84) e motivato dal grado di acclività, dalle caratteristiche geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche.

## Articolo 6

### **Poteri di deroga**

Il Sindaco, nel rispetto delle procedure di legge, dopo deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o per interventi derivati da calamità naturali.

Il Consiglio Comunale per accettare esigenze di portatori di handicap e al fine di favorire il loro vivere quotidiano potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento della barriera architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze.

## **Titolo II**

### **ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### **Articolo 7**

##### **Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico si attua con **interventi diretti** e con **Piani Attuativi** di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici .

Gli interventi diretti sono :

- a) Concessione edilizia ( L.10/1977 )
- b) Progetti Comunali Esecutivi ( L. 1150 / 1942 )

I Piani attuativi, definiti all'articolo 31 della L.R. 5/95 , hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi :

a) Piani Particolareggiati ( L.1150 /1942 )

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ( L. 167 / 1962 )

Piani per gli Insediamenti Produttivi ( L. 865 / 1971 ).

a) Piani di Lottizzazione ( L. 1150 / 1942 )

b) Piani di Recupero ( L. 457 / 1978 ) ( L.R. 59/80 )

Programmi di recupero urbano ( L. 493 / 1993 )

Tali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata sono definiti nella zona C, con la sigla S.U.A. nella tavola del R.U. (Regolamento Urbanistico).

## Articolo 8

### **Piani Attuativi**

### **Strumenti Urbanistici Attuativi**

#### **A) STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)**

Nelle zone delimitate in planimetria con apposito simbolo i relativi interventi sono assoggettati all'obbligo di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

Tali strumenti vengono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 30, commi 4-8 della L.R.5/95.

Possono avere i contenuti dei piani o programmi elencati all'articolo 7 delle presenti norme.

Tutti i piani attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico, i relativi indici e parametri devono sviluppare la valutazione degli effetti ambientali.

Qualora i piani attuativi siano in variante possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri dei **Piani Particolareggiati** sono generalmente di iniziativa pubblica e redatti dall'Amministrazione Comunale e dovranno comprendere:

- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri dei **piani di lottizzazione** sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in accordo con il piano strutturale e il regolamento urbanistico, gli interventi urbanizzativi e gli interventi edificatori inerenti ad una determinata area.

L'esigenza del piano sorge allorché è necessario:

- integrare o creare le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria) a supporto della contemporanea edificazione;

- procedere al riordinamento fondiario per rendere possibile una migliore edificazione o perseguire la ristrutturazione urbanistica della zona;
- configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze d'ordine paesistico - ambientale.

Apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'amministrazione comunale.

Il contenuto è analogo ai piani particolareggiati e si aggiungono gli elaborati richiesti espressamente nelle prescrizioni esecutive comprese in questo regolamento urbanistico.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse, per evitare la decadenza delle previsioni, di cui all'articolo 28, comma 4 della L.R.5/95. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.765/1967 e successive disposizioni regionali.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri di **piani di recupero** disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree di degrado geofisico.

Il Piano di Recupero, deve indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di esse, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;

- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;

## Articolo 9

### **Procedure di Formazione degli Strumenti Attuativi e Preventivi**

#### **A) S.U.A.**

I Piani Particolareggiati devono indicare :

- a) lo stato di fatto della zona interessata , comprensivo di rilievo altimetrico e geologico-idrogeologici delle costruzioni, delle reti infrastrutturali di cui all'art. 5 comma 3° e del verde;

- b) lo stralcio del Piano Regolatore Generale e di ogni altra disciplina vigente nella zona interessata;
- c) la relazione geologica con l'analisi geotecnica ed idraulica delle aree interessate, ove richiesta;
- d) il progetto planimetrico dell'intera area relativo agli interventi destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati, e le relative opere; alle reti stradali veicolari e pedonali ed alle altre reti infrastrutturali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento; alle aree destinate ai nuovi insediamenti ed alle costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni del Regolamento Urbanistico;
- e) il progetto planivolumetrico dell'area di intervento;
- f) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- g) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- h) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del Piano, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade insediamenti ed oneri di urbanizzazione.

Il Piano Particolareggiato deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso. Gli altri piani di iniziativa pubblica dovranno contenere tutti gli elementi previsti per il Piano Particolareggiato e quelli indicati dalle leggi speciali che disciplinano detti strumenti.

I Piani di Lottizzazione devono indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal P.d.L.;
- b) il riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico in relazione delle aree interessate dal P.d.L.;
- c) la relazione geologica con l'analisi geotecnica ed idraulica delle aree interessate ove richiesta;
- d) la planimetria dello stato di fatto in scala 1/500, delle zone interessate dal Piano di Lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni del Regolamento Urbanistico;
- g) il progetto planivolumetrico dell'area in scala adeguata;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- i) l'eventuale suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- j) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- k) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- l) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e lo schema di convenzione contenente i seguenti elementi:
  - l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;



- l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune ed alla ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.d.L.;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.d.L. nelle planimetrie di Piano Strutturale e l'assunzione a carico della proprietà, degli oneri o della eventuale esecuzione delle opere o di parte di esse, calcolate a scomputo dei relativi oneri dovuti; il valore da scomputare per le opere sarà quello previsto dai provvedimenti regionali e comunali per ogni singola zona;
- l'impegno da parte della proprietà a redigere a proprio carico i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- l'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo tempi e modalità previsti dalla Convenzione;

i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.d.L. approvato decade completamente per la parte non

realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri, salvo eventuale sospensione derivante da fatti estranei alla volontà del lottizzante;

- i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.d.L., anche suddivisi per fasi; in caso di inadempienza, dopo eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.d.L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici e le aree o parte di essi senza nuova concessione comunale.

La Convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Essa sarà trascritta a cura e spese della proprietà nelle forme di legge.

Si applicano :

Nelle zone delimitate da planimetria con C7, con esclusione dei P.E.E.P. con apposito simbolo i relativi interventi sono assoggettati all'obbligo di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata con modalità e le procedure previsti dalle vigenti disposizioni di legge, in particolare anche alla L.R. 88/98 art 16.

B) S.O.I.

In tutte le aree individuate in cartografia con S.O.I si applica:

Il S.O.I. (Studio organico di Insieme) viene redatto allo scopo di verificare la progettazione degli interventi ai fini urbanistici di assieme

Trattasi di Strumento non soggetto alla procedura di formazione ed approvazione prevista dalla L.R. 88/98 art. 16 ma di uno strumento di inquadramento di assieme con elaborati progettuali simili al Piano Particolareggiato e/o Lottizzazione che l'A.C. potrà richiedere e approvare in commissione edilizia anche contestualmente alla pratica edilizia ma che non necessita di approvazione in Consiglio Comunale e l'iter di legge sopra citato.

## Articolo 10

### **Intervento diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Ogni intervento diretto, che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, è subordinato ad una comunicazione od autorizzazione o concessione; la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

Gli interventi delle Amministrazioni Statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29 della L. 17/8/1942 n° 1150 e dall'art. 8 D.P.R. 24/7/1977 n° 616.

## Articolo 11

### **Aree di Nuovo Impianto**

Le aree di nuovo impianto sono individuate nelle planimetrie in scala 1 : 5.000 con una specifica retinatura.

Esse sono definite con parametri urbanistici, quantità e standard, tutti con valore prescrittivo , specificati negli articoli da 44 a 56 delle presenti norme ( prescrizioni esecutive);

Gli interventi si realizzano o con concessione edilizia singola diretta o previo Piano Attuativo ( SUA ).

Negli interventi che si realizzano con uno o più Piani Attuativi convenzionati tutte le aree comprese nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata.

Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

Eventuali modifiche agli schemi grafici possono essere proposte dall'Amministrazione o dai privati.

Nel caso di attuazione con un unico Piano Attuativo l'approvazione del nuovo schema grafico è contestuale all'adozione del Piano stesso.

Nel caso di attuazione con più Piani Attuativi, uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L. 122/1990 deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione. L'edificazione nelle aree di nuovo impianto, può attuarsi per comparto ( art. 23 L. 1150/1942 ).

## Articolo 12

### **Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati**

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione, da parte della Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi preventivamente o contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse al Comune;
- prestazione di una garanzia fidejussoria;

## Articolo 13

### **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è elaborata in conformità ai criteri fissati dalla legge Regionale n° 59/80.

Le schedature dei centri storici elaborate ai sensi della L.R. n° 59/80 sono parte integrante del presente Regolamento Urbanistico .

Gli interventi normati sono i seguenti :

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) ristrutturazione urbanistica
- 6) demolizione

### **Manutenzione Straordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni di uso e che non creino aumenti di superficie utile.

Sono da considerarsi manutenzione straordinaria i seguenti interventi :

#### **OPERE INTERNE :**

- a) aperture e chiusura porte ;
- b) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore ;



- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- d) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il tipo del preesistente manto di copertura (coppi o tegole), nonché le relative finiture;
- e) demolizione, sostituzione solai ;
- f) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica ;
- g) opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico - sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione ,
- h) creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile ( altezza libera non superiore a 2.20 ) ;
- i) sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo .

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione per opere interne .

Per quanto riguarda l'intervento sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quote di colmo e di gronda esistenti .

#### **OPERE ESTERNE**

- a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori ;
- b) rifacimento totale di intonaci ;
- c) rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne ( come sopra definiti ) .
- d) sostituzione di elementi architettonici ( inferriate , bancali , cornici , zoccolature, gradini, ecc. ) con modificazione dei tipi o della forma ) ;

- e) consolidamento e rifacimento parziale di murature ;
- f) installazione di cancelli , cancelletti ed inferriate ;
- g) installazione di antenne trasmettenti, previo parere della Commissione Urbanistica ;
- h) collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti od insistenti su suolo pubblico .
- i) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico) ;
- j) rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma ;
- k) costruzione pensiline su edifici esistenti ;
- l) apertura e chiusura di porte e finestre esterne ;
- m) installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- n) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- o) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- p) costruzione di opere di allacciamento fognario;
- q) realizzazione di scale esterne di servizio;

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita non onerosa.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincolo di cui alle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39 non fruiscono di silenzio - assenso .

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione .

#### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ( vedi art. 31 della legge n° 457 lettera c ), l.r. n° 59 del 21 maggio 1980 .

Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo l'ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue .

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della legge n° 47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolante ai sensi della legge n° 1497/39 .

Gli interventi sopracitati, qualora eseguiti su immobili vincolanti ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39 non fruiscono del silenzio assenso.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli di cui alla legge n° 457/78 e L.R. n° 59/80, volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto

o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono :

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali, comuni o scale.
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- c) la trasformazione di superficie accessoria (snr) in superficie utile (su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal Regolamento Urbanistico vigente qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione ,
- e) accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori nelle corti ;
- f) negli interventi di ristrutturazione edilizia D1, D2 , D3 , disciplinati dall'allegato alla legge regionale 59/80 è ammessa, con esclusione delle zone A la demolizione e ricostruzione parziale o totale degli immobili esistenti e di scarso valore architettonico ed ambientale, quando particolari condizioni di degrado fisico ed igienico rendono inutilizzabile il bene .

Tali condizioni dovranno essere documentate da apposita relazione tecnica giurata e verificata in sede di sopralluogo.

La ricostruzione dovrà avvenire almeno per il 50% sulla sagoma preesistente ed il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche spaziali e planivolumetriche del preesistente fabbricato .

La ricostruzione potrà anche non insistere sulla sagoma preesistente quando per interesse pubblico è necessaria l'area per allargamento della viabilità esistente che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione .

Negli interventi di ristrutturazione sostanziale per i quali è prevista, oltre allo svuotamento del fabbricato anche la demolizione di parte delle pareti perimetrali esterne per una percentuale superiore al 50% con conseguente consistente aumento del numero delle unità immobiliari, deve essere assicurata la quota percentuale a parcheggio indicata nella legge n° 122/89 e dal D.M. n° 1444/68 .

Tale quota può essere ricavata nel piano interrato quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentita la realizzazione di parcheggi esterni alla sagoma del fabbricato, purché siano compresi sotto il piano di campagna .

Tale disciplina si applica anche a fabbricati esistenti per la quota percentuale prevista dal D.M. n° 1444/68 e legge n° 122/89 .

Gli interventi di ristrutturazione sono assoggettati a concessione edilizia .

#### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono quelli definiti dalla Legge n° 457/78, art. 31 e dall'allegato alla L.R. n° 59 / 80.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a concessione edilizia se riferiti ad un singolo edificio e fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici, esclusi gli standards a parcheggio.

Quelli riguardanti un'area con più edifici, con modifiche ai rapporti urbanistici, sono soggetti a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani attuativi e di recupero .

#### **DEMOLIZIONE**

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti .

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione non onerosa; nel caso che tali interventi interessino zone vincolate dalle leggi n° 1089/39 e 1497/39 l'autorizzazione non fruisce del silenzio - assenso .

## Articolo 14

### **Destinazioni d'uso**

Con destinazione d'uso di un manufatto edilizio, di un edificio, si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi devono essere indicate nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Si definisce cambio della destinazione d'uso (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal Regolamento Urbanistico ( esempio: cambio di destinazione da civile abitazione ad ufficio, oppure, da negozio ad ufficio, ecc. )

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel Regolamento Urbanistico.

#### Cambiamento della destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nel cambiamento della destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche .Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso, fatti salvi limitazioni e vincoli che derivano dagli strumenti di attuazione del piano o disposizioni legislative statali e regionali, è soggetto:
  - a) occorre autorizzazione in presenza di opere di risanamento
  - b) occorre concessione in presenza di opere di ristrutturazione
  - c) In riferimento alla L.R. 39/94, in assenza del piano delle funzioni il cambio di destinazione senza opere è sempre ammesso.

Il cambio di destinazione d'uso non è consentito nelle zone agricole S.A.3, mentre è consentito nelle zone S.A.3 con perimetrazione a normativa particolare.

#### RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.

##### **Art. 14.1**

1 - Il Comune con la presente variante promuove, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento di consumi energetici.

2 – Negli edifici destinati in toto od in parte a residenza, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente.

3 – Il recupero volumetrico di cui al comma 2, può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, siano conformi alle norme sismiche, con parere favorevole del condominio e siano inseriti nelle zone B e C e similari del vigente R.U. a condizione che siano conformi al Piano di Recupero ove esista ed al codice civile. Si applica agli edifici classificati con manutenzione ordinaria e straordinaria nei vigenti P.R. Le presenti norme non si applicano alle zone A.

4 – Si identificano come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma 2.

5 – Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito previa concessione edilizia attraverso interventi edilizi, purchè siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6.

6 – Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media minima di m. 2.40.



**Art. 14.2**

1 – Gli interventi edili finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione nei limiti delle norme vigenti, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza degli edifici confinanti ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 1 comma 6 (2)

**Art. 14.3**

1 – Il recupero dei sottotetti è ammesso a condizione che rientrino nella conformità delle prescrizioni della L. R. 52 del 14.10.1999.

2 – Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.

3 – Gli interventi edili di cui agli art.li 1 e2, non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo né inserimento delle relative volumetrie nel regolamento urbanistico, quando sono parte integrante dell'abitazione, altrimenti costituiscono unità abitative indipendenti e quindi viene conteggiato il volume.

