

Piano Operativo

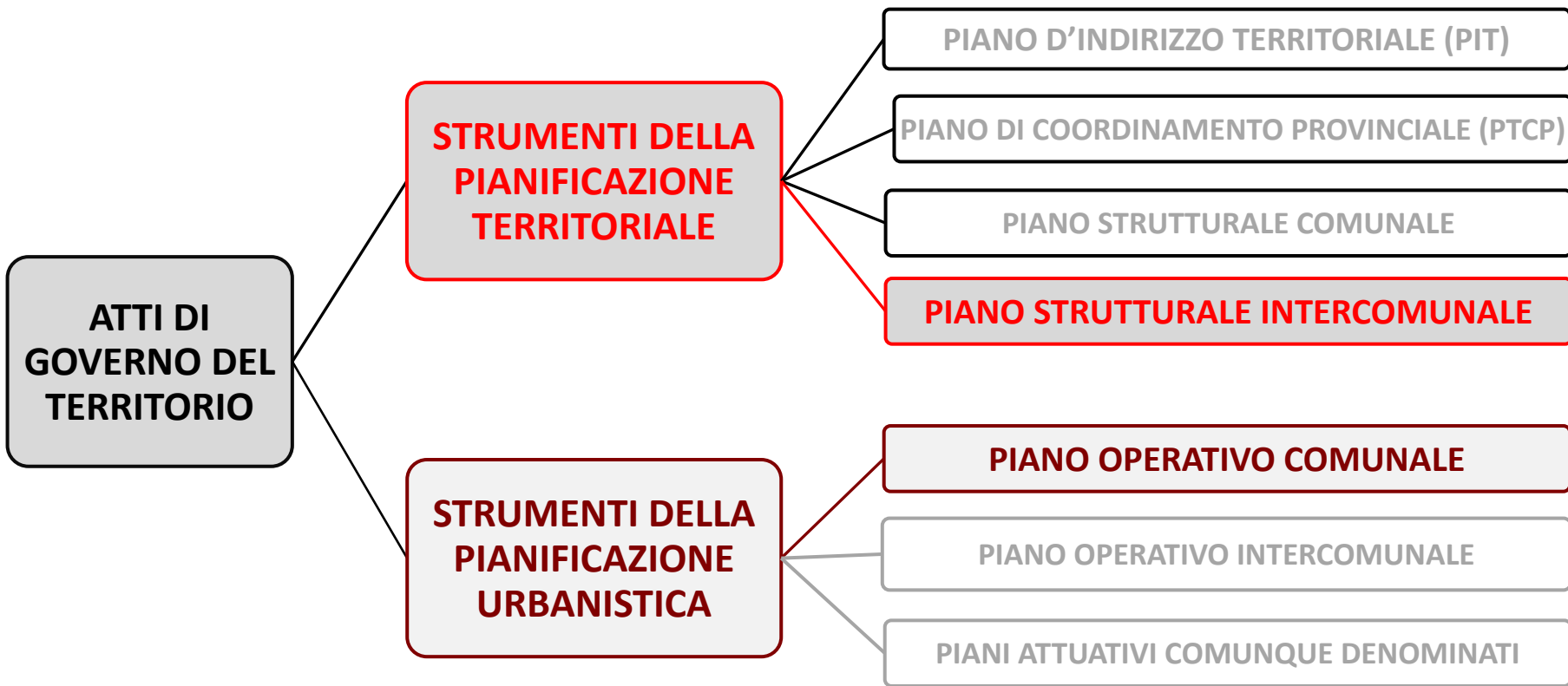
Comune di Aulla

MAGGIO 2026

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

- **L.R. 65/2014 NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**
- **PIT-PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**
- **L.R. 10/2010 NORME IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

LA PIANIFICAZIONE REGIONALE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014



I DUE STRUMENTI A CONFRONTO

PIANO STRUTTURALE

Durata della validità di 15/20 anni.

Definisce gli obiettivi e le strategie da realizzarsi nell'arco temporale di 15-20 anni.

Declina a scala comunale le indicazioni e prescrizioni dei Piani Sovraordinati (PIT-PPR, PTCP).

Aggiorna il Quadro delle Conoscenze rischi (idraulici geologico sismico) aspetti territoriali (ambiente paesaggio ecc.)

Definisce il perimetro del Territorio Urbanizzato, che è conformativo.

Definisce il dimensionamento massimo delle nuove previsioni dettagliando quelle di nuova edificazione e di riuso.

Stabilisce le regole per utilizzare e preservare il patrimonio territoriale.

PIANO OPERATIVO

Durata della validità di 5 anni.

Stabilisce dove e quanto si potrà costruire, ampliare o demolire edifici.

Stabilisce dove sono previsti Piani di Recupero, Ristrutturazioni Urbanistiche e altri Piani Attuativi.

Stabilisce vincoli alle singole proprietà, ovvero decide dove sono previsti espropri o cessioni per la localizzazione di parcheggi, parchi pubblici, strade urbane e altre attrezzature pubbliche.

Stabilisce le regole per le trasformazioni degli edifici esistenti.

LA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

(art. 92 della L.R. 65/2014)

Quadro conoscitivo – art.92 comma 2

Comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Statuto del territorio – art.92 comma 3

Individuazione del patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali, individua il perimetrazione del territorio urbanizzato, perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza, individua la tutela e disciplina del patrimonio territoriale.

Strategie di sviluppo sostenibile – art.92 comma 4

Individuazione delle UTOE, individua gli obiettivi specifici per le diverse UTOE, individua le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti, individua i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche.

LA DISCIPLINA DEL PIANO OPERATIVO

(art. 95 della L.R. 65/2014)

In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

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

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

(art. 95, comma 2 della L.R. 65/2014)

Mediante la “***Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti***”, valevole a tempo *indeterminato*, il Piano Operativo individua e definisce:

- a. le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei **centri e dei nuclei storici**, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b. la disciplina del **territorio rurale**, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
- c. gli **interventi sul patrimonio edilizio esistente** realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni (manutenzione, ristrutturazione...);
la disciplina della distribuzione e localizzazione delle **funzioni**;
- d. le zone connotate da condizioni di **degrado**.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

(art. 95, comma 3 della L.R. 65/2014)

Mediante la “**Disciplina delle trasformazioni**” degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, soggetta a decadenza quinquennale (fatto salvo la proroga di cui all'art. 95 comma 12), il Piano Operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i **piani attuativi**;
- b) gli interventi di **rigenerazione urbana** (disciplinati all'articolo 125 della LR);
- c) i **progetti unitari convenzionati** (disciplinati all'articolo 121 LR);
- d) gli interventi di **nuova edificazione** consentiti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'**edilizia residenziale sociale**;
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di **urbanizzazione primaria e secondaria**, comprese le aree per gli **standard urbanistici** e le eventuali aree da destinare a previsioni per la **mobilità ciclistica**;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a **vincolo ai fini espropriativi** (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la **perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale** e il piano comunale di protezione civile della legge e le relative discipline.

ALTRI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

- **VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA** degli interventi e dall'individuazione delle **misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico**;
- Programmazione degli interventi volti **ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE** (PEBA), nell'ambito urbano.