4 – Il rilascio della concessione edilizia, di cui all'art. 1 comma 5, comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli art.li 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

## Articolo 15

### **Concessione ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della vigente**

### **Norma e Regolamento Urbanistico.**

Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione delle presenti Norme di R.U. rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla Legislazione urbanistica vigente.

Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

### **Titolo III**

## **DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO**

### **Articolo 16**

#### **Aree fluviali, misure di salvaguardia dell'Autorità di Bacino Delibera 32/98**

Nelle tavole del Regolamento Urbanistico, sono riportati i limiti della fascia di salvaguardia emessi dall'Autorità di Bacino con Delibera n° 32 del 6/5/1998

All'interno delle aree perimetrate nella cartografia:

B.1. Non sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di edificazione, pubblici e privati;
- b) interventi di asportazione di materiale inerte;
- c) interventi che comportino in via definitiva una trasformazione morfologica del terreno.

B.1.1. Fanno eccezione ai divieti di cui al punto B.1.:

- a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- b) le opere pubbliche o di interesse pubblico in corso di appalto o già affidate alla data di entrata in vigore della Delibera del Comitato di Bacino n° 32 del 1998

- c) le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie coperta o aumenti di volume al di sopra del 20% dell'esistente, comunque contenuti entro 500 mq. di superficie coperta e senza diminuire la distanza tra il fabbricato e l'argine o la sponda, purché non interrati e seminterrati, nonché:- le opere di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti gli edifici e le infrastrutture esistenti;- le attrezzature sportive e per il tempo libero, purché amovibili;
- d) le opere ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come A e B o zone C ad esse dichiarate assimilabili dal Comune interessato;
- e) le opere ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti ai sensi del D.M. 1444/68 come C e D soggette a concessione diretta purché sia stato edificato almeno il 75% della superficie coperta complessiva prevista come edificabile;
- f) gli interventi che comportino l'asportazione di materiale inerte;
- g) gli interventi che comportino in via definitiva una trasformazione morfologica dei terreni con movimentazione di terreno al di sotto di 5.000 mc. O interessamento di superfici inferiori a 5.000 mq.

B.1.2. Fanno eccezione ai divieti di cui al punto B.1. i seguenti interventi, previa acquisizione del parere vincolante e obbligatorio del Comitato Tecnico di questa Autorità di Bacino sulla base degli elementi conoscitivi e programmatori in possesso e via acquisiti dall'Autorità di Bacino stessa ed in rapporto alla messa in sicurezza in un'ottica di bacino:

- a) le opere ricadenti nella zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D.M. 1444/68, come D soggette a piano urbanistico attuativo, o ad esse assimilabili, di iniziativa pubblica, nonché le opere ricadenti in zone di espansione urbanistica classificate come C di iniziativa pubblica, con piani attuativi e programmi approvati, per i quali, alla data della presente Delibera, siano state stipulate convenzioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva;
- b) le opere ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D.M. 1444/68, come D soggette a piano urbanistico attuativo, ad esse assimilabili, di iniziativa privata, nonché le opere in zone come C di iniziativa privata, con piani di attuazione già approvati e convenzionati, per i quali, alla data della presente delibera, siano state rilasciate concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva;
- c) le opere ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D.M. 1444/68 come C e D non soggette a piano urbanistico attuativo o ad esse assimilabili, per le quali, alla data della presente Delibera, siano state rilasciate concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva;
- d) le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria di ristrutturazione che comportino un aumento della superficie coperta contenuto entro il 20% dell'esistente e superiore a 500 mq., purché non interrati e seminterrati e che non comportino una riduzione della distanza fra il fabbricato e l'argine o la sponda;
- e) gli interventi che comportino l'asportazione di materiale inerte al di fuori degli alvei e che si configurino come cave di prestito necessarie alla realizzazione di

opere pubbliche di interesse statale, a condizione che tale necessità sia riconosciuta dalla Regione Liguria e dalla Regione Toscana, per i rispettivi territori di competenza

- f) gli interventi che comportino in via definitiva una trasformazione morfologica dei terreni con movimentazione di terreno compresa tra 5.000 mc. e 50.000 mc. o interessamento di superfici comprese tra 5.000 mq. e 50.000mq.

Vincolante del Comitato Tecnico di questa Autorità di Bacino sulla base alla messa in sicurezza delle aree interessate dagli interventi stessi;

B.2. In deroga ai divieti di cui al punto B.1., sono ammesse al parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico di questa Autorità di Bacino, sulla base degli elementi conoscitivi e programmatori in possesso e via via acquisiti dall'Autorità di Bacino stessa ed in rapporto alla messa in sicurezza in un'ottica di bacino:

- a) le opere pubbliche o di interesse pubblico già approvate o con procedimenti di approvazione in corso alla data della presente Delibera, purché per queste ultime si ottenga l'approvazione entro 60 giorni dalla stessa data, nonché le opere pubbliche che si rendessero necessarie e le opere ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate negli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D. M. 1444/68, come C e D o ad esse assimilabili, soggette a piano urbanistico attuativo, di iniziativa sia pubblica che privata, non rientranti nel punto B.1.2. e conformi allo strumento urbanistico generale approvato, per le quali sia documentato da parte del proponente il preminente interesse socio-economico;
- b) le opere che si rendessero necessarie sulla base di accordi di programma, patti territoriali, contratti di programma e contratti d'area di cui all'art.2, comma 203 della Legge 23/12/96 n.662;

B.3. La realizzazione degli interventi è comunque subordinata alla realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza degli stessi rispetto ad eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;

Per quanto contemplato nel presente articolo, si fa riferimento alle misure di salvaguardia dell'Autorità di Bacino di cui alla Delibera 32 del 6/5/98.

## Articolo 17

### **Classificazione delle zone acusticamente omogenee**

Ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 1391 è parte integrante del R.U. la delibera comunale consiliare n° 483 del 25/01/1993 e n° 43 del 30/03/1994 con la quale il Comune ha provveduto alla classificazione del proprio territorio in zone acusticamente omogenee .

## Articolo 18

### **Infrastrutture e aree di rispetto**

Sono strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto, nel rispetto delle previsioni statali, regionali e provinciali.

Nel Regolamento Urbanistico sono state individuate con valore indicativo le infrastrutture viarie di livello generale che sono state oggetto del protocollo Stato - Regione e sono:

- a) la realizzazione della nuova ferrovia nuova stazione de Aulla;
- b) adeguamento della Statale n° 62 con variante del nodo di Aulla; (Studio Provincia in corso)
- c) adeguamento della Statale n° 63; (Studio Provincia in corso)
- d) adeguamento dell'innesto in loc. Caprigliola - Albiano S.S. 330 con la Statale 62;
- e) raccordi con il nuovo impianto ferroviario in loc. Ragnaia Spini di Aulla;



f) adeguamento delle strozzature tra Isola ed Aulla; (Studio ANAS in corso di progettazione)

g) varianti Statale n° 63 in loc. Pallerone - Serricciolo;

Le aree di rispetto stradale sono le aree destinate alla tutela della viabilità esistente e prevista dal R.U. tenendo conto di quanto prescritto dal D.L. 30 Aprile 1992 n° 495 e dal DPR 26 Aprile 1993 n° 147.

Nelle aree di rispetto non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammesso soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di tipo ricettivo.

Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione delle aree di Recupero all'interno dei centri abitati nelle quali potrà essere previsto fino alla ristrutturazione urbanistica, e ad eccezione delle aree agricole perimetrate a normativa particolare.

## Articolo 19

### **Aree ferroviarie (dismesse o di futura dismissione)**

Il piano strutturale individuava obiettivi per le aree ferroviarie che verranno dismesse appena realizzata e messa in funzione la nuova linea Ferroviaria Pontremolese; il Regolamento Urbanistico le conferma:

- a) Per le aree ferroviarie extraurbane che vanno dal confine della Liguria loc. Caprigliola fino al quartiere Matteotti di Aulla per circa 8 Km., il P.S. individua come priorità la ricomposizione e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente tramite la creazione di una nuova viabilità, parcheggi, verde e servizi nonché tramite la realizzazione di attività direzionali, commerciali, residenziali.

L'attuazione dei tali interventi è comunque subordinata alla preliminare verifica della compatibilità degli assetti urbani e infrastrutturali, da effettuare di concerto con gli Enti interessati.

La normativa di dettaglio verrà di conseguenza concertata con gli enti sulla base di quanto stabilito all'articolo 18 del Piano Strutturale.

Per le aree interessate dal nuovo tracciato F.S. della linea Pontremolese essendo il progetto definitivo approvato, il P.S. conferma i vincoli di salvaguardia previsti per legge.

## Articolo 20

### **Aree di rispetto ferroviario**

Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti.

Nella fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 mt. dal binario più esterno, è vietata qualsiasi costruzione, se non quella di servizio alle linee ferroviarie di esclusiva pertinenza alle FF.SS., ad eccezione di possibile costruzione a minor distanza a seguito di istanza rivolta all'ente per l'autorizzazione in deroga.

## Articolo 21

### **Aree per servizi pubblici e di interesse generale.**

Corrispondono alle zone omogenee F ai sensi del D.M.1444 del 2/4/1968.

Sono quelle parti di territorio destinate a servizi pubblici e di interesse generale individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico e che si articolano nelle seguenti zone:

- ZONE PER IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI (I.T.)
- ZONE PER L'ISTRUZIONE
- ZONA A VERDE NATURALE E ATTREZZATO (V.A.)

- ZONA A VERDE SPORTIVO (V.S.)
- ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI (P.)
- ZONA PER SERVIZI PUBBLICI (S.P.)
- ZONE CIMITERIALI (Z.C.)
- ZONE A PARCO ATTREZZATO (V.P.)
- ZONE PERCORSI CICLABILI E ATTREZZATI.

## Articolo 22

### **Aree per gli impianti tecnologici (I.T.)**

Sono comprese le attrezzature e gli impianti di interesse generale, e relative aree di rispetto.

Le cabine elettriche di trasformazione e i manufatti da acquedotto, riferiti al prelievo e all'adduzione, possono essere realizzate in ogni parte del territorio comunale, compatibilmente con le presenti Norme, fatto salvo l'obbligo di concessione edilizia; nei casi eccezionali, ove il rispetto delle prescrizioni vigenti

renda impossibile la realizzazione di tali cabine, la concessione edilizia in deroga potrà essere rilasciata sulla base di apposito convenzionamento.

Gli impianti tecnici di aziende pubbliche o di servizio pubblico, esistenti o da realizzarsi all'interno delle aree destinate al rispetto di impianti tecnologici, non sono assoggettati al calcolo di IT e possono essere assentiti mediante concessione edilizia semplice; quest'ultima dovrà in ogni caso, essere adeguata (in quanto applicabili) alle presenti Norme tecniche di attuazione, e a ogni altra prescrizione legislativa del regolamento vigente.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale : in funzione del tipo di opera da realizzare
- b) parcheggi: la quantità può variare secondo il tipo di opera da realizzare e comunque non inferiore al 1 mq./10 mq. di St.

Per le aree IT<sub>D</sub> (distributori di carburanti si applica la seguente norma: in tale zona è ammesso soltanto l'insediamento di impianti per il rifornimento di carburante e la pulitura dei veicoli.

Eventuali spazi commerciali, saranno legati alle specifiche attività proprie del distributore carburanti (olio, carburanti, pezzi di ricambio per autoveicoli, bar).

Per i distributori esistenti è consentita la ristrutturazione prevista nelle autorizzazioni e concessioni rilasciate e nei P.P. approvati.

I distributori di nuovo impianto sono soggetti alle seguenti limitazioni :

- la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 50% della superficie territoriale;
- gli edifici dovranno avere un solo piano e una superficie utile massima di 100 mq;

- L'altezza delle costruzioni e degli impianti di qualunque genere non dovrà superare 7.00 ml.

## Articolo 23

### **Aree di rispetto di elettrodotti e attrezzature tecnologiche**

In queste aree non è consentito alcuna forma di edificazione. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata dall'aree dei medesimi di ml. 6 se l'elettrodotto è di tensione non superiore a 60KV e di ml. 20 se l'elettrodotto è di tensione superiore ai 60 KV fino a 150 KV.

## Articolo 24

### **Aree destinate all'istruzione**

Sono comprese le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M.

1444/1968



Tali aree sono sottoposte ad esproprio, se non di proprietà; la destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto così articolato:

- per edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento;
- nuove costruzioni;

Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia dello stato (D.M.18/12/1975) e dalle leggi regionali (L.R.2/1/1974 n°1) e dovranno tener conto dell'inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera.

Negli edifici eventualmente esistenti in dette aree, prima dell'attuazione del presente R.U., possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Per le nuove costruzioni l'Amministrazione Comunale si riserva di approvare il Piano Particolareggiato con indici e parametri relativi.

## Articolo 25

### **Aree a verde naturale e attrezzato (V.A.)**

Le aree a verde naturale e attrezzato sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi, ad attrezzature ricreative e per il tempo libero compreso piccole attrezzature sportive non organizzate.

Sono individuate nelle Tavole di R.U. con apposito simbolo (V.A). Tipo di intervento “diretto”.

Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il riposo e per la rivendita dei giornali, piccoli depositi per il materiale ed attrezzi per la manutenzione, servizi igienici).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione territoriale :

per gli impianti coperti:  $U_t = 0.05 \text{ mc/mq}$

per gli impianti scoperti:  $U_t = 0.05 \text{ mc/mq}$ .

## Articolo 26

### **Aree a verde sportivo (V.S.)**

Sono Aree ad attrezzature e spazi per attività sportiva (campi sportivi, piscine, palestre, campi da tennis, pallavolo, calcetto, lago per la pesca sportiva, campo di tiro a volo ecc.) sono individuate nelle Tavole di piano con apposita sigla (V.S.).

In tali aree, i progetti devono riguardare l'intera zona individuata. Il progetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo da 1/3 a 1/4 dell'area totale per il verde con alberi di alto fusto e parcheggi. Gli edifici sportivi e/o di servizio potranno avere un volume massimo pari a 0.2 mc./mq. della zona sportiva interessata.

## Articolo 27

### **Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati**

Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

Pa parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici

Pb parcheggi di urbanizzazione primaria.

#### 1. RESIDENZA

I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 posto scoperto o in autorimessa per ogni unità abitativa.

I parcheggi di tipo Pb debbono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di pertinenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

#### 2. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DIREZIONALI

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 20 per ogni 100 mq. di S.U.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.

#### 3. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 300 MQ.

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 100 ogni 100 mq. di S.U.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.

#### 4. CINEMA - TEATRI - LOCALI PER SPETTACOLO.

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura di 60 mq. ogni 100 mq. di S.U.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.

#### 5. PUBBLICI ESERCIZI (RISTORANTI - TRATTORIE - BAR - ECC.)

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di 15 mq. ogni 100mq. di S.U.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.

#### 6. ATTIVITÀ' INDUSTRIALI

I parcheggi di tipo Pa e Pb sono dimensionati rispettivamente in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

#### 7. ATTIVITÀ' RICETTIVE - ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE.

Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo Pa debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzole e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq di S.U.

Nei centri storici e all'interno dei centri abitati, nel caso di Ristrutturazione

Urbanistica e/o di Recupero del patrimonio edilizio esistente, nella impossibilità di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la monetizzare degli oneri relativi.

I parcheggi previsti nelle Tavole del Regolamento Urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.

Nei parcheggi superiori a 500 mq. si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole e garantire il rispetto della Delibera G.R.230/94

A norma di legge, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio, devono essere riservati posti per la sosta delle auto dei disabili.

Tali spazi a parcheggio devono essere situati in aderenza ai percorsi pedonali o collegati ad essi mediante opportuni scivoli. La proporzione numerica di parcheggi per disabili è di uno ogni 50 posti auto o frazioni di 50.

Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate a parcheggio pubblico o uso pubblico oltre che per percorsi pedonali e o ciclabili.

#### 8. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI.

##### MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PER INTERVENTI AMMISSIBILI DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

Aulla capoluogo interno UTOE 5 e 6:

parcheggi mancanti per edilizia residenziale euro/mq 115,00

parcheggi mancanti per destinazioni diverse euro/mq 135,00

Albiano Magra interno UTOE 1 e 2:

parcheggi mancanti per edilizia residenziale euro/mq 100,00

parcheggi mancanti per destinazioni diverse euro/mq 120,00

Restante territorio comunale:

parcheggi mancanti per edilizia residenziale euro/mq 85,00

parcheggi mancanti per destinazioni diverse euro/mq 100,00

##### NORMATIVA DI ATTUAZIONE

1) la possibilità di monetizzare è concessa per una percentuale massima del 30% della superficie necessaria a parcheggi quando all'interno del lotto edificabile non è possibile reperire gli spazi necessari previsti dal Regolamento Urbanistico, dalle leggi nazionali e regionali vigenti;

- 2) la possibilità di monetizzare a seguito di specifica e motivata richiesta sarà concessa mediante determina dirigenziale nella quale dovrà essere stabilita la superficie e la somma da versare a compensazione della carenza;
- 3) all'interno dei Centri Storici individuati con sigla "A - B" (art. 42 RU) e "B" (art 43 RU) se assimilabili per caratteristiche alle "A-B" non è prevista la monetizzazione per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente ammissibili che non prevedano incrementi di superfici o di volumi, salvo diversa e puntuale indicazione della AC, potranno essere eseguiti senza tener conto degli spazi destinati a parcheggio in quanto tali superfici sono già considerate negli standards esistenti a parcheggio nelle UTOE di riferimento dal vigente PS e RU;
- 4) il versamento delle somme derivanti dalla applicazione degli importi per la monetizzazione dei parcheggi dovranno essere versati prima del rilascio del permesso a costruire o della presentazione della DIA;
- 5) nel permesso di costruire o nella DIA dovrà dar atto che è stata concessa la monetizzazione con la relativa superficie e la somma versata.

## Articolo 28

### **Aree per Servizi Pubblici (SP)**

*(ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE)*

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) *Indice di utilizzazione territoriale* :  $U_t = 2 \text{ mc /mq}$

b) *Altezza massima*:  $H = 10.50 \text{ ml.}$

*(ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE)*

Sono destinate alle attrezzature religiose (chiese e luoghi per il culto, centri ricreativi, attrezzature per l'assistenza ed altre ad esse associabili).

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) *Indice di utilizzazione territoriale* :  $U_t = 2 \text{ mc /mq}$

b) *Altezza massima*:  $H = 15.50 \text{ ml. (ad}$   
eccezione dei campanili che potranno avere altezza maggiore)

*(LA PROTEZIONE CIVILE E L'ORDINE PUBBLICO)*

Sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del Corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco, ect.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) *Indice di utilizzazione territoriale* :  $U_t = 2 \text{ mc /mq}$

b) *Altezza massima*:  $H = 15.50 \text{ ml.}$

Per quanto riguarda le distanze, per tutte le zone (SP) sono le seguenti:

5ml. dai confini; 10 ml. tra i fabbricati salvo deroghe a distanze, altezze, indici previo P.P. o S.O.I. per pubblica utilità.



## Articolo 29

### **Aree Cimiteriali (Z.C.) e Relativo Vincolo di Rispetto**

Sono le aree dei cimiteri comunali.

Si interviene con progetto edilizio diretto.

Nelle relative aree di rispetto, in base al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e successive modifiche, non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti.

Tali aree possono essere utilizzate oltre che per opere cimiteriali anche per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e di parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## Articolo 30

### **Aree a parco attrezzato (V.P.)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale destinate alle attività culturali, ricettive e al tempo libero.

Esse sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo (V.P.)

Il 30% dell'area sarà destinato a verde alberato. Non sono ammessi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di piccole strutture di carattere precario quale gazebi, tettoie pergolati ecc. La concessione edilizia è subordinata al parere della C.E.I. (Commissione Edilizia Integrata).

E' vietata la costruzione di:

- viabilità veicolare non prevista espressamente nelle Tavole del P.S., esclusa quella riservata ai mezzi di soccorso ed antincendio;
- qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti;
- qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali.

Nel parco della Brunella è consentito la realizzazione del “cimitero degli affetti” per piccoli animali. Tale realizzazione non contempla opere murarie fisse.

## Articolo 31

### **Aree per Percorsi Ciclabili Attrezzati**

Svolgono la esclusiva funzione di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili minima è di ml. 2.50, la sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1.50. La prevalente funzione pedonale e ciclabile delle strade di questa categoria dovrà in ogni caso essere assicurata tramite opportune soluzioni progettuali, di arredo e di accorgimenti segnaletici adeguati. Quando l'area lo consente, oltre al percorso ciclabile possono essere realizzati ai margini anche slarghi, piazze e parcheggi, alberature.

## Articolo 32

### **Area del Sottosistema Ambientale**

Il Piano Strutturale definisce le aree del territorio aperto extraurbano - agricolo e boschivo in tre classificazioni con valori salvaguardie ed indirizzi diversi.

Le classificazioni S.A.1, S.A.2 e S.A.3 vengono riprese dal Regolamento Urbanistico che in cartografia le individua con apposita retinatura e sigla :

S.A.1 = Aree di tutela ambientale

Risorsa di notevole rilevanza territoriale estensiva . Pur presentando situazioni a volte di degrado si caratterizza per l'alto valore paesistico - ambientale .

Comprende le parti boscate e collinari gli obbiettivi di tale sistema sono :

- 1) Tutela delle aree boscate ;
- 2) Tutela della rete della viabilità storica ;
- 3) Recupero delle aree degradate ;
- 4) Recupero e messa in sicurezza del territorio ;
- 5) Valorizzazione manufatti storici ;
- 6) conseguimento di condizioni di stabilità generale ;
- 7) Nelle aree S.A.1 non si applica la L.R.25/97.

S.A.2 = Aree di Salvaguardia e Recupero Ambientale

Risorsa di valore paesistico e/o degradata o situata ai margini di aree di tutela e/o di pregio . Gli obbiettivi di tale sistema sono :

- 1) Tutela delle aree boscate ;
- 2) Recupero delle aree degradate ;
- 3) Recupero e messa in sicurezza del territorio ;
- 4) Conseguimento di condizioni di stabilità generale ;

- 5) Eventuale istituzione di nuove aree per servizi pubblici e standard a verde pubblico e sportivo solo per la fascia di pianura .
- 6) Nelle aree S.A.2 si applica la Legge Regionale 25/97

S.A.3 = Aree di Riqualificazione Ambientale

Aree agricole e/o non edificate prive di ogni attività agricola diffusa. Aree di medio valore ambientale e soggette ad una certa pressione insediativa. Gli obbiettivi di tale sistema sono:

- 1) Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e del sottosistema ;
- 2) Valorizzazione del sistema ambientale residuo ;
- 3) Integrazione residenziale e creazione di servizi con alta valorizzazione ambientale ;
- 4) Nelle aree S.A.3. si applica la L.R. 25/97;

Nelle aree S.A.3 che sono anche perimetrate da apposito tratteggio, oltre alla L.R. 25/97 si applica l'articolo 33 che regola le aree agricole a perimetrazione e normativa particolare.

Nelle aree regolate dal presente articolo 32, le attività artigianali e commerciali esistenti possono rimanere a condizione che siano compatibili con leggi e/o regolamenti di settori

I nuovi metri cubi di costruzione all'interno di tale perimetrazione, sono rientrati nel conteggio di U.T.O.E. (ad esclusione degli ampliamenti per servizi igienico e sanitari).

## Articolo 33

### Aree Agricole a Normativa Particolare

Nelle tavole del Regolamento Urbanistico, sono perimetrate con una linea tratteggiata alcune aree extra urbane a “Aree agricole a normativa particolare” all’interno delle quali, indipendentemente dalla sottoclassificazione S.A.1 , S.A.2 , S.A.3 sono da osservare i seguenti indirizzi e prescrizioni :

- a) per quanto riguarda gli assetti vegetazioni e colturali :
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, divieto delle essenze estranee infestanti ;
  - conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo ;
  - incentivazione al mantenimento e ripristino di colture tradizionali costituenti elementi di riconoscibilità e caratterizzazione paesaggistica;
  - divieto di movimenti consistenti di terra secondo modalità alteranti l’equilibrio idrogeologico dei terreni qualora necessita per realizzare quanto previsto al punto b , si dovrà allegare relazione geologica e parere sottoposto a parere CEI.
- b) per quanto riguarda gli assetti residenziali edilizi - urbanistici :
- Laddove esistano manufatti in muratura o pietrame, regolarmente censiti al nuovo catasto, anche se non ad uso residenziale, potranno essere ampliati e/o ristrutturati fino alla categoria Ristrutturazione Urbanistica, con i limiti di seguito riportati:
- 1.b. La ristrutturazione e/o ricostruzione potrà portare ad una superficie utile massima di 120 mq. utile e h. max due piani.

2.b. Gli interventi edilizi, potranno avere, se adeguatamente motivato, una collocazione fisica spostata rispetto a quella esistente.

3.b. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziali, turistico ricettive, rurali, agricole.

4.b. Le caratteristiche morfologiche e tipologiche dovranno essere simili a quelle esistenti e possibilmente con l'utilizzo di materiali di muratura e copertura simili all'esistente. Sono escluse le coperture piane e materiali di copertura diversi dal laterizio. Le canale e i pluviali dovranno essere in rame e gli infissi in legno Tali costruzioni, ricostruzioni e/o ampliamenti saranno consentite fino al raggiungimento di una cubatura totale di R. Urbanistico di mc. 5000 tra tutte le U.T.O.E. del Comune.

La costruzione di serre e dei manufatti precari solo ad esclusivo agricolo è sempre ammessa salvo se non vietata per le aree ai margini di aree soggette alla L. 431 e/o 1497. Nelle zone agricole a perimetrazione particolare, sono ammesse inoltre piccoli manufatti con strutture in legno e copertura inclinata per deposito attrezzi e o ripostiglio con dimensioni massime di ml.3.00 x 4.00 H. max 2.30ml. Sono inoltre ammessi porticati gazebi, pergole, piscine di dimensioni contenute previo parere della C. Edilizia **compreso nelle zone S.A.1 S.A.2 S.A.3**; Tali manufatti si possono realizzare con la D.I.A.

Per le zone perimetrate ad Area Agricola a normativa particolare, con sigla S CA. Sarà consentito la realizzazione di campeggio, piscina oltre alle attività Turistico e ricettive contemplate negli articoli precedenti.



## Articolo 34

### **Serre**

Fatte salve le serre esistenti, nuove serre a scopi agricoli con copertura stabile sono ammesse esclusivamente nella zona S.A.2 e S.A.3

## Articolo 35

### **Area estrattiva “Cava Monte Porro”**

Nel Territorio del Comune esiste soltanto un’area “D” estrattiva per cava ed è quella di Monte Porro.

In particolare l’area è classificata per una parte area “D” produttiva e per una parte Ex - agricola con destinazione transitoria estrattiva.

La coltivazione della cava “Monte Porro” avverrà in conformità al piano di coltivazione allegato alla domanda di autorizzazione.

### **AREA D “ Produttiva per Esercizio Cave “**

In questa zona è ammessa la coltivazione della cava avente per oggetto il complesso estrattivo e comprendente la coltivazione stessa ed attività affini, le discariche, i connessi impianti di trattamento dei materiali ubicati entro il perimetro della cava stessa, le strade di servizio, opere complementari, opere aventi la finalità di prima e seconda lavorazione .

Il rilascio dell’autorizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Regione Toscana, da trasciversi nei registri immobiliari, nella quale sarà previsto che il titolare dell’autorizzazione è tenuto alle spese di urbanizzazione primaria ed a quelle per l’allacciamento ai pubblici esercizi, all’esecuzione delle opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi tipo ed alla risistemazione dei luoghi .

In questa zona potranno essere edificati fabbricati capannoni, magazzini, uffici, mense, tettoie, depositi, servizi vari, alloggio del custode, ecc. con la seguente limitazione :

Le costruzioni citate devono essere convenzionate per adibizione strettamente legata all'esercizio delle attività di cava e con possibilità edificatoria massima seguente espressa in :

- rapporto di copertura 0.06 mq./mq. ;
- altezza massima edifici e simili ml. 12 ;
- distanze dai confini ml. 5 ;
- distanza da fabbricati secondo le norme sismiche .

#### **Zona Ex - Agricola con Destinazione Transitoria Estrattiva**

La zona interessata dalla presente normativa comprende le aree agricole soggette ad attività transitoria estrattiva e successive opere di ripristino ambientale e riguarda l'ambito territoriale individuato dalla cartografia rettificata del P.R.A.E., in località Monte Porro , ad esclusione dell'area destinata a zona d - produttiva per esercizio cave, come rappresentato nell'allegata cartografia di variante al P.D.F., in coerenza a quanto stabilito dalle istruzioni tecniche approvate con D.G.R. n.4418 del 20/11/95.

L'attuale uso del suolo dell'area, ad eccezione della parte già interessata dall'attività estrattiva e soggetta a ripristino ambientale, risulta prevalentemente costituito da bosco ceduo misto, bosco ceduo misto degradato, macchia mediterranea, macchia mediterranea degradata e, nella parte maggiormente pianeggiante ed adiacente ai piazzali di cava (zona D) , da castagneto da frutto.

In queste aree, al termine dell'attività estrattiva ed ad avvenuto ripristino ambientale, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica necessari allo sviluppo dell'agricoltura ed attività ad esse connesse saranno disciplinate dall'applicazione della Legge Regionale 14/04/95, n.64 (modificata con la L.R.4/4/97 n.25) nel rispetto della disciplina relativa al sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. 52/82 e D.C.R. 19/07/88 n.296.

In tali aree è consentita per un periodo transitorio di attività estrattiva la locazione delle seguenti funzioni.

- strade di accesso;
- piste di cava e viabilità di cantiere;
- coltivazione di cava;
- stoccaggio del materiale estrattivo;
- opere di prima lavorazione relative al lavaggio, vagliatura, selezionamento, essiccamento e frantumazione;
- impianti a servizio dell'attività estrattiva e prima lavorazione;
- zona di margine e quinte di contenimento dell'impatto visuale;
- realizzazione di manufatti funzionali all'attività estrattiva e/o ad essa connessa.

#### **VIABILITÀ' DI COLLEGAMENTO CON INFRASTRUTTURE ESISTENTI**

La scelta del tracciato di collegamento tra l'area di escavazione e la rete infrastrutturale esistente dovrà tenere conto delle potenziali destinazioni dei materiali di cava.