PIANO OPERATIVO

Il procedimento di Piano

ITER DI FORMAZIONE

1	Avvio del procedimento
2	Percorso Partecipativo
3	Conferenza di Copianificazione art. 25 LR 65/2014
4	Adozione in Consiglio Comunale
5	Pubblicazione sul BURT per 60 giorni
6	Approvazione delle Controdeduzioni In Consiglio Comunale
7	Conferenza Paesaggistica
8	Approvazione definitiva in Consiglio Comunale
9	Pubblicazione del PO sul BURT
10	Lo strumento sarà efficace 30 gg dopo la pubblicazione sul BURT

PIANO OPERATIVO

Avvio del procedimento

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Il Piano Operativo Comunale (POC) costituisce lo strumento di **attuazione quinquennale** del Piano Strutturale Intercomunale della Lunigiana e persegue i seguenti obiettivi principali:

- tradurre le **strategie strutturali** in **previsioni concrete e realizzabili**;
- garantire **governo del territorio sostenibile**, coerente con le fragilità ambientali e idrogeologiche;
- orientare lo sviluppo urbanistico verso **rigenerazione, riuso e messa in sicurezza**;
- **assicurare equità, qualità urbana e resilienza.**

Il POC ha validità quinquennale e individua esclusivamente le trasformazioni **realizzabili nel periodo di riferimento.**

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Approvazione dell'avvio del procedimento è stata fatta con **Del. CC n. 34 del 27/10/2023**, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

L'Avvio del procedimento si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione** di avvio del procedimento;
- Tavole Grafiche**;
- Documento preliminare VAS.**



ARTICOLAZIONE DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI – Avvio del procedimento

**MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE
COMUNI DI AULLA**

INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO

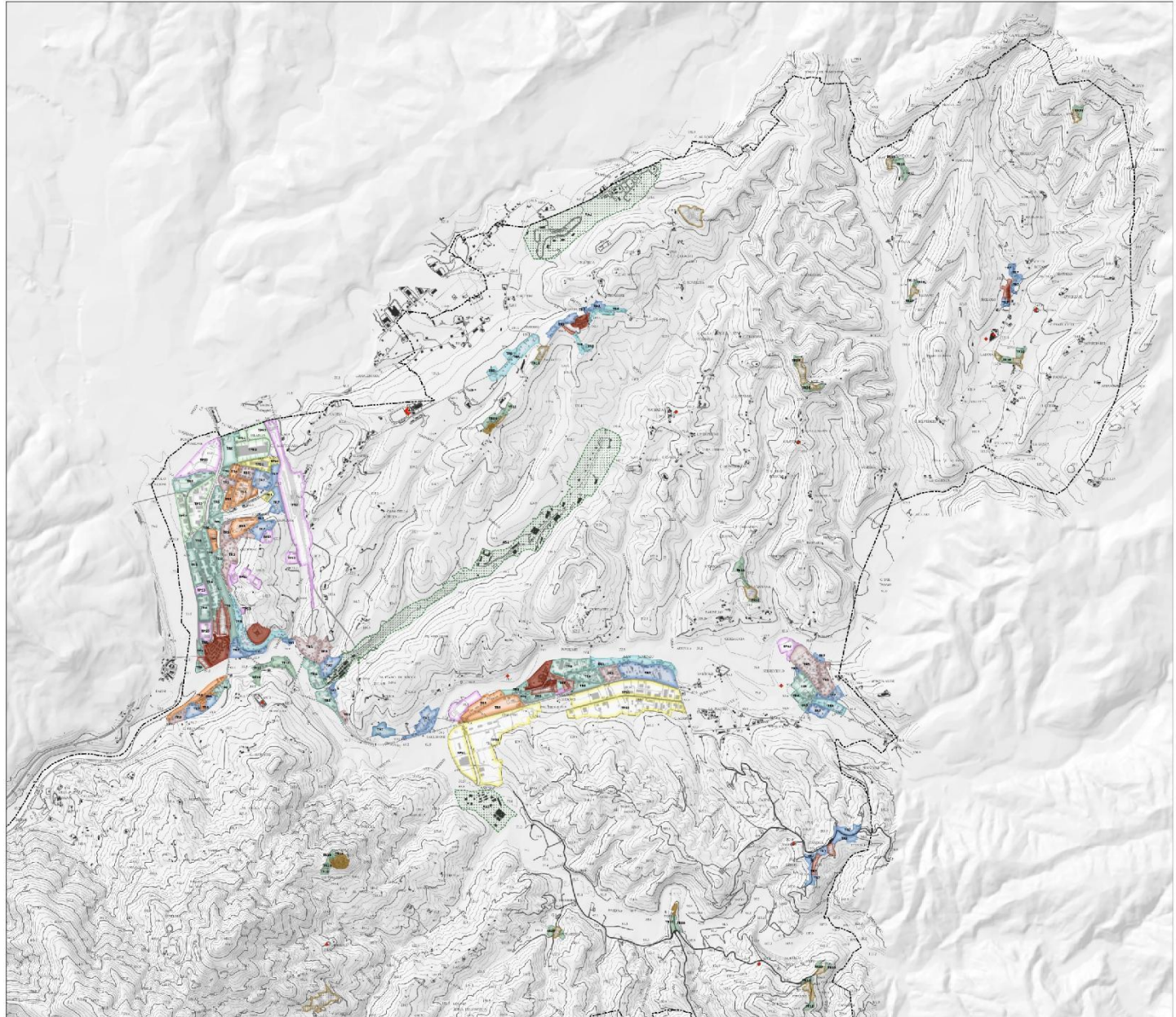
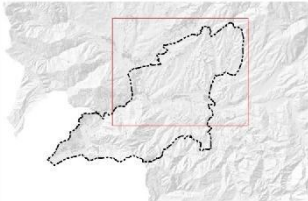
- Insediamenti del territorio urbanizzato:
 - Centri storici
 - Aggiornamenti di impianto storico
- Insediamenti del territorio rurale:
 - nuclei storici
 - Aggregati di edifici a esse legate (stade di impianto storico)

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

- Tessuti urbani a prevalenza funzionale residenziale:
 - T91 - Tessuti di nuclei agerici e edifici residenziali su rovine
 - T94 - Tessuti di nuclei agerici e edifici prevalentemente residenziali di edifici planifolati
 - T95 - Tessuti a struttura
 - T96 - Tessuti a struttura mista
 - T97 - Tessuti di sviluppo a maglia
- Tessuti urbani a prevalenza funzionale industriale e mista:
 - T98 - Tessuti lineari
- Tessuti urbani a prevalenza funzionale residenziale e mista:
 - T99 - Campagna abitata
 - T102 - Aggiornamenti stabili coesistenti
- Tessuti urbani di tipo produttivo e specialistico:
 - T54 - Tessuti a struttura produttiva lineare
 - T53 - Tessuti a struttura produttiva commerciale - artigianale
 - T52 - Tessuti specializzati
 - T54 - Tessuti a struttura residenziale e fuoricentro

INSEDIAMENTI IN TERRITORIO Rurale

- Insediamenti rurali:
 - Aree a struttura dispersa, distese e/o degradate
 - Aree a struttura discontinua, zone a uso agricolo
 - Aree a struttura adiacente di interesse comprensorio (AIC)
 - Aree a struttura discontinua di interesse locale
 - Edifici
 - Linee amministrative comunali



PIANO OPERATIVO

L.R. 85/2014 - NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
AVVIO DEL PROCEDIMENTO



Comune di Aulla
Provincia di Massa-Carrara



Direttore
Avv. Roberto Valentini

Assessore all'Urbanistica
Avv. Tania Brunetti

Responsabile Servizio Urbanistica e procedimento
Ing. Andrea Bonanni

Direttore dell'Amministrazione e della Urbanistica
Dott. Serena Bertolini

Funzionari incaricati
Arch. Daniela Maffei
Arch. Daniela Maffei
Arch. Daniela Maffei
Arch. Daniela Maffei

UFFICIO
Comune di Aulla
Via S. Francesco Martini
55012 Aulla (MS)

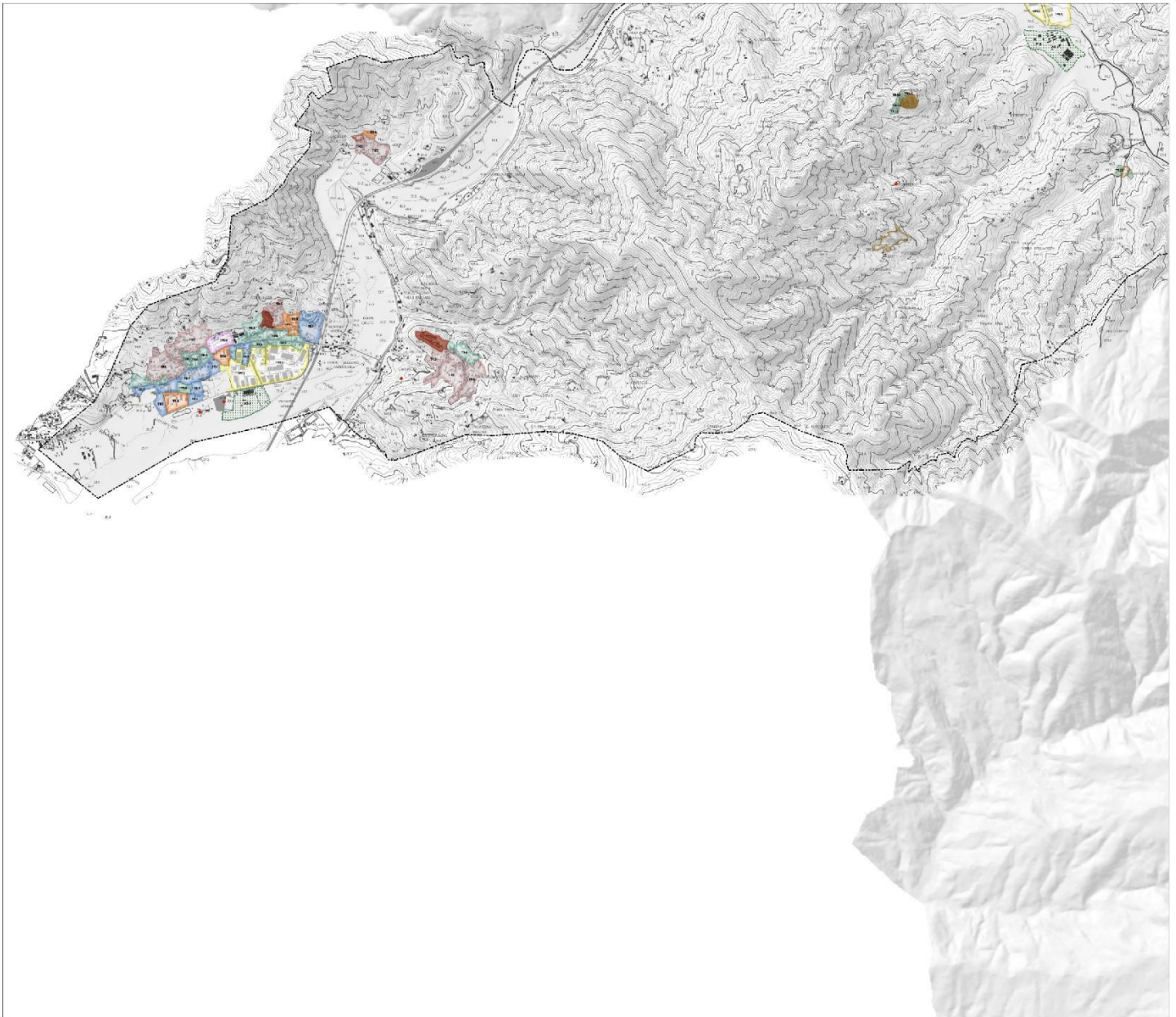
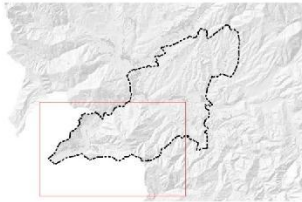
UFFICIO
Comune di Aulla
Via S. Francesco Martini
55012 Aulla (MS)

La struttura insediativa - Articolazione dei morfotipi insediativi del P.L.T. - P.P.R.
TAV. N.1a
Scal. 1:10000

ARTICOLAZIONE DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI – Avvio del procedimento

**MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE
COMUNE DI AULLA**

- INSEDIAMENTI DI INSERIMENTO STORICO**
- Insediamenti con edifici storici valorizzati
 - Centri storici
 - Agglomerati di impianto storico
 - Insediamenti con strutture rustiche
 - Insediamenti storici
 - Aggregati di edifici in stile neogotico di ispirazione
- MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**
- Insediamenti a prevalente funzione residenziale**
- TR2 - Insediamenti ad edifici residenziali su lotto
 - TR4 - Insediamenti ad edifici aperti o edifici prevalentemente residenziali di edilizia plurifamiliare
 - TR5 - Insediamenti puntiformi
 - TR6 - Insediamenti a tipologia mista
 - TR7 - Insediamenti a margine
- Insediamenti a prevalente funzione residenziale e mista**
- TR8 - Insediamenti misti
- Insediamenti a prevalente funzione residenziale e mista**
- TR9 - Insediamenti a prevalente funzione residenziale e mista
 - TR10 - Complessi abitativi
 - TR11 - Agglomerati storici ricostruiti
- Insediamenti con funzioni specializzate**
- TP1 - Insediamenti a gestione pubblica lineare
 - TP2 - Insediamenti a gestione pubblica - commercial - abitativa
 - TP3 - Insediamenti specializzati
 - TP4 - Insediamenti a gestione residenziale e business-turistica
- INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE**
- Funzioni agro-pastorali e turistico-rurali**
- Area di strutture dismesse, riconversione o di sviluppo
 - Area di strutture dismesse, riconversione o di sviluppo
 - Attrezzature ed impianti di interesse nazionale (SILV)
 - Attrezzature ed impianti di interesse locale
- PAESI**
- Limiti amministrativi comunali



PIANO OPERATIVO
 L.R. 65/2014 - NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
 AVVIO DEL PROCEDIMENTO



Comune di Aulla
 Provincia di Massa-Carrara
 Sindaco: **Avv. Roberto Valentini**
 Assessore all'Urbanistica: **Avv. Tiziana Biondini**
 Assessore al Servizio Urbanistico: **Ing. Andrea Cecchi**
 Sindaco di riferimento e della commissione: **Gianluigi Sorrentino**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Avv. Roberto Valentini**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Avv. Tiziana Biondini**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Ing. Andrea Cecchi**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Avv. Roberto Valentini**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Avv. Tiziana Biondini**
 Presidente della Commissione Urbanistica: **Ing. Andrea Cecchi**

La struttura insediativa - Articolazione dei morfotipi insediativi da P.L.T. - P.P.R.
 TAV. N.1c
 Scala 1:50.000

MORFOTIPI ECOSISTEMICI E AGROFORESTALI – Avvio del procedimento

1 CARATTERI ECOSISTEMICI E DEL PAESAGGIO

SISTEMI ECOSISTEMICI

- Area di alta gestione a medio-basso valore: il suolo è moderatamente fertile e il clima favorisce la crescita di specie arboree e arbustive; la vegetazione è costituita da specie a medio-basso valore di conservazione e di interesse paesistico.
- Area di alta gestione a medio-basso valore: il suolo è moderatamente fertile e il clima favorisce la crescita di specie arboree e arbustive; la vegetazione è costituita da specie a medio-basso valore di conservazione e di interesse paesistico.