L'eventuale mantenimento di tale viabilità e le relative funzioni di collegamento al termine del ciclo produttivo dovranno essere indicate nel progetto di ripristino.

#### **PROGETTO DI COLTIVAZIONE**

Il progetto di coltivazione deve essere redatto in funzione delle ipotesi di ripristino prevedendo i necessari interventi attenuatori.

Esso deve riferirsi ad una superficie di intorno del sito estrattivo di dimensioni adeguate e sarà formato dai seguenti elaboratori:

A) Relazione ambientale , comprendente i seguenti capitoli:

1. geologia e geomorfologia;
2. suolo;
3. idrologia e idrogeologia;
4. clima (precipitazioni, temperature);
5. vegetazione e uso del suolo;
6. fauna;
7. inquadramento socio-economico ed urbanistico, comprendente le infrastrutture esistenti;
8. descrizione del progetto sotto il profilo paesaggistico;
9. descrizione del progetto sotto il profilo delle conseguenze sull'ambiente.

B) Relazione tecnica, adeguatamente dettagliata riguardante i seguenti aspetti:

1. geologia, morfologia e idrogeologia;
2. descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e quant'altro necessario per l'allacciamento ai servizi pubblici;
3. piano di coltivazione che descriva gli interventi di trasformazione del sito di cava, comprendente lo stato attuale, lo stato finale, e la sua articolazione nelle fasi intermedie;
4. computo metrico previsionale per ciascuna fase e nel complesso;
5. modalità di stoccaggio o smaltimento del materiale di scarto;

6. impiego di manodopera (quantità e specializzazione);
7. tipologia dei mezzi meccanici utilizzati;
8. regimazione idraulica con specificazione, relativamente a tutte le fasi di coltivazione, di tutte le opere di raccolta e smaltimento dei deflussi superficiali e di conservazione della circolazione idrica profonda.

C) Elaborati grafici:

1. cartografia d'inquadrimento generale in scala 1/25.000 oppure 1/10.000, con evidenziazione dell'area d'intervento e della viabilità pubblica di accesso;
2. planimetrie a curve di livello in scala 1/5.000 della zona interessata;
3. planimetria catastale, con l'individuazione del perimetro del complesso estrattivo conformemente alla perimetrazione del PRAE e dello Strumento Urbanistico Generale ed, al suo interno, con la distinzione (delle aree per impianti e servizi) delle aree di coltivazione e delle eventuali superfici interessate da rampe di arroccamento, da viabilità dei cantieri, da discariche;
4. estratto dello Strumento Urbanistico Generale;
5. carta dei vincoli territoriali e paesaggistici;
6. carta geologica in scala 1/5.000
7. carta geomorfologica in scala 1/5.000
8. carta idrogeologica in scala 1/5.000
9. carta del reticolo idrografico in scala 1/5.000
10. carte della visibilità in scala 1/10.000;
11. carta delle pendenze in scala 1/5.000;
12. carta d'inquadrimento degli aspetti paesaggistici e storico culturali;

13. carta tematica in scala non inferiore a 1/5.000 sull'uso attuale del suolo nella zona di intervento e nel territorio circostante, con evidenziazione delle diverse tipologie, con indicazione del perimetro dell'area estrattiva;
14. carta dei tipi forestali, in scala 1/5.000;
15. carta delle infrastrutture antincendio in scala 1/5.000;
16. planimetria stato attuale sovrapposta al catastale con evidenziata l'area di cava in scala 1/2.000;
17. planimetria (in scala 1/2.000) e sezioni interpretative (in scala 1/1.000) della situazione geolitologica e geomorfologica dell'area di intervento, redatte da fotointerpretazione e rilevamento diretto; tutti gli elaborati dovranno evidenziare i limiti del complesso estrattivo e, per le sezioni, l'incidenza del piano di coltivazione, le sezioni geologiche dovranno riportare l'assetto geologico strutturale delle singole formazioni;
18. planimetria in scala 1/5.000 contenente tutti i seguenti aspetti idrogeologici: individuazione di sorgenti e pozzi, ricostruzioni (eventuali) del flusso della falda con determinazione delle linee di flusso e dell'interferenza con eventuali corpi idrici superficiali;
19. serie di planimetrie relative agli stati di avanzamento del piano di coltivazione (fasi successive in numero non inferiore a tre) ,in scala 1/2.000 a curve di livello con equidistanza minima di ml.2. comprendente anche lo stato conclusivo dei lavori (stato di fine lavori); in ciascuna tavola dovranno essere riportati l'assetto relativo al deflusso delle acque superficiali e le opere di salvaguardia eseguite per mantenere, in ogni fase, la regolare regimazione dei sistemi idrici preesistenti (torrenti, fossi, canali, impluvi); dovranno essere inoltre indicate, in ogni fase, le aree per la discarica degli sterili, sia temporanee

che permanenti e la locazione delle rampe di arroccamento e della viabilità di cantiere, le aree destinate a servizi ed impianti e le zone di escavazioni nei vari stati di avanzamento del piano di coltivazione; le modifiche morfologiche delle zone di escavazione nei vari stati avanzamento dovranno essere rappresentate esclusivamente mediante curve di livello;

20. sezioni topografiche (in scala 1/1.000) relative agli stati di avanzamento del piano di coltivazione (fasi); con l'indicazione, in sovrapposizione, dello stato finale di progetto e la situazione del profilo topografico originario; sulle planimetrie di cui al punto precedente, dovranno essere evidenziati i riferimenti relativi alle sezioni corrispondenti in numero sufficiente per l'esatto calcolo dei volumi di scavo; tali riferimenti dovranno essere visualizzati in cava con picchetti, paline, chiodi o altro mezzo idoneo all'identificazione dell'origine di ciascuna sezione;
21. planimetria delle opere di urbanizzazione primaria in scala 1/2.000;
22. elaborati di analisi del rischio idraulico.

Inoltre nel caso sia necessario:

1. progetto della scala di collegamento fra il sito di cava e le infrastrutture viarie esistenti comprendenti:
  - planimetria in scala 1/2.000 con indicate le sezioni trasversali;
  - profili altimetrici del terreno in scala delle distanze 1/2.000 e delle altezze 1/200;
  - profili altimetrici della scala in scala delle distanze 1/2.000 e delle altezze 1/200;
  - sezione tipo in scala 1/100;



- sezione longitudinale in scala delle distanze 1/2.000 e delle altezze 1/200;
- sezioni trasversali in scala 1/200;
- eventuali opere d'arte in scala adeguata;

2. progetto di impianti provvisionali a servizio dell'attività estrattiva

comprendente:

- planimetria in scala 1/100 delle strutture ai vari livelli;
- sezioni trasversale e longitudinale delle strutture in scala 1/100;
- prospetti in scala 1/100;
- planimetria e prospetto di ambientazione in scala adeguata;

3. progetto delle strutture provvisionali per la prima lavorazione comprendente:

- planimetria in scala 1/100 delle strutture ai vari livelli;
- sezioni trasversali e longitudinali delle strutture in scala 1/100;
- prospetti in scala 1/100;
- planimetria e prospetto di ambientazione in scala adeguata;

D) Documentazione fotografica

**PROGETTO DI RIPRISTINO**

Il progetto di ripristino della cava avrà lo scopo di mitigare gli impatti prodotti dall'impianto sull'ambiente circostante, inserendo gli interventi di recupero nel contesto ambientale e paesaggistico locale, ottimizzando quindi, l'assetto paesaggistico sia durante la lavorazione sia ad intervento ultimato.

Nel progetto potranno essere contemplati anche tutti gli interventi di carattere ambientale estesi alle aree limitrofe e destinati a compensare gli effetti negativi

dell'attività estrattiva in termini di idrologia di superficie, paesaggio, habitat faunistici etc..

Tale progetto dovrà prevedere, compatibilmente con l'avanzamento dei lavori l'immediato inerbimento e la successiva ricostituzione della vegetazione arbustiva ed alborea di tutte quelle porzioni della cava che risultino in fase conclusiva di coltivazione.

Il progetto di ripristino è formato dai seguenti elaborati:

A) Relazione tecnica, comprendente:

- 1) caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
- 2) proprietà geotecniche dei materiali residuali;
- 3) soluzioni morfologiche e rimodellanti;
- 4) configurazioni di argini, scarpate, dossi, linee di scorrimento delle acque superficiali;
- 5) destinazione finale (riutilizzo o rimodellamento) della viabilità di collegamento e di cantiere ed eventuali modalità di fruizione;
- 6) criteri di utilizzazione dei materiali e colori previsti per la risistemazione;
- 7) ingombri e modalità di percezione visiva;
- 8) coerenza con l'assetto paesaggistico circostante e soluzioni progettuali tese al miglioramento della qualità estetica dei luoghi;
- 9) modalità di allestimento del substrato su cui saranno effettuate le piantagioni;
- 10) descrizione delle caratteristiche tecniche degli elementi vegetali e di ingegneria naturalistica da utilizzare;

- 11) modalità di piantagione, relativamente alla scelta delle specie, modi e tempi di impianto, disposizione spaziale, eventuali opere accessorie ed interventi colturali successivi;
- 12) eventuale recupero di elementi di degrado ambientale preesistente nell'area;
- 13) indicazioni sulla destinazione finale dell'area ripristinata e sulle sue modalità di gestione

Il progetto considererà anche le modalità realizzative e le fasi temporali di attuazione degli interventi programmati, nonché le operazioni manutentive previste.

L'inizio degli interventi di recupero del lotto esaurito dovrà immediatamente seguire la fine della sua coltivazione, salvo esigenze legate al ciclo vegetativo delle specie impiegate.

F) Elaborati grafici:

- 1) planimetrie relative al progetto di risistemazione ambientale, con evidenza delle modifiche topografiche ed idrauliche introdotte divise per fasi, in scala 1/2.000 a curve di livello con equidistanza minima di ml.2, impostate, per quanto possibile, in riferimento agli stati di avanzamento del piano di coltivazione definiti nel paragrafo che precede;
- 2) planimetrie sulla vegetazione impiantata divise per fasi, in scala 1/2.000;
- 3) profili della sistemazione ambientale divise per fasi, in scala 1/2.000;
- 4) profili della sistemazione ambientale relativi alla integrazione fra area ripristinata e zone circostanti non oggetto di intervento;

- 5) planimetria dei siti di impianto tipici e degli interventi particolari di inserimento in scala 1/500 o 1/200;
  - 6) particolari costruttivi relativi alla disposizione spaziale dei nuovi impianti vegetazionali, alle tecniche di ingegneria naturalistica previste, agli eventuali impianti di irrigazione e recinzione in scala adeguata (1/100 - 1/200);
  - 7) particolari degli interventi di carattere architettonico e di sistemazione ambientale;
  - 8) viste prospettiche di insieme prima e dopo l'intervento da punti di vista privilegiati.
- G) Computi metrici estimativi divisi per fasi e calcolati in conformità al disposto di cui l'articolo 9 della Legge Regionale 36/80 contenente le seguenti voci:
- 1) movimenti di terra finalizzati agli interventi di recupero (rimodellanti morfologici, dossi artificiali etc.);
  - 2) vegetali piantumati distinti per specie e tipologia d'impianto (talee, alberi con zolla etc.);
  - 3) elementi di completamento ed integrativi di riqualificazione naturalistica (aree attrezzate per scopi ricreativi, camminamenti, etc.)

**DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI FINALI E DEGLI INTERVENTI CONSENTITI.**

Il recupero dell'area oggetto di attività estrattiva di cui si prevede l'ampliamento dovrà avvenire attraverso la risistemazione del cotico e la ricostituzione della vegetazione forestale e l'eliminazione degli impianti provvisori di prima lavorazione necessari all'attività estrattiva. Per i manufatti realizzati e funzionali all'attività estrattiva, e/o ad essa connessa, dovrà essere valutata la relativa utilizzazione ai fini agricoli o ad attività ad essi connessi. Il progetto di

coltivazione e quello di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche che seguono:

- 1) La pendenza media del fronte di scavo a fine lavorazione dovrà essere commisurata alla pendenza media dei versanti naturali nell'intorno dell'area di cava e giustificata da puntuali verifiche di stabilità relative alla tipologia di abbandono dell'attività estrattiva;
- 2) le pareti di scavo dovranno essere impostate secondo le esigenze relative alla compatibilità e al reinserimento ambientale e paesaggistico dell'area, a gradoni o a fronte unico eventualmente con microgradonature atte a consentire le necessarie opere di risistemazione ambientale;
- 3) nel caso dei gradoni comunque questi non potranno avere altezza superiore a ml.12.00. Altre interruzioni saranno funzionali all'impostazione di linee di deflusso delle acque;
- 4) si dovrà prevedere un adeguato sistema di sentieri per l'accesso al sito da realizzarsi nelle diverse fasi dell'intervento di ricostruzioni del contesto ambientale.

La destinazione finale dell'area sarà quella agricola definita e disciplinata dalla Legge Regionale 14/04/95, n.64 modificata con la Legge Regionale 25/97.

## Articolo 36

### **Agriturismo**

- 1) L'attività agrituristica viene disciplinata dalla L.R. n° 76/1994 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui alla L.R.n°76/1994,
- 3) Le autorizzazioni allo svolgimento di tale attività saranno rilasciate annualmente dalle Autorità competenti dietro la presentazione della documentazione di cui alla L.R.n°76/1994
- 4) Nelle zone agricole perimetrate a normativa particolare la funzione agrituristica si applicherà anche agli edifici derivanti dalla norma particolare come previsti dall'articolo 33 delle presenti norme.

## Articolo 37

### **Recinzioni**

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 1.90 totale, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0.70 misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati della linea di

recinzione di almeno m. 1.50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Nelle zone agricole S.A.2 e S.A.3

E' ammissibile la recinzione di fondi con siepi a verde con essenze locali; sono da vietare le recinzioni con rete metallica, filo spinato o altri materiali inerti, ad eccezione dei seguenti:

- nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti e tipo di coltivazioni praticate, sono ammissibili recinzioni di appezzamenti di terreno con pali di legno e rete o filo di ferro, con altezza massima fuori terra di ml. 1.60; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi;
- sono ammissibili recinzioni con le stesse caratteristiche, poste in continuità con l'edificato per la necessità di protezione degli allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
- le recinzioni in muratura sono ammissibili solo se ad integrazione, o in continuità con quelle esistenti e subordinate al parere vincolante del settore Urbanistica e C. Edilizia;
- è ammissibile la recinzione di resedi o delle aree di pertinenza edilizia con rete inclusa fra le due siepi di essenze locali; sono comunque da vietare le ripartizioni interne anche in presenza di più proprietà;
- è da vietare l'esecuzione di recinzioni di qualsiasi tipo che possono interrompere la viabilità anche a carattere poderale ed interpoderale;
- le recinzioni dovranno essere approvate con autorizzazione del settore Urbanistica Comunale.



## Articolo 38

### **Depositi di materiale**

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Per quanto riguarda i depositi di inerti e le discariche di inerti, il Comune provvederà a deliberare un piano di settore apposito in aree compatibili.