SISTEMI ECOSISTEMICI E PAESAGGI

- Area di alta gestione a medio-basso valore: il suolo è moderatamente fertile e il clima favorisce la crescita di specie arboree e arbustive; la vegetazione è costituita da specie a medio-basso valore di conservazione e di interesse paesistico.
- Area di alta gestione a medio-basso valore: il suolo è moderatamente fertile e il clima favorisce la crescita di specie arboree e arbustive; la vegetazione è costituita da specie a medio-basso valore di conservazione e di interesse paesistico.
- Area di alta gestione a medio-basso valore: il suolo è moderatamente fertile e il clima favorisce la crescita di specie arboree e arbustive; la vegetazione è costituita da specie a medio-basso valore di conservazione e di interesse paesistico.

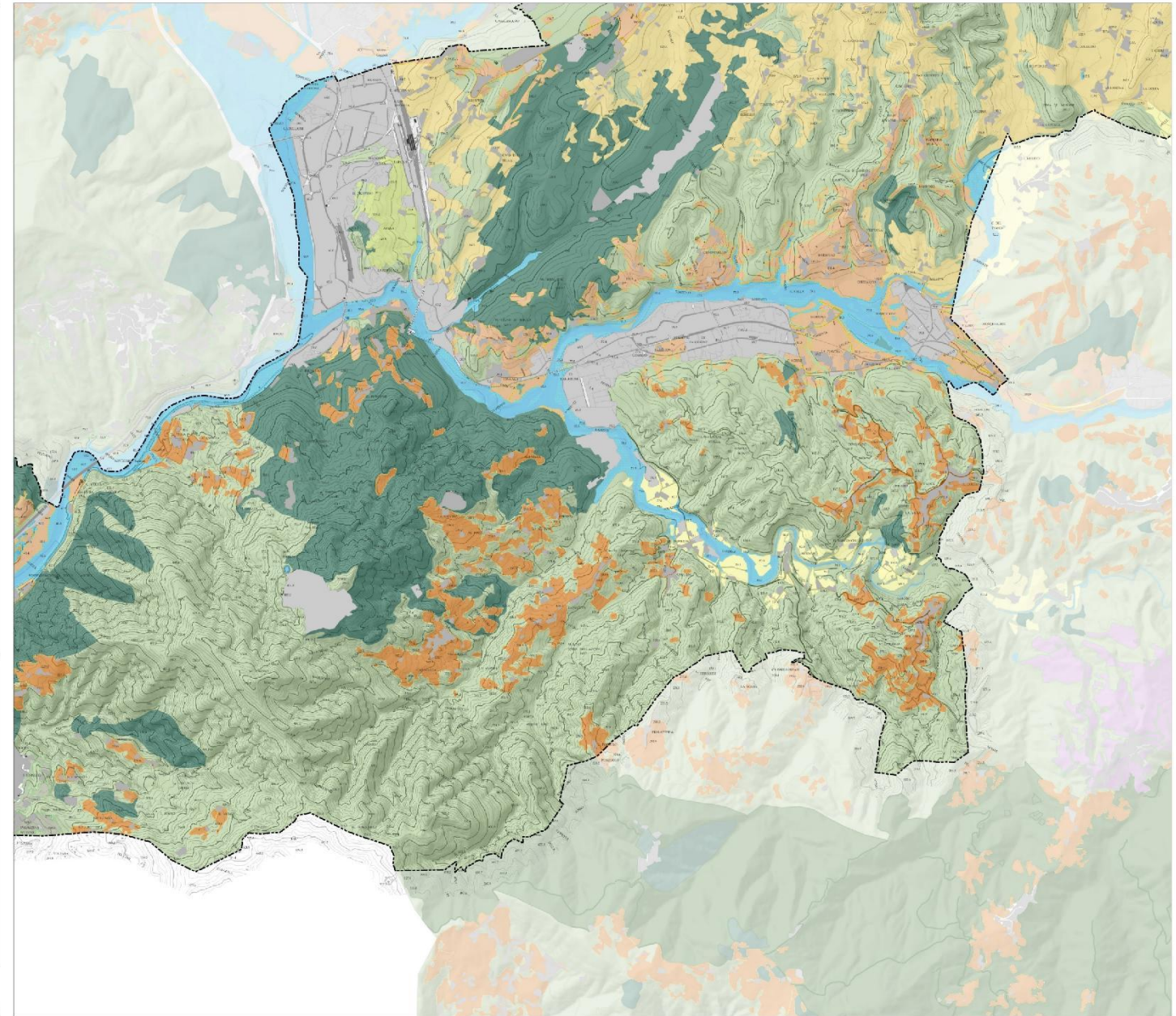
2 CARATTERI MORFOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

SISTEMI ECOSISTEMICI

- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di alta montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di media montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.

SISTEMI ECOSISTEMICI E PAESAGGI

- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di alta montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di media montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.
- Morfologia del paesaggio e dei paesaggi di bassa montagna e alta valle.



PIANO OPERATIVO
L.R. 65/2004 - NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Comune di Aulla
Provincia di Massa-Carrara

Giuliano
Avv. Roberto Valentini

Procuratore Generale
Avv. Carlo Biondi

Consiglieri del Comune
Avv. Tommaso Bertini

Responsabile Servizi Urbanistici e Territoriali
Ing. Andrea Corbelli

Comune di Aulla
Via S. Maria Maddalena, 1
55019 Aulla (MS)

Procuratore Generale
Via S. Maria Maddalena, 1
55019 Aulla (MS)

Consiglieri del Comune
Via S. Maria Maddalena, 1
55019 Aulla (MS)

Responsabile Servizi Urbanistici e Territoriali
Via S. Maria Maddalena, 1
55019 Aulla (MS)

Morfotipi agro-ecologici e agroforestali
TAV. N. 2b

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Elementi che devono essere recepiti

Il **PO** si configura come strumento attuativo e selettivo delle strategie **intercomunali**, che non introduce scelte strutturali nuove.

Recepisce i seguenti elementi dal PSI:

- Il **quadro conoscitivo** del PSI;
- le **invarianti strutturali**;
- la disciplina del territorio rurale;
- Perimetro del **territorio urbanizzato**;
- **UTOE**;
- Dimensionamento.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Elementi che devono essere recepiti

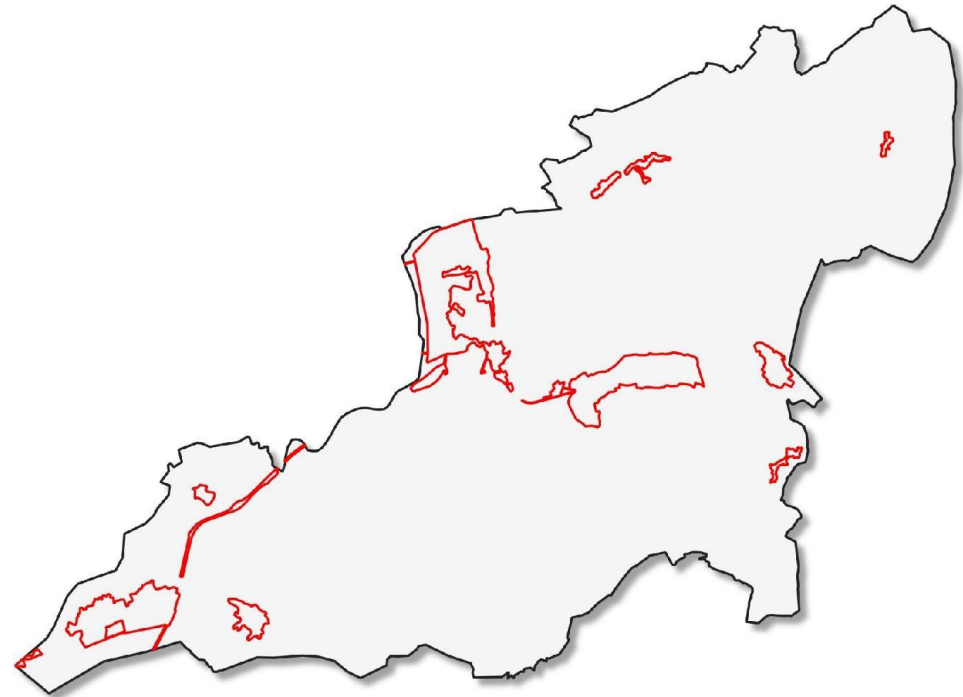
PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il PSI ha suddiviso il territorio comunale in 4 unità territoriali definendone il perimetro del PTU.

Le zone di trasformazione, ovvero di nuova edificazione, possono essere definite solamente all'interno del TU.

All'esterno del TU non è possibile nessuna nuova edificazione residenziale, mentre sono possibili altre tipologie di intervento (commerciale, industriale, artigianale, turistico ricettivo, direzionale) tramite lo strumento della conferenza di co-pianificazione.

Gli interventi sul territorio esterno al TU devono essere regolamentati tramite opportune schede normative dedicate.



PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Elementi che devono essere recepiti

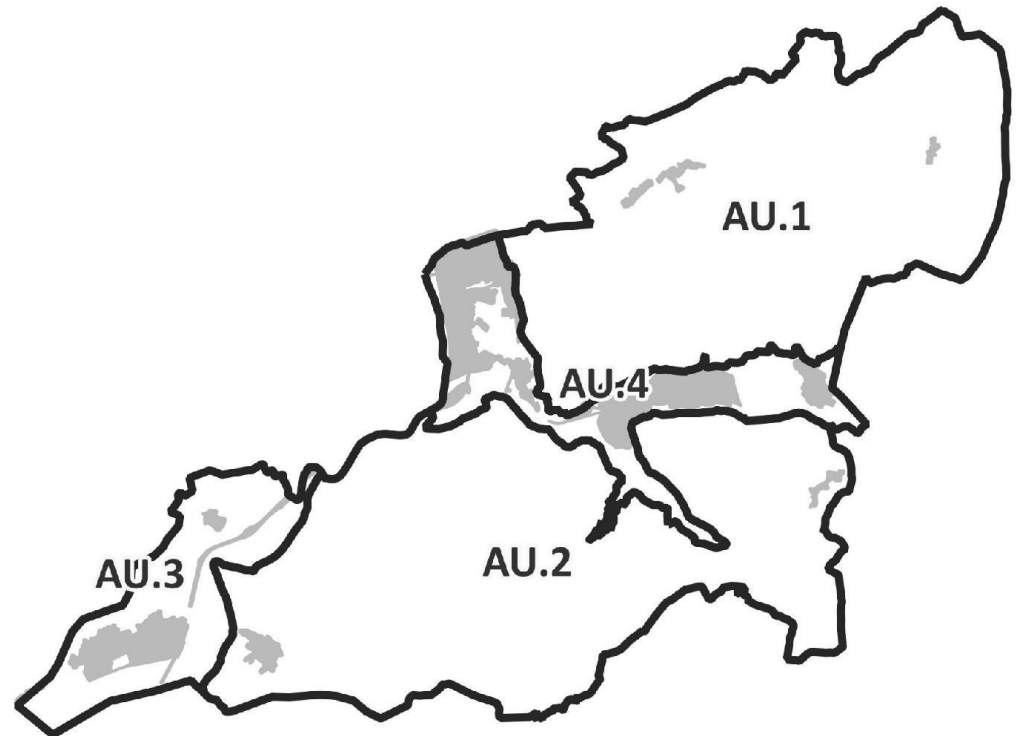
UTOE - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

AU.1 *Quercia – Malacosta, poggi e terrazzi della valle del Serricciolo*

AU.2 *Caprigliola – Bibola, poggi e terrazzi della valle del Bardine e del Figaro*

AU.3 *Albiano, pianura e fondovalle in riva destra del Magra*

AU.4 *Aulla, pianura e fondovalle in riva sinistra del Magra*



PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento Elementi che devono essere recepiti

DIMENSIONAMENTO DEL PSI



DIMENSIONAMENTO DEL PO

Previsioni PSI e limitazioni di cui all'art. 28 comma 5 della Disciplina generale di Piano

In attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della L.R. 65/2014 e agli articoli 5 e 6 del Regolamento D.P.G.R. 32R/2017, le previsioni nel PO dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste, all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Piano Strutturale intercomunale - Disciplina di Piano

Art.28 comma 5 *Nella redazione e formazione del primo PO possono essere individuate previsioni urbanistiche destinate alla realizzazione di interventi di “nuova edificazione” comportanti il prelievo di dimensionamento concernente i “nuovi insediamenti”, secondo quanto indicato all'articolo 25 della Disciplina di piano, nella misura complessivamente non superiore al 50% della Superficie edificabile (Se) individuata dallo stesso PSI per le diverse categorie funzionali.*

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Elementi che devono essere recepiti

DIMENSIONAMENTO DEL PSI

AU.1 *Quercia – Malacosta, poggi e terrazzi della valle del Serricciole*

Comune di Aulla Cod. Istat 045001							
UTOE n.045001AU.1 - Quercia – Malacosta, poggi e terrazzi della valle del Serricciole							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27;	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	1.550	1.550	3.100		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	1.000
c) Commerciale al dettaglio	670	870	1.540	0	0	0	0
d) Turistico-ricettivo	800	1.000	1.800	7.250	0	7.250	500
e) Direzionale e di Servizio	670	870	1.540	2.300	0	2.300	1.500
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	3.690	4.290	7.980	9.550	0	9.550	3.000

AU.2 *Caprigliola – Bibola, poggi e terrazzi della valle del Bardine e del Figaro*

Comune di Aulla Cod. Istat 045001							
UTOE n.045001AU.2 - Caprigliola – Bibola, poggi e terrazzi della valle del Bardine e del Figaro							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27;	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	1.550	1.550	3.100		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	300	0	300	1.000
c) Commerciale al dettaglio	670	870	1.540	0	0	0	0
d) Turistico-ricettivo	800	1000	1.800	300	0	300	500
e) Direzionale e di Servizio	670	870	1.540	0	0	0	500
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	3.690	4.290	7.980	600	0	600	2.000

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Elementi che devono essere recepiti

DIMENSIONAMENTO DEL PSI

AU.3 Albiano, pianura e fondovalle in riva destra del Magra

Comune di Aulla Cod. Istat 045001								
UTOE n.045001AU.3 - Albiano, pianura e fondovalle in riva destra del Magra								
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Non subordinate a conferenza di		
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27;	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2	
a) residenziale	5.500	5.500	11.000		0	0		
b) industriale-artigianale	9.600	6.000	15.600	0	0	0	1.500	
c) Commerciale al dettaglio	2.300	3.000	5.300	0	0	0	500	
d) Turistico-ricettivo	1.600	2.000	3.600	0	0	0	500	
e) Direzionale e di Servizio	2.680	3.480	6.160	0	0	0	1.000	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	3.600	3.600	7.200	0	0	0	0	
Totale	25.280	23.580	48.860	0	0	0	3.500	