## Articolo 39

### **Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale**

I terreni sottoposti a vincolo idrogeologico e forestale sono sottoposti al R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e dal successivo regolamento R.D. 16/05/1926 n. 1126 R.D. 13/02/1933 n. 215, Legge 25 luglio 1952 n. 991, D.P.R. 15/01/1972 n. 11, e successive norme in materia a seguito della Delega della materia alle Regioni e poi Province.

In particolare al nuovo Regolamento Provinciale per lo svolgimento delle funzioni amministrative in materia adottato con Deliberazione n. 130 del 29 dicembre 1997 che riduce i tempi di istruttoria per gli interventi.

#### **Titolo IV**

### **DISCIPLINA PARTICOLARE DELLE AREE E DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

#### **Articolo 40**

#### **Divisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee**

Il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L.765/1967 e dell'art. 457/1978, nelle seguenti zone:

#### **ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Aree di insediamento storico, A, B

Aree residenziali di tipo B ( esistenti )

Aree residenziali di tipo C<sub>Bc</sub> ( di completamento )

Aree residenziali di tipo C ( di nuovo impianto )

Aree residenziali di tipo C ( Aree P.E.E.P. ) edilizia economica e popolare

Aree prevalentemente residenziale ( R.U. ) di ristrutturazione Urbanistica

**ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**

Area di tutela ambientale S.A.1

Area di salvaguardia e recupero ambientale S.A.2

Area di riqualificazione ambientale S.A.3

Area agricola a normativa particolare

**ZONE PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

Area per l'istruzione ( S )

Area a verde naturale e attrezzato ( V.A. )

Area a verde sportivo ( V.S. )

Area per parcheggi pubblici ( P )

Area per servizi pubblici ( S.P. )

Area cimiteriale ( Z.C. )

Area a parco attrezzato ( V.P. )

Area per percorsi ciclabili

Area per impianti tecnici ( I.T. )

**ZONE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE**

Area ferroviaria esistente

Area ferroviaria di previsione

Area per la viabilità esistente

Area per la viabilità di previsione

## Articolo 41

### **Zone per gli Insediamenti Residenziali**

Il Regolamento Urbanistico, divide le aree prevalentemente residenziali in :

Area di insediamento storico A, B ;

Area residenziale di tipo B ( esistente ) ;

Area residenziale di tipo C<sub>Bc</sub>( di completamento ) ;

Area residenziale di tipo C ( di nuovo impianto )

Area residenziale di tipo C ( Area P.E.E.P. per edilizia economica e popolare ) ;

Area prevalentemente residenziale ( R.U. ) di ristrutturazione urbanistica .

Dopo la sigla B, B<sub>c</sub>, C ecc. è presente un numero che determina il tipo e gli indici dell'area .

Sono aree concepite come prevalentemente residenziali, costituite da abitazioni a cui si integrano attività di servizio alla residenza. Gli usi ammessi sono:

- abitazione
- attività ricettive
- abitazioni collettive
- attività commerciali al dettaglio e artigianali purché non inquinanti
- pubblici esercizi
- cinema (tranne che nella zona A)
- uffici
- artigianato di servizio
- parcheggi attrezzati
- servizi sociali - servizi di quartiere
- servizi socio - sanitari
- servizi culturali e religiosi

Le zone vengono descritte nel dettaglio negli articoli successivi.

## Articolo 42

### **Zone di insediamento storico A – B**

Le aree di insediamento storico nelle Tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate con apposita retinatura e la sigla A. Sono assimilate alla zona A del D.M. 1444/1968. Tutti gli edifici all'interno del nuovo perimetro A sono stati schedati e la categoria di intervento è all'interno di tale schedatura che è parte integrante del regolamento Urbanistico.

Per gli edifici all'interno del nuovo perimetro A e non schedati è confermata la disciplina stabilita nella variante secondo l'articolo 5 della L.R. 59/80 e relativi piani di Recupero approvati.

Le zone A sono Caprigliola nuovo perimetro A, Albiano nuovo perimetro A, Bibola nuovo perimetro A. Pallerone A.

All'interno delle zone la destinazione prevalente è quella residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive, socio culturali - religiose, commerciali, artigianato di servizio e artigianali compatibili con la residenza. Intervento edilizio diretto.

Non sono ammessi interventi di nuovo impianto.

Negli edifici di rilevante valore, siano essi notificati ai sensi della Legge 1089 o ad essi assimilati non sono ammessi interventi con le procedure previste dall'art. 26 della Legge 47/85 e dell'art. 2 della Legge 622/1996.

Le aree di insediamento storico, di minor valenza storica urbanistica sono classificate aree B, sono individuate con apposita retinatura e la sigla B e sono assimilate alle aree B del D.M. 1444/1968.

In tali aree sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 13 delle presenti norme ad esclusione della demolizione se non prevista da apposito piano di recupero.





Aree residenziali

art 43		
Regolamento Urbanistico Del.C.C. num 17/1999	modifiche adozione Del.C.C.103/2000; approvazione Del. C.C. 9/2002	modifiche adozione Del CC 12/2003 approvazione Del CC 44/2003
<p>Zone residenziali di tipo B (esistenti) Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazione in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sala giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree. In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Le modalità di intervento attuativo sono: intervento diretto per concessione semplice o autorizzazione comunale se prevista. L'altezza massima dovrà essere pari e non superare all'altezza massima degli edifici del suo contorno di circa 200 metri. In caso di ampliamento dovranno essere garantiti la proporzione a parcheggi prevista dalla Legge 122/89. Per gli edifici esistenti con unità abitative di max 150 mq. utili e con il piano primo di dimensioni minori rispetto al piano terra, è consentito l'ampliamento per portare la superficie del piano primo uguale al piano terra. Per gli edifici esistenti di qualsiasi natura purché accatastati, aventi superficie utile inferiore a mq. 120 è consentito: il cambio di destinazione d'uso a residenziale, l'ampliamento o la sopraelevazione fino a raggiungere 120 mq di superficie utile anche attraverso demolizione e ricostruzione <b>(*1) purché senza incremento nel numero degli alloggi per gli edifici già ad uso abitazione</b></p>	<p>(rispetto al testo del 1999 vengono inserite le seguenti modifiche)  (*2) ad eccezione per le variazioni di destinazioni d'uso in residenziale che potranno determinare variazioni al numero degli alloggi nell'ambito della medesima consistenza senza poter ulteriormente usufruire delle possibilità di ampliamento previste dai commi precedenti. Per tutti gli edifici esistenti qualsiasi sia la destinazione e consistenza purché accatastati sono consentiti i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia D1, D2, D3; - ristrutturazione urbanistica; - demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima consistenza e ubicazione purché non siano previsti incrementi delle altezze o diminuzione delle distanze dai confini preesistenti.</p>	<p>(rispetto al testo del 1999, modif. con Del CC 9/2002, vengono inserite le seguenti modifiche)  (*3) Possibilità di estendere tale normativa anche agli edifici non residenziali esistenti ed accatastati anche se inseriti in zona diversa dalla B, ad esclusione delle zone agricole SA1 con vincoli particolari inderogabili a condizione che l'intervento non sia in contrasto con opere pubbliche progettate. Nella zona C l'ampliamento eventualmente realizzato dovrà essere represso dalla possibilità edificatoria del lotto.</p>

(\*1) questa precisazione non compare nel testo del RU del 2013, ma non è stato rivenuto alcun atto di Consiglio Comunale che ne approvi la cancellazione, pertanto deve essere ritenuta facente parte del testo.

<p>Per gli edifici a due piani fuori terra e composti da due unità abitative è consentito l'ampliamento di ciascun piano fino a mq. 120 di superficie utile</p> <p>Per gli edifici esistenti, per esigenze di adeguamento igienico, funzionale ed estetico, è sempre concesso un ampliamento uguale o minore di mq. 16 di superficie utile.</p> <p>All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani approvati.</p> <p>Non sono consentiti edifici e/o ampliamenti in edilizia prefabbricata e con tipologie non in armonia all'esistente.</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso.</p> <p>Tutte le possibilità edilizie sopra esposte non devono comportare un aumento delle unità abitative e degli alloggi (*2)</p>		
--	--	--

Per eventuali successivi approfondimenti e valutazioni si riportano di seguito alcune note:

1) la prima modifica apportata all'art. 43 ha avuto evidentemente un iter complesso, visto l'arco di tempo intercorso tra l'atto di adozione e quello di approvazione finale.

Risulta infatti: delibera di adozione del 25 Settembre 2000, pubblicazione dal 27 Novembre 2001 al 27 Dicembre 2001 e, nonostante dalla delibera risulta che non sono pervenute osservazioni, approvazione definitiva il 4 Marzo 2002.

Fermo restando che esula dal seguente procedimento, mettere in dubbio il contenuto della Deliberazione e verificare l'effettivo rispetto di tutti gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 30 della LR 5/95, va segnalato che nel testo della delibera di approvazione viene dato atto dell'avvenuta pubblicazione della delibera di adozione dal 27 Novembre 2001 al 27 Dicembre 2001, il periodo si riferisce evidentemente alla sola pubblicazione all'albo comunale e non al F.A.L., Foglio Annunci Legali della Provincia di Massa Carrara, che, come è noto, risulta abolito dal 6 Marzo 2001.

*\* il F.A.L. Foglio Annunci Legali è stato abolito dall'art. 31 della L. 340/2000, con effetto dal novantesimo giorno dalla sua entrata in vigore, ossia dal 6 Marzo 2001*

*\*\* l'archivio del BURT è consultabile on line a ritroso fino all'anno 2002, le pubblicazioni precedenti sono consultabili solo presso l'archivio cartaceo del BURT.*

2) Per quanto concerne la seconda modifica apportata all'articolo 43 del R.U. nelle due delibere di consiglio comunale, rispettivamente di adozione (Del. C.C. n. 12/2003) e approvazione (Del. C.C. num. 44/2003), con cui è stata apportata una modifica all'art. 43 (modifica evidentemente sostanziale per gli effetti sul territorio agricolo), il parere tecnico non è reso dal Dirigente Arch.

Testa, ma da tecnici dell'ufficio. In particolare nella delibera di adozione, Del. C.C. num. 44/2003, il parere tecnico è reso da un dipendente di categoria C, inquadramento certamente non compatibile con l'istruttoria complessa che precede un simile parere tecnico.

3) per completezza va segnalato che il testo dell'art. 43 che compare nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico pubblicate sul sito dell'Ente, nella sezione Amministrazione Trasparente, dal 30.12.2013 (testo poi rimosso con nota prot. 13979 del 1.09.2016) si differenzia da quanto approvato dal Consiglio Comunale per il seguente passaggio: *"purché senza incremento nel numero degli alloggi per gli edifici già ad uso abitazione"* che risulta essere stato rimosso senza alcun riscontro della cancellazione negli atti giuridicamente rilevanti reperiti in archivio.

## Articolo 43

### **Zone residenziali di tipo B (esistenti)**

Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sala giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio.

Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree.

In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Le modalità di intervento attuativo sono:

intervento diretto per concessione semplice o autorizzazione comunale se prevista.

L'altezza massima dovrà essere pari e non superare all'altezza massima degli edifici del suo contorno di circa 200 metri.

In caso di ampliamento dovranno essere garantiti la proporzione a parcheggi prevista dalla Legge 122/89.

Per gli edifici esistenti con unità abitative di max 150 mq. utili e con il piano primo di dimensioni minori rispetto al piano terra, è consentito l'ampliamento per portare la superficie del piano primo uguale al piano terra.

Per gli edifici esistenti di qualsiasi natura purché accatastati, aventi superficie utile inferiore a mq. 120 è consentito:

il cambio di destinazione d'uso a residenziale, l'ampliamento o la sopraelevazione fino a raggiungere 120 mq di superficie utile anche attraverso demolizione e ricostruzione, purché senza incremento del numero degli alloggi per gli edifici già ad uso abitazione

Per gli edifici a due piani fuori terra e composti da due unità abitative è consentito

l'ampliamento di ciascun piano fino a mq. 120 di superficie utile

Per gli edifici esistenti, per esigenze di adeguamento igienico, funzionale ed estetico, è sempre concesso un ampliamento uguale o minore di mq. 16 di superficie utile.

All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani approvati.

Non sono consentiti edifici e/o ampliamenti in edilizia prefabbricata e con tipologie non in armonia all'esistente.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso.

Tutte le possibilità edilizie sopra esposte non devono comportare un aumento delle unità abitative e degli alloggi ad eccezione per le variazioni di destinazioni d'uso in residenziale che potranno determinare variazioni al numero degli alloggi nell'ambito della medesima consistenza senza poter ulteriormente usufruire delle possibilità di ampliamento previste dai commi precedenti.

Per tutti gli edifici esistenti qualsiasi sia la destinazione e consistenza purchè accatastati sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1, D2, D3;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima consistenza e ubicazione purchè non siano previsti incrementi delle altezze o diminuzione delle distanze dai confini preesistenti.

Possibilità di estendere tale normativa anche agli edifici non residenziali esistenti ed accatastati anche se inseriti in zona diversa dalla B, ad esclusione delle zone agricole SA1 con

vincoli particolari inderogabili a condizione che l'intervento non sia in contrasto con opere pubbliche progettate.

Nella zona C l'ampliamento eventualmente realizzato dovrà essere retratto dalla possibilità edificatoria del lotto.

## Articolo 44

### **Zone residenziali di tipo Bc di completamento**

Sono individuate nelle Tavole del Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico)

con apposita retinatura e sigla Bc e sono assimilate alle zone C.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (compatibili con la residenza) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali fino al 35% del volume totale, con il rispetto della proporzione a parcheggio di legge.

In tutte le zone Bc di completamento sono esclusi negli spazi non residenziali le destinazioni a ( sala giochi, Pub, discoteca o attività di intrattenimento rumorose o con orari notturni)

I vari parametri sono riportati nello schema e variano in relazione ai vari casi riscontrati all'interno o ai margini del tessuto urbanizzato.

Le modalità di intervento costruttivo sono le ristrutturazioni edilizie e la nuova costruzione.

Qualora le zone Bc, siano a ridosso di centri storici o nuclei classificati come zona A, le nuove costruzioni dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui inserite.

Nei casi di demolizione, di ricostruzione, di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi.

Bc	- Aree residenziali di completamento.
----	---------------------------------------

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri.



	<b>IT</b>	<b>Rapp.Cop. Rc</b>	<b>H</b>	<b>L conf.</b>	<b>L/ed</b>
<b>Bc 1</b>	<b>0.20</b>	<b>0.15</b>	<b>6.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 2</b>	<b>0.30</b>	<b>0.15</b>	<b>6.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 3</b>	<b>0.40</b>	<b>0.20</b>	<b>8.00</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 4</b>	<b>0.50</b>	<b>0.20</b>	<b>8.00</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 5</b>	<b>0.85</b>	<b>0.25</b>	<b>9.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 6</b>	<b>1.50</b>	<b>0.30</b>	<b>15.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Bc 7</b>	<b>1.80</b>	<b>0.30</b>	<b>15.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

- L.c.** DISTANZA DA CONFINE:
- Distanza minima da confini            ml.5
  - Sono ammesse distanze minori, nel rispetto delle distanze tra fabbricati, purché concordato con atto trascritto nei registri immobiliari tra confinanti;

- L.ed.** DISTANZA TRA EDIFICI:  
Distanza minima di ml. 10 tra edifici antistanti;
- Sono consentiti edifici in aderenza a fabbricati esistenti;
- DISTANZA DALLE STRADE:  
Per le strade non comprese nella normativa di cui al D.M. 2/4/68 e da quella di cui alle leggi 16, 17 e succ. modif., valgono le distanze già previste da confini;
- nel caso di edifici ricadenti in zone di rispetto stradale gli eventuali ampliamenti ammessi dalla normativa vigenti, non potranno comportare avanzamento degli edifici verso il fronte stradale;

- H** ALTEZZA MASSIMA:
- Altezza massima salvo i volumi tecnici;
  - Altezza massima per edifici già esistenti e con destinazione diversa ed operante da quella consentita con la normativa in vigore: si computa quella attinente alla zona per la quale è permessa la particolare destinazione.