AU.4 Aulla, pianura e fondovalle in riva sinistra del Magra

Comune di Aulla Cod. Istat 045001								
UTOE n.045001AU.4 - Aulla, pianura e fondovalle in riva sinistra del Magra								
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Non subordinate a conferenza di		
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27;	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2	
a) residenziale	7.200	7.200	14.400		0	0		
b) industriale-artigianale	6.400	4.000	10.400	0	0	0	1.000	
c) Commerciale al dettaglio	3.060	3.960	7.020	0	0	0	500	
d) Turistico-ricettivo	4.800	6.000	10.800	0	0	0	500	
e) Direzionale e di Servizio	2.680	3.480	6.160	300	0	0	1.000	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	2.400	2.400	4.800	0	0	0	0	
Totale	26.540	27.040	53.580	300	0	0	3.000	

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

QUADRO DELLE STRATEGIE REGIONALI E PROVINCIALI

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

QUADRO DELLE STRATEGIE INTERCOMUNALI

- Approvazione del PSI

QUADRO DELLE STRATEGIE LOCALI

- Strumenti urbanistici previgenti
- Avvio del procedimento del POC
- Manifestazione di interesse dei cittadini a seguito dell'avvio del POC



LINEE DI INTERVENTO DEL PO

1. Sviluppo commerciale e rigenerazione urbana
2. Recupero dei volumi esistenti e zero consumo di suolo
3. Energie rinnovabili e transizione ecologica
4. Valorizzazione delle zone produttive e artigianali
5. Razionalizzazione della viabilità e della mobilità
6. Riqualificazione dei borghi e del territorio rurale

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

PSI

Sicurezza territoriale e resilienza

- riduzione del rischio idraulico e geologico;
- compatibilità delle trasformazioni con il quadro della pericolosità;
- integrazione tra pianificazione urbanistica e protezione civile.

Rigenerazione del patrimonio esistente

- riqualificazione dei tessuti urbani consolidati;
- recupero di aree dismesse o sottoutilizzate;
- miglioramento sismico ed energetico del costruito.

Contenimento del consumo di suolo

- azzeramento (o drastica riduzione) delle nuove previsioni esterne al perimetro urbanizzato;
- priorità agli interventi di densificazione e sostituzione edilizia.

Valorizzazione dell'identità urbana e territoriale

- rafforzamento del ruolo di Aulla come polo urbano della Lunigiana;
- tutela del centro storico e dei nuclei di valore identitario;
- integrazione tra città, fiume Magra e sistema infrastrutturale.

POC

- Recupero e **riuso edilizia esistente**
- **Riqualifica** e ricucitura del **tessuto urbano**
- Recupero e trasformazione **aree soggette a degrado**
- Valorizzazione **patrimonio pubblico**
- Interventi di **nuova edificazione** mirati alla **ricucitura del tessuto urbano**
- Incentivazione a riuso, ristrutturazione di edifici all'esterno del TU
- Completamento aree **industriali artigianali esistenti**
- Incentivazione **strutture turistico ricettive**
- Realizzazione **percorsi ciclabili e pedonali**

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
1. Sviluppo commerciale e rigenerazione urbana	<ul style="list-style-type: none">• Rafforzare il centro commerciale naturale di Aulla come sistema integrato di offerta commerciale, culturale e turistica.• Individuare nuove aree per medie strutture di vendita in zone strategiche, ben collegate al centro e capaci di attrarre utenza anche dai comuni vicini.• Promuovere interventi edilizi di qualità, ben inseriti nel paesaggio e attenti alla sostenibilità ambientale.• Sostenere il commercio di vicinato e la ristorazione come elementi vitali della vita cittadina.• Regolamentare l'uso dello spazio pubblico per dehors e arredi, valorizzando piazze e strade come luoghi di incontro.• Coordinare le scelte di sviluppo con la pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC) in un'ottica intercomunale.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
2. Recupero dei volumi esistenti e zero consumo di suolo	<ul style="list-style-type: none">• Privilegiare il recupero e il riuso degli edifici esistenti rispetto a nuove costruzioni, tutelando il suolo agricolo e naturale.• Rigenerare le aree urbane degradate o sottoutilizzate, ricucendo il tessuto cittadino e valorizzando gli spazi pubblici.• Contribuire alla riduzione del rischio idrogeologico attraverso scelte urbanistiche sostenibili e poco impattanti.• Concentrare gli interventi prioritari sulle aree dismesse, sui quartieri di edilizia pubblica da rigenerare e sugli edifici abbandonati all'interno della città consolidata.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
3. Energie rinnovabili e transizione ecologica	<ul style="list-style-type: none">• Accompagnare la transizione energetica del territorio anche attraverso le regole dell'edilizia comunale.• Incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni significative.• Permettere il massimo utilizzo delle coperture per impianti rinnovabili, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali.• Favorire un buon inserimento architettonico degli impianti, garantendo equilibrio tra sostenibilità e qualità del paesaggio urbano.• Promuovere soluzioni a basso impatto ambientale in tutti i nuovi interventi edilizi.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
4. Valorizzazione delle zone produttive e artigianali	<ul style="list-style-type: none">• Riqualificare la zona produttiva di Albiano Magra, favorendo il riuso degli spazi dismessi secondo i principi dell'economia circolare.• Attrarre attività produttive a basso impatto ambientale e ad alta innovazione tecnologica.• Valorizzare l'area industriale di Pallerone con interventi di ammodernamento, efficienza energetica e razionalizzazione dei volumi esistenti.• Migliorare accessibilità, servizi e dotazioni tecnologiche delle aree produttive (fibra ottica, mobilità elettrica, aree di carico/scarico).• Recuperare e riconfigurare la zona artigianale di Ragnaia con interventi di riqualificazione energetica e ambientale.• Prevedere spazi multifunzionali a servizio di imprese e lavoratori (coworking, mense, mobilità condivisa).• Introdurre verde pubblico e fasce alberate nelle aree di margine tra zone produttive e residenziali.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
<p>5. Razionalizzazione della viabilità e della mobilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare i collegamenti tra centro urbano, stazione e borghi, riducendo i conflitti tra traffico veicolare e pedonale. • Favorire una mobilità sostenibile e integrata, potenziando la sicurezza e l'accessibilità per tutti, in coordinamento con il PEBA. • Trasformare la stazione ferroviaria di Aulla Lunigiana in un nodo intermodale e in una vera porta di accesso alla città, integrando treno, autobus, bici e percorsi pedonali. • Riorganizzare la viabilità intorno alla stazione e riqualificare le aree adiacenti tramite piani attuativi e incentivi al recupero. • Realizzare una pista ciclabile di collegamento tra le aree produttive, Albiano Magra e i principali servizi cittadini. • Completare la rete ciclopedonale urbana e periurbana con percorsi sicuri e continui tra centro e periferie. • Connettere la rete ciclabile locale con le direttrici sovracomunali, gli itinerari della Lunigiana e la Via Francigena. • Promuovere il turismo lento attraverso circuiti a piedi e in bicicletta che valorizzino borghi collinari, castello, chiese e vie storiche minori.

PIANO OPERATIVO – Avvio del procedimento

Linee di intervento del PO

Macro strategia	Obiettivi specifici
<p>6. Riqualificazione dei borghi e del territorio rurale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Salvaguardare l'identità storica, culturale e paesaggistica dei borghi. • Ridurre il degrado edilizio e migliorare la vivibilità dei nuclei storici. • Valorizzare piazze, vicoli e corti come spazi di socialità e qualità urbana. • Ricucire le discontinuità tra borgate, frazioni, aree collinari e fondovalle, rafforzando i collegamenti ecologici, viari e identitari. • Sostenere attività compatibili con il territorio collinare: artigianato locale, commercio diffuso, accoglienza turistica sostenibile. • Recuperare gli insediamenti abbandonati o degradati delle colline nord con interventi rispettosi del paesaggio e coerenti con PIT e PTC. • Recuperare e rifunzionalizzare gli edifici rurali esistenti fuori dalle zone urbanizzate (UTOE), con destinazioni d'uso compatibili con il contesto. • Evitare nuove edificazioni in aree non urbanizzate, privilegiando il riuso dei volumi esistenti. • Inserire gli edifici rurali recuperati in filiere produttive locali (agricole, artigianali, turistico-ricettive) nel rispetto dell'identità rurale.

PIANO OPERATIVO

Elenco elaborati

Elenco Elaborati

QUADRO CONOSCITIVO

Elaborati cartografici:

Tav. QC.3 Sistema dei vincoli sovraordinati e aree protette. Siti soggetti a bonifica

(elaborato del Quadro Conoscitivo del PSI)

PEBA - Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

QUADRO PROGETTUALE

Doc.01 - Relazione illustrativa

Doc.02 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione

All.02 - Schedatura dei nuclei rurali storici e relativi ambiti di pertinenza

Doc.03 - Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTCP della Provincia di Massa Carrara

Doc.04 - Aree soggette a vincolo di esproprio

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Il territorio urbanizzato – Legenda e inquadramento territoriale

Tav. 1.a Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 - Aulla) - scala 1: 2.000

Tav. 1.b Il territorio urbanizzato (Quadrante 02 – Albiano) - scala 1: 2.000

Tav. 1.c Il territorio urbanizzato (Quadrante 03 - Pallerone) - scala 1: 2.000

Tav. 1.d Il territorio urbanizzato (Quadranti 04-05-06-07-08-09 – Caprigliola, Serricciolo, Bigliolo, Stadano, Canova, Quercia) - scala 1: 2.000

Tav. 2 Il territorio rurale – scala 1:15.000

Tav. 3a Il territorio rurale (Quadrante Nord) - scala 1:10.000

Tav. 3b Il territorio rurale (Quadrante Sud) - scala 1:10.000

Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Nord) – scala 1:10.000

Tav. ZTOb Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Sud) – scala 1:10.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS - Rapporto ambientale

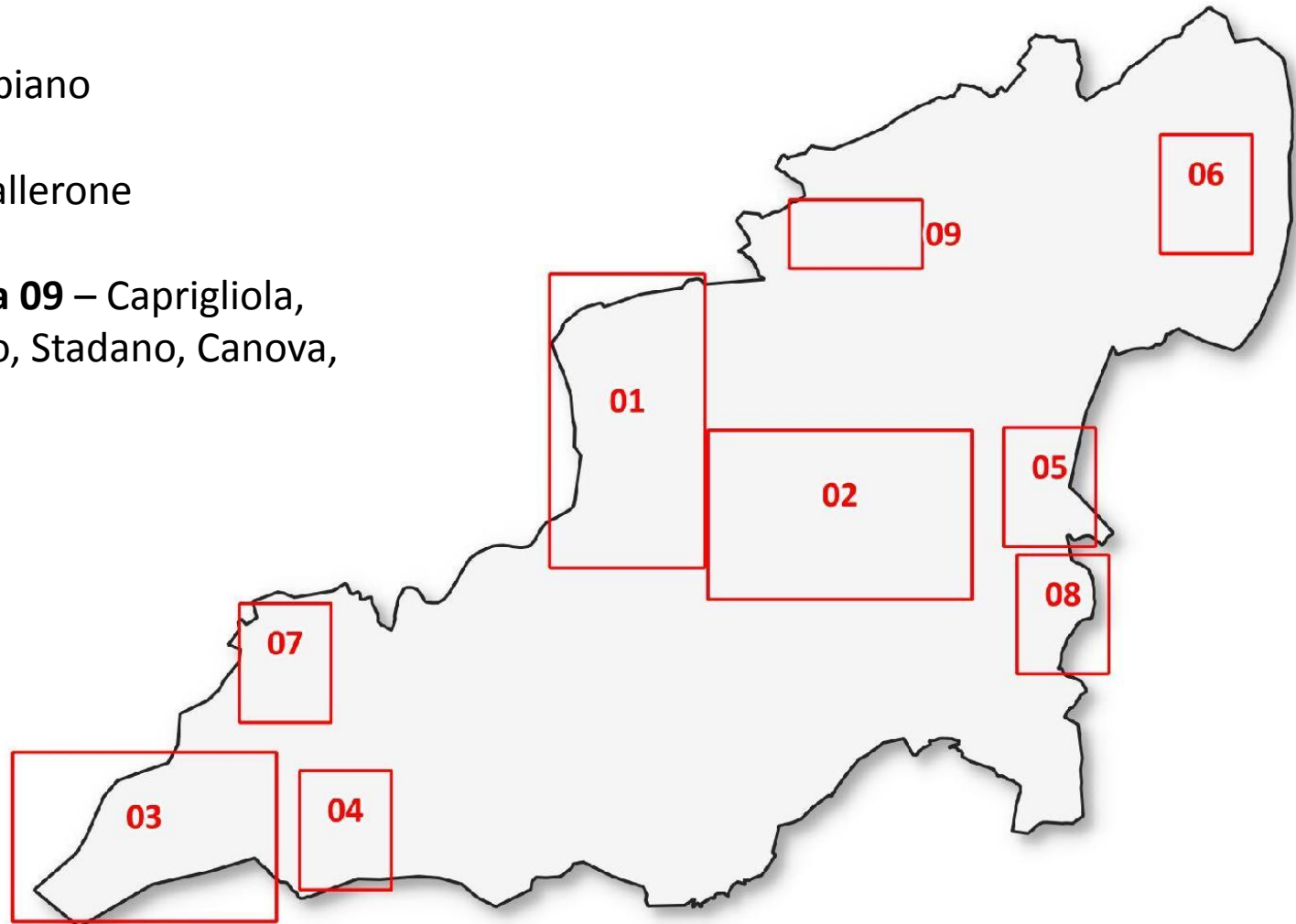
All.1 – Schede di valutazione ambientale