All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani attuativi approvati.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso.

Alle aree individuate nelle Tavole del R.U. con Bc1 con superficie di lotto minore di mq 800 si applica l'indice IT di 0.30.

Quando la zona Bc è a confine con la zona C o B, la potenzialità edificatoria espressa dal lotto Bc può essere anche parzialmente edificata nella adiacente zona C o B.

## Articolo 45

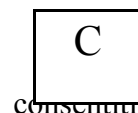
### **Zone residenziali di tipo C di nuovo impianto**

Sono le zone di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Corrispondono alle zone c ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444.

Sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla C seguita da sigle di dimensione minore (S.U.A, P.E.E.P, S.O.I.) ed è un numero che corrisponde ad un indice.

In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, salvo quanto previsto dall'articolo 9.



consentiti

- Aree prevalentemente residenziali di tipo C, sono interventi di nuova edificazione con i seguenti

parametri:

	<b>IT</b>	<b>Rapp.Cop. Rc</b>	<b>H</b>	<b>L</b>	<b>L/ed</b>
<b>C 1</b>	<b>0.20</b>	<b>0.15</b>	<b>6.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 2</b>	<b>0.30</b>	<b>0.15</b>	<b>6.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 3</b>	<b>0.40</b>	<b>0.20</b>	<b>8.00</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 4</b>	<b>0.50</b>	<b>0.20</b>	<b>8.00</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 5</b>	<b>0.85</b>	<b>0.25</b>	<b>9.50</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 6</b>	<b>1.50</b>	<b>0.30</b>	<b>15.80</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>C 7</b>	<b>1.80</b>	<b>0.30</b>	<b>15.80</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

**L.c.**

DISTANZA DA CONFINE:

- Distanza minima da confini            ml.5
- Sono ammesse distanze minori, nel rispetto delle distanze tra fabbricati, purché concordato con atto trascritto nei registri immobiliari tra confinanti;

**L.ed.**

**DISTANZA TRA EDIFICI:**

Distanza minima di ml. 10 tra edifici antistanti;

- Sono consentiti edifici in aderenza a fabbricati esistenti;

**DISTANZA DALLE STRADE:**

Per le strade non comprese nella normativa di cui al D.M. 2/4/68 e da quella di cui alle leggi 16, 17 e succ. modif., valgono le distanze già previste da confini;

- nel caso di edifici ricadenti in zone di rispetto stradale gli eventuali ampliamenti ammessi dalla normativa vigente, non potranno comportare avanzamento degli edifici verso il fronte stradale;

**H**

**ALTEZZA MASSIMA:**

- Altezza massima salvo i volumi tecnici;
- Altezza massima per edifici già esistenti e con destinazione diversa ed operante da quella consentita con la normativa in vigore: si computa quella attinente alla zona per la quale è permessa la particolare destinazione.

All'interno delle aree C residenziali a S.U.A., devono essere ricavati standards

con i seguenti valori minimi:

- mq. 2.5 ogni abitante per parcheggi pubblici
- mq. 3.00 ogni abitante per verde pubblico.

## Articolo 46

### **Zone residenziali di tipo C (Aree P.E.E.P. edilizia economico e popolare/o Convenzionata )**

Sono le zone di nuova espansione nelle quali è stata individuata area a P.E.E.P.

Piano di edilizia economica e popolare.

Sono aree di pianura, e all'interno del tessuto urbano o nelle immediate vicinanze, nelle quali è prevista una densità corrispondente alle zone C. art.45.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al preventivo approvazione di Piano Particolareggiato P.E.E.P.

Nelle aree che non consentono un intervento edilizio di 12 alloggi , possono essere concesse deroghe per arrivare all'intervento di 12 alloggi a condizione che la cubatura si faccia rientrare nella cubatura totale della rispettiva UTOE

Nelle Tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree con indicazione P.E.E.P. e sono in:

ALBIANO MAGRA -

AULLA -

PALLERONE -

Per gli indici e parametri vedi Tabella della zone C

## Articolo 47

### **Zone di R.U. Ristrutturazione Urbanistica**

Le zone di R.U. sono parti del Territorio comunale per le quali funzionalmente e morfologicamente è necessaria un'opera di Ristrutturazione Urbanistica.

La ristrutturazione urbanistica oltre che per le parti esterne, pubbliche o di uso pubblico, può comportare modifiche parziali o totali anche alla destinazione d'uso ed ai parametri dimensionali.

L'edificazione su tali aree è consentita previa preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato e/o Recupero. Deve essere garantita la massima integrazione tra le destinazioni d'uso della zona, la rete della viabilità e i servizi, oggetto della progettazione attuativa.

Le zone R.U. indicate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico si articolano in base alla destinazione d'uso prevalente ed ai parametri nelle seguenti sottozone:

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">R.U.</div>	- Aree di ristrutturazione urbanistica
---	--

<b>R.U.1</b>	Aree degradate - R. Urbanistica (aree per la creazione di standard e aiuole, parcheggi, giardini pubblici) (Nessun aumento di cubatura)
<b>R.U.2</b>	Aree degradate - R. Urbanistica prevalentemente non

## ALLEGATO 2

art 48		
Regolamento Urbanistico Del. C.C. num 17/1999	modificato con Del CC n. 14/2000 (adozione) Del. CC n. 73/2000 (approvazione)	modificato con Del CC n. 18/2003 (adozione) Del CC n. 46/2003 (approvazione)
<p>Zone Produttive (D)</p> <p>Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, nonché le aree destinate alle cave.</p> <p>In relazione alla specificità degli insediamenti esistenti e previsti, le zone "D" si suddividono in:</p> <p>DE - Zone produttive esistenti ( art 49 )</p> <p>DN.I - Zone produttive di nuovo impianto ( art 50 )</p> <p>DR.P - Zone misto produttivo/residenza ( art 51 )</p> <p>D - Zone produttive - militari ( art.52 )</p> <p>DM - Zone produttive esistenti per attrezzature militari ( art 52)</p> <p>DEX M. - Zone produttive ex militari ( art 53 )</p> <p>D - Zona produttiva per esercizio cave ( art 54 )</p> <p>D - Zone ricettive - commerciali ( art 55 )</p> <p>Devono essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L.122/89 e in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune per</p>	<p><b>*1)</b> in tutti gli artt. 48 - 49 - 50 viene cancellata la precedente dicitura <b>"è escluso l'insediamento di attività insalubri di cui all'art. 216 del TU della L. 1256/1934 e del DM 23/12/1976 e 29/03/1977" e viene inserita al suo posto la seguente: "è escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali"</b></p> <p><b>*2)</b> in tutti gli artt. 48 - 49 - 50 viene aggiunto che: <b>"nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive - artigianali - industriali del comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della commissione urbanistica"</b></p> <p><b>*3)</b> nella delibera di approvazione viene disposto che vengano inserite "in aggiunta a modifica le osservazione della commissione urbanistica" e nell'allegato manoscritto si legge: "art. 49 dell' R.U. il parere precedente del 18.01.2000 viene sostituito con per tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive del comune dovrà essere data comunicazione alla commissione urbanistica"</p>	<p>in tutti gli articoli 48, 49, 50, 51 del RU vigente viene inserito in aggiunta, il seguente:</p> <p>Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6</p> <p>- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile</p> <p>Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2</p> <p>- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati è consentito il deposito di scarrabili purché coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati."</p>

<p>strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche. Sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della delibera C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge.</p> <p><b>è escluso l'insediamento di attività insalubri di cui all'art. 216 del TU della L. 1256/1934 e del DM 23/12/1976 e 29/03/1977</b></p>		
--	--	--

<p style="text-align: center;">art. 48</p> <p style="text-align: center;">Regolamento Urbanistico pubblicato sul sito web comunale, nella sezione Amministrazione trasparente, dal 30.12.2013 al 3 Settembre u.s. (e rimosso con nota prot. 13979 del 1.09.2016)</p>
<p>Zone Produttive (D)</p> <p>Le zone classificate “D” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, nonché le aree destinate alle cave. In relazione alla specificità degli insediamenti esistenti e previsti, le zone “D” si suddividono in: DE - Zone produttive esistenti ( art 49 ) DN.I - Zone produttive di nuovo impianto ( art 50 ) DR.P - Zone misto produttivo/residenza ( art 51 ) D - Zone produttive – militari ( art.52 ) DM - Zone produttive esistenti per attrezzature militari ( art 52) DEX M. - Zone produttive ex militari ( art 53 ) D - Zona produttiva per esercizio cave ( art 54 ) D - Zone ricettive – commerciali ( art 55 )</p> <p>Devono essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L.122/89 e in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche. Sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della delibera C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge.</p> <p><i>Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme:</i></p> <p><i>- Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento né di area scoperta né di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato</i></p> <p><i>Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica che oltresì incaricata al controllo e alla vigilanza.</i></p>

art 49			
Regolamento Urbanistico Del. C.C. num 17/1999	modificato con Del CC n. 14/2000 (adozione) Del. CC n. 73/2000 (approvazione)	modificato con Del CC n. 34/2001 (adozione) Del. CC n. 13/2002 (approvazione)	modificato con Del CC n. 18/2003 (adozione) Del CC n. 46/2003 (approvazione)
<p><b>Zone produttive esistenti DE</b></p> <p>Sono aree produttive esistenti individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla DE.</p> <p>Sono aree completamente o parzialmente edificate suscettibili di riordino funzionale o ampliamenti.</p> <p>Nei lotti liberi è consentita la nuova edificazione con il parametro di superficie cop.40 %, limite di altezza 8.60 m. utile sotto trave, distanza dai confini m. 5, distanza dai fabbricati ml.10.</p> <p>In casi di particolari documentate necessità l'altezza sotto trave può essere maggiore.</p> <p>La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone.</p> <p>E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120utili.</p> <p>E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977.</p> <p>In tutta l'area D.E di Albiano Magra (ex Signani),</p>	<p><b>*1)</b> in tutti gli artt. 48 - 49 - 50 viene cancellata la precedente dicitura  <b>"è escluso l'insediamento di attività insalubri di cui all'art. 216 del TU della L. 1256/1934 e del DM 23/12/1976 e 29/03/1977" e viene inserita al suo posto la seguente: "è escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali"</b></p> <p><b>*2)</b> in tutti gli artt. 48 - 49 - 50 viene aggiunto che: <b>"nel settore del trattamento dei rifiuti tossici nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive - artigianali - industriali del comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della commissione urbanistica"</b></p> <p><b>*3)</b> nella delibera di approvazione viene disposto che vengano inserite "in aggiunta a modifica le osservazione della commissione urbanistica" e nell'allegato</p>	<p>Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.</p> <p>L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.</p> <p>Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.</p> <p>Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.</p>	<p>in tutti gli articoli 48, 49, 50, 51 del RU vigente viene inserito in aggiunta, il seguente:</p> <p>Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6</p> <p>- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile</p> <p>Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2</p> <p>- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati è consentito il deposito di scarrabili purché coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati."</p>



<p>oltre alle ristrutturazione dei vari capannoni ed alla Ristrutturazione Urbanistica prospiciente la Strada Statale, è consentito la realizzazione di un nuovo intervento per una superficie massima di mq 1400 in aderenza o allineamento all'attuale capannone Alcinav, sarà inoltre consentita una pensilina per stoccaggio materiali integrata al capannone in costruzione e al capannone esistente Alcinav.</p> <p>Sempre in tale area si ritiene che l'attuale edificio "mensa e spogliatoio" debba rimanere con la destinazione vigente in quanto strettamente funzionale all'attività artigianale - industriale di tutta l'area.</p> <p>Le singole concessioni, potranno essere rilasciate previo approvazione di preventivo Piani di Recupero o Piano Particolareggiato.</p> <p>Per l'area indicata nelle Tavole del R.U. con Ristrutturazione Urbanistica, si fa riferimento all'articolo 47 (R.U.5) Per le aree ex Filanda come destinazione d'uso sono consentite le destinazioni artigianale - industriale e commerciale.</p> <p>Per la proporzione a parcheggio si fa riferimento all'articolo relativo ai (P) Nei lotti edificati con superficie coperta inferiore al 45% di rapp. Sup. coperta; la superficie coperta potrà essere ampliata fino a raggiungere in totale di superficie coperta nei limiti massimi del 45%.</p> <p>Il completamento concedibile può essere collocato anche in aderenza ai fabbricati esistenti nel lotto.</p> <p>Nelle zone produttive e nelle zone produttive esistenti è consentita anche la costruzione di caserme.</p>	<p>manoscritto si legge: "art. 49 dell' R.U. il parere precedente del 18.01.2000 viene sostituito con per tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive del comune dovrà essere data comunicazione alla commissione urbanistica"</p>		
---	---	--	--

art. 49

Regolamento Urbanistico pubblicato sul sito web comunale, nella sezione Amministrazione trasparente, dal 30.12.2013 al 3 Settembre u.s. (e rimosso con nota prot. 13979 del 1.09.2016)

Zone produttive esistenti DE

Sono aree produttive esistenti individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla DE. Sono aree completamente o parzialmente edificate suscettibili di riordino funzionale o ampliamenti. Nei lotti liberi è consentita la nuova edificazione con il parametro di superficie cop.40 %, limite di altezza 8.60 m. utile sotto trave, distanza dai confini m. 5, distanza dai fabbricati ml.10. In casi di particolari documentate necessità l'altezza sotto trave può essere maggiore. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120utili. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977. In tutta l'area D.E di Albiano Magra (ex Signani), oltre alla ristrutturazione dei vari capannoni ed alla Ristrutturazione Urbanistica prospiciente la Strada Statale, è consentito la realizzazione di un nuovo intervento per una superficie massima di mq 1400 in aderenza o allineamento all'attuale capannone Alcinav, sarà inoltre consentita una pensilina per stoccaggio materiali integrata al capannone in costruzione e al capannone esistente Alcinav. Sempre in tale area si ritiene che l'attuale edificio "mensa e spogliatoio" debba rimanere con la destinazione vigente in quanto strettamente funzionale all'attività artigianale - industriale di tutta l'area. In tali manufatti e aree sono previste anche attività di intrattenimento. Le singole concessioni, potranno essere rilasciate previo approvazione di preventivo Piani di Recupero o Piano Particolareggiato. Per l'area indicata nelle Tavole del R.U. con Ristrutturazione Urbanistica, si fa riferimento all'articolo 47 (R.U.5) Per le aree ex Filanda come destinazione d'uso sono consentite le destinazioni artigianale - industriale e commerciale. Per la proporzione a parcheggio si fa riferimento all'articolo relativo ai (P) Nei lotti edificati con superficie coperta inferiore al 45% di rapp. Sup. coperta; la superficie coperta potrà essere ampliata fino a raggiungere in totale di superficie coperta nei limiti massimi del 45%. Il completamento concedibile può essere collocato anche in aderenza ai fabbricati esistenti nel lotto. Nelle zone produttive e nelle zone produttive esistenti è consentita anche la costruzione di caserme. Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme:

- *Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento né di area scoperta né di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato.*

- *Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica che oltresì incaricata al controllo e alla vigilanza.* Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

**Per le necessarie valutazioni, ed eventuali successivi approfondimenti, si rileva quanto segue:**

1. Nel corpo della delibera di approvazione si da atto che la precedente delibera di adozione (Del. C.C. 14/2000) è stata affissa all'Albo comunale per 30 gg e pubblicata al F.A.I. della Provincia n. 17/3 del 2000 e che nel periodo indicato non sono pervenute osservazioni e/o ricorsi da parte dei privati, mentre la Commissione Urbanistica ha ritenuto nella seduta del 19.05.2000 variare il parere reso in precedenza.

Fermo restando che esula dal seguente procedimento (e dal compito affidato alla scrivente), mettere in dubbio il contenuto della Deliberazione e verificare l'effettivo rispetto di tutti gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 30 della LR 5/95, qualora l'Amministrazione ritenesse necessario procedere anche alla verifica delle pubblicazioni si precisa fin d'ora quanto segue:

- ✓ La L. R.T. 5/95 allora vigente prevedeva:
  - art. 28 comma 6. Per il procedimento di formazione e approvazione del regolamento urbanistico e delle varianti ad esso, conformi alle prescrizioni del p.s., si applicano le procedure di cui ai commi da tre a otto dell'art. 30.*
  - art. 30 comma 4. Il progetto è depositato nella sede del comune per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è immediatamente reso noto al pubblico mediante avviso sul foglio annunci legali della provincia e tramite manifesti, nonché alla Giunta regionale ed alla Giunta provinciale.*
  - art. 30 comma 7. La deliberazione del Consiglio comunale richiama le osservazioni pervenute, motivando espressamente le corrispondenti determinazioni assunte. Dell'avvenuta approvazione è data immediatamente notizia mediante pubblicazione sul foglio degli annunci legali della provincia.*
- ✓ il F.A.L. Foglio Annunci Legali è stato abolito dall'art. 31 della L. 340/2000, con effetto dal novantesimo giorno dalla sua entrata in vigore, ossia dal 6 Marzo 2001.
- ✓ l'archivio del F.A.L. Foglio Annunci Legali della Provincia di Massa Carrara, che risulta non più disponibile presso la Provincia, è inoltre conservato presso la Biblioteca Nazionale Centrale di Roma – Ufficio Riproduzioni (la documentazione è disponibile solo in formato cartaceo e può essere consultata presso gli archivi della biblioteca).
- ✓ l'archivio del B.U.R.T. è consultabile on line fino all'anno 2002, le pubblicazioni precedenti sono consultabili solo presso l'archivio cartaceo del B.U.R.T. presso la sede della redazione.

2. **il seguente paragrafo, che compare in chiusura degli articoli 48-49-50 del Regolamento Urbanistico pubblicato sul sito web comunale, nella sezione Amministrazione trasparente, dal 30.12.2013 al 3 Settembre u.s. (e rimosso con nota prot. 13979 del 1.09.2016), non trova alcun riscontro tra gli atti di Consiglio Comunale.**

*“Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme:*

*- Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento né di area scoperta né di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato.”*

Gli articoli 48 e 49 del R.U., con particolare riferimento al paragrafo sopra riportato, sono stati utilizzati da questo Comune perlomeno in due procedimenti istruttori (2012 – 2013 procedura di VIA Impianto Costa Mauro e 2014-2015 procedimento di verifica della conformità urbanistica – edilizia del capannone “A” del medesimo impianto Costa), **a tutela dell’Ente e dei cittadini resta da verificare se e quali effetti abbia effettivamente prodotto, questo paragrafo di genesi ignota e validità nulla**, nei procedimenti citati (o in altri di cui la scrivente ad oggi non ha notizia).

3. nel testo del R.U. del Regolamento Urbanistico pubblicato sul sito web comunale dal 30.12.2013 al 3 Settembre u.s. (in seguito indicato come R.U. 2013) non risultano riportate puntualmente e interamente le modifiche di cui alla Delibera di C.C. 73/2000.

*Dalla delibera risulta: l’Arch. Franco Testa quale Responsabile di Servizio e Dirigente di Settore (e Segretario della Commissione Urbanistica) ed il Geom. Ferrari quale dipendente preposto all’esecuzione della delibera e responsabile del procedimento.*

4. il secondo parere reso dalla Commissione Urbanistica è allegato in manoscritto alla delibera e non risulta sia mai stato trascritto nel testo del RU (*perlomeno: nel R.U. 2013 pubblicato in Amministrazione trasparente, nelle copie rinvenute presso l’ufficio tecnico comunale, nelle copie depositate presso Provincia e Regione*)

Del testo manoscritto risulta non chiaro il passaggio che recita “*in aggiunta a modifica*” e soprattutto il significato del testo che segue (anche in termini di effettiva applicazione), infatti:

- Dalla lettura congiunta delle modifiche di cui al punto \*2) e \*3) *parrebbe* che se per tutte le aziende attive nel settore del “*trattamento rifiuti tossico nocivi e speciali*” deve essere richiesto un preventivo parere alla Commissione Urbanistica, nel solo caso dell’art. 49 (facendo quindi un puntuale distinguo tra le zone produttive esistenti –art.49- e le zone produttive di nuovo impianto –art 50-) detto parere sia sostituito da una comunicazione alla medesima Commissione.
- Sia il testo manoscritto (rif. punto \*3) sia la precedente modifica (rif. punto \*2) non possono essere dedotti (o meglio compresi) alla luce del successivo comportamento della Commissione, ossia dalla lettura dei pareri da questa resi negli anni seguenti su pratiche simili, perché il registro della Commissione Urbanistica relativo al periodo 2000 - 2010, appositamente cercato, non è stato rinvenuto agli atti dell’archivio comunale.
- Non è in alcun modo specificato il potere di autorizzazione/diniego attribuito alla Commissione Urbanistica, che sembrerebbe così assumere un ruolo insolito ... si rammenta in proposito che “*la dottrina ha definito le commissioni “articolarioni del consiglio comunale”, costituite dal Consiglio nel proprio seno per l’esercizio di compiti di studio, verifica, approfondimento delle proposte delle quali viene richiesta l’iscrizione all’ordine del giorno dell’assemblea consiliare e che vengono sottoposte all’esame preventivo della commissione competente.”* (fonte: <http://www.statuti.anci.it/statutiRegolamenti/allegati/Capitolo%20IV.pdf>)

In un simile scenario:

\_ sarebbero state sottratte competenze e potere decisionale al Consiglio Comunale (l’impresa si insedia con variante) per trasferirle ad una sua Commissione (l’impresa si insedia con

parere/comunicazione);

\_ la Commissione Urbanistica, in forza di queste modifiche apportate al R.U., avrebbe di fatto operato in modo autonomo ed estraneo rispetto al Consiglio Comunale, autorizzando o denegando insediamenti (non è chiaro con quali poteri/competenze/effetti);

\_ sarebbe venuto meno il divieto alla collocazione delle aziende insalubri, ma dagli atti non si evince alcuna riflessione tecnica sulle interferenze esistenti, nel territorio comunale, tra aree produttive e residenziali. Per completezza va rilevato che nelle premesse della Delibera di approvazione (73/2000) si legge *“dopo ampia discussione per la quale si rinvia alla registrazione su nastro”*, ma il nastro non è stato rinvenuto in archivio, pertanto è impossibile ricostruire la suddetta *ampia discussione* ivi compresi eventuali interventi di natura tecnica, se ci sono stati.

\_ si sarebbero creati due percorsi distinti, rispettivamente per: tutte le aziende -insalubri comprese-, e per le sole aziende di *“trattamento rifiuti tossico nocivi e speciali”*; e i nuovi insediamenti di queste ultime, avrebbero seguito a loro volta due iter distinti, se collocati nelle aree produttive esistenti o nelle aree produttive di nuovo impianto. Tutto questo nel quadro delle specifiche competenze attribuite a Regione e Provincia, in tema proprio di impianti per il trattamento dei rifiuti, dal c.d. Decreto Ronchi (del 5 Febbraio 1997).

**È opportuno ribadire che dalle ricerche effettuate in archivio MANCANO:**

\_ **parte della documentazione necessaria a garantire la piena leggibilità della Del. C.C. num. 73/2000, e mi riferisco in particolare al nastro su cui è registrata la discussione che ha preceduto la votazione della Del. C.C. num. 73/2000;**

\_ **il registro della Commissione Urbanistica per il periodo ricompreso tra gli anni 2000 – 2010 (e pertanto, con specifico riferimento alle modifiche di cui trattasi, non è possibile ricostruire né i pareri resi, né eventuali avvenute comunicazioni alla commissione).**

Inoltre, nonostante ripetute ricerche, non ho rinvenuto, neppure tra gli atti dell'ufficio tecnico, alcuna nota circa l'effettivo potere affidato alla suddetta Commissione Urbanistica nell'iter di approvazione di un impianto di trattamento dei rifiuti, inteso proprio in termini di incidenza/rapporto con l'istruttoria che sarebbe stata svolta dall'ufficio nel caso di istanza per la collocazione di un impianto attivo nel *“trattamento rifiuti tossico nocivi e speciali”*; impianto che, come già evidenziato sopra, in forza della modifica di cui al punto \*1), sarebbe di fatto stato conforme allo strumento urbanistico comunale. (Spiego meglio: in sintesi non è chiaro se l'istruttoria dell'ufficio tecnico, poniamo il caso favorevole, venga completamente superata da un parere negativo della commissione o, dove previsto, da una mancata comunicazione alla medesima.)

Tutto ciò premesso è evidente che, per quanto oggi a me noto, mancano validi elementi a supporto di una puntuale interpretazione delle volontà del Consiglio Comunale in ordine alle modifiche apportate in particolare con le Del C.C. n. 14/2000 e Del. C.C. n. 73/2000

**Pertanto, fermo restando tutti i dubbi interpretativi sopra descritti, in ossequio all'incarico affidatomi, ossia svolgere una mera ricostruzione del testo del Regolamento Urbanistico Comunale, a partire da quanto approvato con Del. C.C. 17/1999 e successivamente modificato con le deliberazioni consiliari presenti nell' archivio comunale, mi limito, a riportare di seguito il testo degli artt.li 48 – 49 – 50 che derivano dalla lettura congiunta delle seguenti Deliberazioni Consiliari: Del. C.C. n. 17/1999; Del C.C. n. 14/2000 e Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 34/2001 e Del. C.C. n. 13/2002; Del C.C. n. 18/2003 e Del C.C. n. 46/2003**

## Articolo 48

### **Zone Produttive (D)**

Le zone classificate “D” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, nonché le aree destinate alle cave.

In relazione alla specificità degli insediamenti esistenti e previsti, le zone “D” si suddividono in:

D <sub>E</sub>	- Zone produttive esistenti ( art 49 )
D <sub>N.I</sub>	- Zone produttive di nuovo impianto ( art 50 )
D <sub>R.P</sub>	- Zone misto produttivo/residenza ( art 51 )
D	- Zone produttive - militari ( art.52 )
D <sub>M</sub>	- Zone produttive esistenti per attrezzature militari ( art 52)
D <sub>EX M.</sub>	- Zone produttive ex militari ( art 53 )

D                                    - Zona produttiva per esercizio cave  
  
    ( art 54 )

D                                    - Zone ricettive - commerciali  
  
    ( art 55 )

Devono essere previsti gli spazi di parcheggio indicati dalla L.122/89 e in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche.

Sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della delibera C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge.

E' escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali.

Nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive - artigianali - industriali del comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della commissione urbanistica.

Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6

- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile

Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2

- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati. è consentito il deposito di scarrabili purchè coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati.

## Articolo 49

### **Zone produttive esistenti DE**

Sono aree produttive esistenti individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla DE.

Sono aree completamente o parzialmente edificate suscettibili di riordino funzionale o ampliamenti.

Nei lotti liberi è consentita la nuova edificazione con il parametro di superficie cop.40 %, limite di altezza 8.60 m. utile sotto trave, distanza. dai confini m. 5, distanza dai. fabbricati ml.10.



In casi di particolari documentate necessità l'altezza sotto trave può essere maggiore.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone.

E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120utili.

E' escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali.

In tutta l'area D.E di Albiano Magra (ex Signani), oltre alle ristrutturazione dei vari capannoni ed alla Ristrutturazione Urbanistica prospiciente la Strada Statale, è consentito la realizzazione di un nuovo intervento per una superficie massima di mq 1400 in aderenza o allineamento all'attuale capannone Alcinav, sarà inoltre consentita una pensilina per stoccaggio materiali integrata al capannone in costruzione e al capannone esistente Alcinav.

Sempre in tale area si ritiene che l'attuale edificio "mensa e spogliatoio" debba rimanere con la destinazione vigente in quanto strettamente funzionale all'attività artigianale - industriale di tutta l'area.

Le singole concessioni, potranno essere rilasciate previo approvazione di preventivo Piani di Recupero o Piano Particolareggiato.

Per l'area indicata nelle Tavole del R.U. con Ristrutturazione Urbanistica, si fa riferimento all'articolo 47 (R.U.5)

Per le aree ex Filanda come destinazione d'uso sono consentite le destinazioni artigianale - industriale e commerciale.

Per la proporzione a parcheggio si fa riferimento all'articolo relativo ai (P)

Nei lotti edificati con superficie coperta inferiore al 45% di rapp. Sup. coperta; la superficie coperta potrà essere ampliata fino a raggiungere in totale di superficie coperta nei limiti massimi del 45%.

Il completamento concedibile può essere collocato anche in aderenza ai fabbricati esistenti nel lotto.

Nelle zone produttive e nelle zone produttive esistenti è consentita anche la costruzione di caserme.

Nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, per tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive - artigianali - industriali del comune, dovrà essere data comunicazione alla commissione urbanistica.

#### **Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6**

- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile

#### **Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2**

- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati. è consentito il deposito di scarrabili purchè coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati.

Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

## Articolo 50

### **Zone produttive di nuovo impianto - D<sub>N.I</sub>**

Sono le aree produttive di nuovo impianto individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla D<sub>(N.I.)</sub>-

Sono situate a Pallerone UTOE10 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone.

E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120 utile.

E' escluso l'insediamento di inceneritori di tal quali.

L'edificazione è consentita secondo lo schema di Piano Particolareggiato esistente che potrà se necessario essere modificato dallo A.C. per tenere conto dei nuovi parametri:

Sup. cop. 40% limiti di altezza 8.50 utile sottotrave, salvo deroghe previste per casi eccezionali, in caso di documentata necessità l'altezza sottotrave può essere maggiore;

distanza dai confini ml. 5, distanza dai fabbricati ml. 10, distanza dalla strada ml. 5,00. Per l'area di Bigliolo UTOE9 il Regolamento Urbanistico prevede un incremento massimo di mq. 1000 di superficie coperta da attuarsi con intervento diretto. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati esistenti.