VAS - Sintesi non tecnica

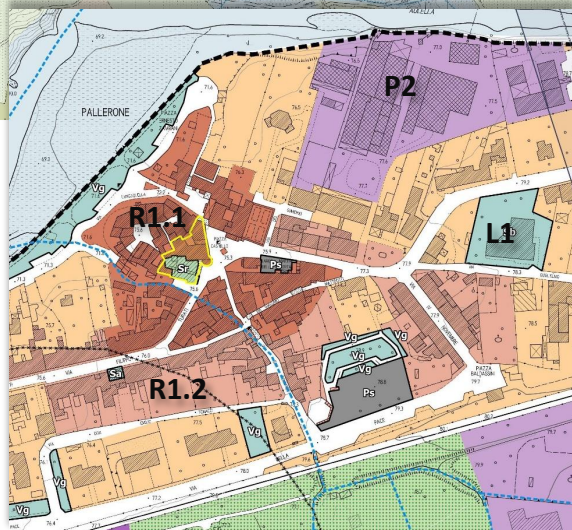
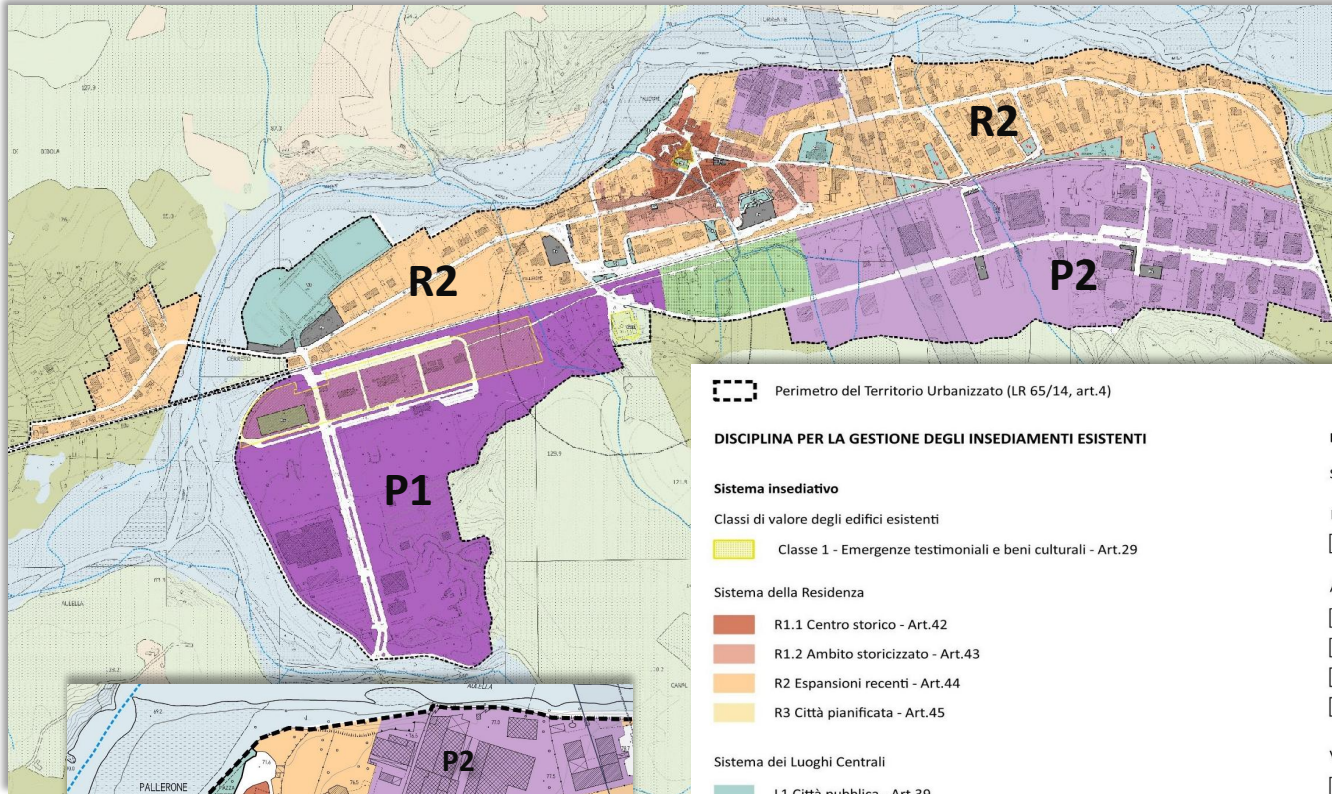
Inquadramento territoriale della cartografia del Territorio Urbanizzato

ELENCO QUADRANTI:

- Quadrante 01 –Aulla
- Quadrante 02 –Albiano
- Quadrante 03 – Pallerone
- Quadrante da 04 a 09 – Caprigliola, Serricciolo, Bigliolo, Stadano, Canova, Quercia



Cartografia del Territorio Urbanizzato - PALLERONE



Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/14, art.4)

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Sistema insediativo

Classi di valore degli edifici esistenti

Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali - Art.29

Sistema della Residenza

- R1.1 Centro storico - Art.42
- R1.2 Ambito storizzato - Art.43
- R2 Espansioni recenti - Art.44
- R3 Città pianificata - Art.45

Sistema dei Luoghi Centrali

- L1 Città pubblica - Art.39
- L2 Attrezzature ed impianti tecnologici - Art.40

Sistema della produzione

- P1 Ambito produttivo artigianale - Art.47
- P2 Ambito misto - Art.48

Infrastrutture per la mobilità

- Percorso ciclopodonale esistente - Art.94
- Infrastruttura ferroviaria

Altre aree nel territorio urbanizzato

- Interventi di riqualificazione delle aree degradate - Art.49
- Aree con piani o progetti in corso di attuazione - Art.50
- Verde Urbano - Art.51

Disciplina delle funzioni esclusive

Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti (DM 1444/68 art.3) - Art.26

IS) Aree per l'istruzione (lett.a)

Servizi per l'istruzione di base

AS) Aree per attrezzature di interesse comune (lett.b)

Servizi amministrativi

Servizi culturali, sociali e ricreativi

Servizi per l'assistenza socio sanitaria

Servizi religiosi

V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (lett.c)

Verde pubblico

Servizi sportivi scoperti

P) Aree per parcheggi (lett.d)

Parcheggi pubblici

Altre funzioni esclusive esistenti

Servizi cimiteriali

Servizi tecnici e tecnologici

Alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, motel, condhotel

PIANO OPERATIVO

Le Norme Tecniche di Attuazione

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

CAPO I – GENERALITA'

CAPO II – VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – MODALITA' D'ATTUAZIONE

CAPO II – NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

CAPO IV – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

PARTE 2 – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA

CAPO IV – SISTEMA DELLA PRODUZIONE

CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO V - TERRITORIO RURALE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE

CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO IV - NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO II - ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

CAPO II – AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPO III - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.

SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO II – DISPOSIZIONI PROVENIENTI DAL PROCEDIMENTO DI VAS

CAPO III - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA

PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO X - ALTRI PIANI E PROGRAMMI

CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO II - EDILIZIA SOCIALE

CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE

APPENDICE A - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

APPENDICE B - VERIFICA DEGLI STANDARD

PIANO OPERATIVO

Il percorso partecipativo

Il percorso partecipativo

Perché:

- Occasione per mobilitare tutto il tessuto sociale per definire una **costruzione condivisa del comunale**.
- Acquisire maggiore **consapevolezza** del proprio territorio come **patrimonio collettivo** e contribuire attivamente alla definizione delle **regole per le sue trasformazioni**.
- Stabilire un rapporto di reciproca fiducia tra **cittadini** e **Amministrazione**.

Come:

- Tramite avviso pubblico (Det.325 del 11/03/2025) è stato possibile presentare, per 30 giorni, contributi da parte dei cittadini tecnici associazioni.
- **Pagina web dedicata** con link dal sito comunale:
<https://comune.aulla.ms.it/pianificazione-e-governo-del-territorio/>
- Incontri **diretti** con la cittadinanza

Il percorso partecipativo

Programma degli incontri e delle attività di informazione e partecipazione

-
- **Incontro con professionisti e associazioni di categoria:** 04/06/2026 ore 17:00 presso xxxx
- **Incontri con la cittadinanza:**
 - 11/06/2026 ore 17:00 a Pallerone presso Oratorio
 - 16/06/2026 ore 17:00 ad Albiano Magra presso Sala Polifunzionale della Croce Rossa.
 - 18/06/2026 ore 17:00 ad Aulla presso Sala Consiliare del Palazzo Comunale
- **Incontro con professionisti e associazioni di categoria:** 19/06/2026 ore 17:00 presso videoconferenza