Per l'area di Aulla UTOE6, trattasi delle aree produttive dismesse della "Fornace exRoncallo" per la quale si conferma il Piano di Recupero approvato aggiungendo alle funzioni già previste di commerciale, direzionale e uffici anche una parte di residenza nei limiti del 15% della cubatura totale del complesso oggetto del Piano di Recupero approvato.

Per l'area di Aulla UTOE5 Pian di Mercato è previsto una quantità totale di mq.2000 di produttivo- commerciale da collocare nelle aree da ristrutturare e le aree individuate con R.U.

Le fasce di rispetto da strade e ferrovie vengono computate ai fini del calcolo della superficie e del volume.

Per i parcheggi si fa riferimento all'articolo relativo n. 27.

Nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive - artigianali - industriali del comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della commissione urbanistica

#### **Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6**

- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile

#### **Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2**

- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati. è consentito il deposito di scarrabili purchè coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati.

Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere

inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà  $\frac{1}{3}$  della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere  $\frac{1}{2}$  della superficie del locale.

Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

## Articolo 51

### **Zone miste residenza / produttivo**

Sono le aree produttive individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla D<sub>R/P</sub>

quella	La destinazione prevalente è
artigianale -	produttiva- commerciale -
quota parte di	artigianato di servizio, e una
superficie	residenza nei limiti di 5 % della
	realizzabile

Tale quota è in aggiunta alle unità abitative “del custode” dell’azienda

L’edificazione è consentita previa preventiva approvazione di (S.U.A).

Rapp. Cop.	35%
------------	-----

H	7.50 max
---	----------

Parcheggi come previsti dall’art. 27.

Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all’altezza delle parti sia inferiori che superiori. L’altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l’altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Qualora la parte a soppalco abbia un’altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

**Zone Produttive di Aulla UTOE 5/6**

- non è consentito il deposito di containers all'interno dell'interno del piazzale di proprietà, se il containers è indispensabile all'attività va collocato all'interno del capannone e non visibile

**Zone produttive Albiano Magra UTOE 1 e 2**

- non è consentito il deposito di containers all'interno del piazzale di proprietà, in misura superiore a 2, a condizione che non vengano sovrapposti e accatastati. è consentito il deposito di scarrabili purchè coperti e non visibili e solo se in funzione della propria attività, a condizione che non siano accatastati.

## Articolo 52

### **Zone produttive militari e zone produttive esistenti per attrezzature militare**

Le zone produttive militari sono individuate nelle Tavole del Regolamento

Urbanistico con apposita retinatura con sigla D sono ad Aulla (Dorbola)

stabilimento Marimuni e Piano di Quercia.

Le zone produttive esistenti per attrezzature militari sono individuate con apposita retinatura e sigla Dm ed è l'area dello stabilimento Cheddite spa nel quale vengono effettuate lavorazioni di esplosivi per usi civili.

In entrambe le zone sono consentite l'uso e le lavorazioni attuali.

Qualora tali aree dovessero in futuro essere lasciate libere dagli occupanti attuali, e ne fosse richiesto un uso artigianale - produttivo non connesso alle lavorazioni



militari e/o per esplosivi per uso civile, tale variazione di uso può essere concessa soltanto previo verifica della compatibilità da effettuarsi oltre che con gli interessati anche con Provincia e Regione.

La materia delle servitù militari è regolata dalla Legge 24 dicembre 1976, n. 898 "Nuova regolamentazione delle servitù militari" e dal D.P.R. 17 dicembre 1979, n. 780 "Approvazione del regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1976, n. 898, concernente la nuova regolamentazione delle servitù militari".

## Articolo 53

### **Aree Produttive Ex Militari. (D.)**

Le aree produttive dismesse ex militari di Pallerone, come individuate in cartografia, oggetto di dismissione da parte dello Stato o di Enti, sono individuate nel Regolamento Urbanistico come aree produttive.

La destinazione ammessa è per funzioni industriali, artigianali, laboratori, mostre ed uffici. E' esclusa la demolizione o ristrutturazione con ampliamento per edifici o manufatti edilizi di riconoscibile pregio architettonico in ottemperanza alla schedatura eseguita dal Settore Urbanistica. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione e nuova edificazione

per lotti singoli o tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto comunque di un rapporto di copertura che non potrà superare massimo il 40%.

Gli interventi edilizi saranno concessi dopo il preventivo piano di assieme (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica).

Per tutti gli interventi dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della D.C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge.

Per l'area Produttiva DEX.M. in lato destro del fiume, lungo la ferrovia è costeggiata dalla strada per Gorasco, il piano Particolareggiato, dovrà essere elaborato secondo le seguenti indicazioni:

Il Piano Particolareggiato avrà valore ed efficacia di P.P. in quanto elaborato ai sensi della Legge 17 Agosto 42. 1150.

Nel P.P. dovranno essere indicate:

- 1) le aree da cedere in proprietà;
- 2) i tempi e le modalità per l'attuazione;

- 3) le caratteristiche dell'intervento;
- 4) le condizioni per la concessione agli assegnatari;
- 5) i prezzi finali di cessione e le modalità di revisione degli stessi;
- 6) le modalità di controllo dell'attività del Concessionario.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti in conformità alle previsioni del Piano stesso, e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e degli altri Organi previsti dalla legislazione vigente.

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, l'area interessata dal piano si suddivide nelle seguenti zone:

- zone per viabilità e parcheggi;
- zone per verde ed attrezzature collettive;
- Isolati a destinazione artigianale, industriale e commerciale;

#### *Destinazione d'uso*

Edifici ed impianti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, depositi, magazzini ed uffici purchè legati all'attività.

Sono ammessi locali per la residenza del custode per una superficie utile netta non superiore a 95 mq. Non è ammessa la costruzione della sola parte abitativa.

#### **I PARAMETRI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

I parametri di attuazione del Piano sono così definiti:

- a) *Comparto* - E' l'unità di intervento territoriale in cui si articola il Piano; risulta individuato da apposita simbologia e perimetrazione negli elaborati del Piano e

costituisce l'unità di intervento entro la quale risultano verificati gli standards urbanistici, nonché il rispetto delle norme di zona previste dal Piano;

Nell'ambito del Comparto possono essere variate sia la suddivisione in lotti che le previsioni planivolumetriche del Piano attenendosi ai seguenti parametri urbanistici;

- R.C. = 40% max
- H. max = mt. 12
- distacco minimo dal filo strada = mt. 5
- distacco minimo dai confini laterali e tergali quando l'edificazione non avvenga sul confine meno della = mt. 5 o comunque non del metà dell'altezza del fabbricato.
- distacco minimo fra fabbricati meno più alto. = m. 10 o comunque non dell'altezza del fabbricato

b) *Isolato* - Rappresenta una unità funzionale del Comparto.

Il Comparto è suddiviso in Isolati, delimitati da strade, aree pubbliche o confini di Comparto, individuati negli elaborati grafici del piano e denominati con lettere.

Il nuovo progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1.500 e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- Composizione planivolumetrica dei fabbricati, con schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili, in conformità alle norme del presente Piano ed alle altre norme vigenti nel Comune;
- Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone permeabili, delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde esistente e di progetto;

- indicazione delle recinzioni interne a filo strada;
- indicazioni delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

c) *Stralcio funzionale di intervento* - Rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione al Piano.

Tali stralci dovranno presentare un sufficiente grado di organicità sia per quanto riguarda le infrastrutture di urbanizzazione che per la configurazione delle planimetrie.

d) *Lotto* - Costituisce l'unità minima di organizzazione dello spazio privato.

La suddivisione in Lotto degli Isolati che è riportata sulla tavole del Piano costituisce una ipotesi organizzativa relazionata alle caratteristiche dimensionali e funzionali delle aziende per le quali è stata svolta l'indagine preliminare.

Tale suddivisione potrà essere variata in sede in progettazione edilizia senza che ciò costituisca variante al Piano.

#### ZONE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sono destinate esclusivamente alle funzioni e ai servizi per la circolazione dei veicoli.

L'indicazione grafica delle strade, delle banchine, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Per le aree a parcheggi pubblici e privati, si dovrà fare riferimento all'articolo 27 delle presenti norme.

Nel progetto esecutivo sarà inoltre indicata l'apertura dei passi carrai secondo la suddivisione dei lotti.

#### ZONE PER VERDE E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Sono destinate a servizi sociali, verde pubblico attrezzato con impianti per il gioco e lo sport e piccoli impianti tecnologici quali cabine Enel, depositi gas combustibili, depositi idrici, ect.

La sistemazione del verde sarà definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### PERTINENZE SCOPERTE

Il progetto edilizio, esteso all'unità minima di intervento, dovrà prevedere la sistemazione delle pertinenze scoperte secondo criteri di armonizzazione con l'insieme e dovrà precisare il tipo di rivestimento vegetale, le alberature, le zone pavimentate ed i parcheggi interni da prevedere nella misura di legge.

#### RECINZIONI

Le recinzioni fra i lotti e gli spazi pubblici saranno definite in sede di progetto esecutivo.

Il progetto potrà prevedere in corrispondenza dei cancelli di ingresso di ciascun lotto, un box per gli allacciamenti, i contatori.

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente (ringhiera), sostenute da muretto di altezza massima ml. 0.80, l'altezza

massima complessiva non dovrà essere superiore a ml. 2.20; le recinzioni laterali non potranno superare l'altezza delle recinzioni sui fronti.

Su richiesta del settore Urbanistica il P.P. dovrà indicare anche il Piano ed il posizionamento delle insegne, dei catrelli e delle alberature.

## Articolo 54

### **Zona produttiva per esercizio cave**

L'unica area produttiva per esercizio cave nel territorio del Comune di Aulla come indicata dal PRAE Regionale è la cava “Monte Porro”, che è normata dall’articolo 34.

## Articolo 55

### **Zone ricettive e commerciali**



Sono le aree individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla Rc.

In tali aree possono essere realizzate edifici per attività ricettive e commerciali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono ad attività ricettive, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio, attività espositive, mostre, banche, uffici, agenzie di assicurazioni, studi professionali. Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività culturali, sociali, di ristoro e artigianato di servizio.

In ogni area è altresì ammessa l'abilitazione per il proprietario (conduttore o conduttori) o per il personale di sorveglianza delle attività esercitate.

Tali abitazione o abitazioni, non dovranno in ogni caso superare i 150 mq. utili per ogni intervento.

Gli interventi previsti, si attuano per intervento edilizio diretto previo S.U.A.

E' fatto salvo il Piano Particolareggiato del Centro Fiera in Via Resistenza e Via Salucci di Aulla, e comunque fatti salvi i parametri di tale P.P il Piano di Recupero di Via Resistenza. Il Piano di Recupero in Via Resistenza per la parte attualmente inserita in zona turistico - ricettiva in aderenza al Demy Hotel mentre nell'area residua sempre in Aulla all'uscita Autostrada è previsto una riconversione da artigianale a commerciale nei limiti di 1200 mq. di sup. lorda; 1 piano H. max 7.50.

La superficie destinata a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita dall'art. 27.

La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro non può essere inferiore a ml. 10.00 ,5 dai confini di proprietà e ml. 7 dal bordo stradale salvo casi particolari di distanze diverse previste in Piani esecutivi.

Per le aree prospicienti la costruenda nuova stazione di Aulla, gli interventi saranno possibili previo piano (S.U.A) che tenga conto della viabilità di accesso alla stazione.

I parametri relativi a tale zona sono:

IT = 0.30

Rapp. Cop. = 0.20

H. = 15.50

L. conf. 5

L. edif. 10

Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

## Articolo 56

### **Zone turistico - ricettive**

Sono le aree individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla T.R.

In tali aree possono essere realizzate strutture di tipo turistico ricettivo. (Tipo campeggi, bungalow, alberghi, ristoranti, ecc)

Le destinazioni ammesse sono: residenze turistico - alberghiere, campeggi, pensioni, alberghi e attrezzature turistiche spotive connesse a tali attività, tipo piscine, campi calcetto, tennis ecc., sono ammesse altresì le abitazioni del custode o del conduttore nei limiti di mq. 180 mq. netti residuali per ogni area di proprietà.

Gli interventi previsti, si attuano per intervento edilizio diretto previo approvazione di strumento urbanistico preventivo.

I limiti dimensionali sono i seguenti:

IT	0.20
Rapp.Cop.	0.5
H.Max	9.50
Rapp. Max.	30% nelle zone turistico - ricettive Filanda - Sprini

La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art.27

La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro non può essere inferiore a 10 ml., 5 ml. dai confini, 7 ml. da confine con strade.

### **Zona servizi pubblici**

Sono zone individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura ed una sigla in caratteri stampatello maiuscolo che ne determina il tipo di servizio.

Tutti i servizi pubblici sono regolamentati con gli articoli dal 21 al 30.

## Articolo 58

### **Zona agricola e forestale**

Sono individuate diverse tipi di aree agro - forestali, in base alla particolare locazione geografica, al valore, al degrado, alla qualità agricola alla qualità paesaggistica.

Tale differenza e distinzione di aree è evidenziata nelle tavole del Regolamento Urbanistico con tre diverse sigle che sono : S.A.1, S.A.2, S.A.3, normate dall'articolo 31 delle presenti norme.

## Articolo 59

### **Opere Comunali**

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie, ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto ed in particolare il parere della Commissione Edilizia.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio od infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.) è assoggettata al presente articolo.

## Articolo 60

### **Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni approvate**

Tutte le previsioni urbanistiche in contrasto con le norme e gli elaborati del R. U. sono sostituite da questi ultimi all'atto della adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle licenze edilizie rilasciate anteriormente.

Sono fatti salvi i Piani Particolareggiati approvati, le lottizzazioni ed i Piani Particolareggiati approvate e convenzionate, i Piani di Recupero i Piani Particolareggiati adottati ed in corso di approvazione

In caso di previsioni del presente R. Urbanistico difformi rispetto ai contenuti di detti Piani Attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico, le previsioni della presente Normativa prevalgono su quelle dei Piani Attuativi in oggetto.

## Articolo 61

### **Misure di salvaguardia**

A far data dall'adozione del Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il R.Urbanistico non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il R.Urbanistico adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L. 1902/1952 e 517/1966.



## Articolo 62

### **Regolamento edilizio comunale**

Premesso che il Comune è dotato di R.E. non aggiornato alle ultime disposizioni di legge sia nazionali che regionali, l'Amministrazione Comunale dovrà, entro 8 mesi dall'adozione del presente strumento urbanistico, provvedere all'adozione del nuovo R E aggiornato alle vigenti leggi ed alle presenti Norme di attuazione.

## Articolo 63

### **Rilascio delle concessioni edilizie**

Non potrà essere rilasciata alcuna nuova concessione edilizia su aree che abbiano mutato destinazione d'uso nel presente Regolamento Urbanistico che non siano coerenti con le Norme del piano vigente e del presente strumento urbanistico.

Per le concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della norma del Regolamento Urbanistico vigente, si applica l'art. 15 delle vigenti norme.

Nel caso di lotti edificabili individuati nelle Tavole del R.U. con linee curve o comunque non rettilinee che non corrispondano ne a confini fisici ne a confini catastali è ammessa una regolarizzazione del perimetro esterno del lotto, fino alla delimitazione dei confini catastali.