



Comune di Massa

Provincia di Massa-Carrara

Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo.

elaborato b.

Norme Tecniche di Attuazione R.U. – Titolo V

Soggetto Proponente



Azienda USL Toscana Nord Ovest

Progetto Urbanistico e Supporto al processo di VAS

Arch. Fabio Nardini

In collaborazione con
Pian. Terr. Veronica Fontanini

Indagini Geologiche e Fattibilità

Geol. Andrea Piccinini

Agosto 2025



**COMUNE DI
MASSA**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO**

**NORME TECNICHE
PER LA GESTIONE E ATTUAZIONE
DELLE PREVISIONI**

PROGETTISTI

Pier Giorgio Castellari
Nicola De Mastri
Franco Lorenzani
Massimiliano Nocchi
Andrea Giacomo Tazzini

NTA

Elaborato revisionato dal Settore Pianificazione del territorio del Comune di Massa

Dirigente del settore: arch. Stefano Francesconi

Responsabile del procedimento e redazione: arch. Lorenzo Tonarelli

Luglio 2021

TITOLO QUINTO - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO 1. AMBITI D'INTERVENTO ED OPERE PUBBLICHE CORRELATE

Art. 117. Generalità

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono identificati dal RU mediante gli Ambiti di Intervento come articolati dall'Art. 118.
2. Gli Ambiti di intervento prevedono la realizzazione di tutte le funzioni insediative necessarie a realizzare il progetto di RU, ad esclusione della realizzazione delle nuove grandi strutture di vendita di tipo alimentare che non sono ammesse dal RU.
3. Il RU con riferimento ai contenuti di cui all'Art. 2, comma 2, lettera b), identifica gli Ambiti d'intervento nei quali realizzare interventi coordinati di riorganizzazione e trasformazione urbanistica ed edilizia, subordinati alla necessità di realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico assenti o carenti nel contesto interessato e/o acquisire al pubblico aree idonee a tale scopo.
4. A tal fine il RU specifica la natura e la localizzazione delle opere pubbliche la cui realizzazione è considerata essenziale per le strategie e le esigenze del territorio e, conseguentemente, identifica e definisce i dimensionamenti della SE ammessa negli Ambiti di intervento, nelle diverse tipologie in cui detti Ambiti sono articolati ai sensi del successivo Art. 118, funzionale alla realizzazione delle opere pubbliche identificate mediante la applicazione della perequazione e compensazione urbanistica di cui all'Art. 120.
5. Gli Ambiti di intervento sono indicati con apposita sigla e perimetrazione sulle tavole di progetto e gli interventi in essi realizzabili sono disciplinati nelle apposite Schede-norma contenute nell'Allegato A al presente RU che ne esplicitano la disciplina urbanistico-edilizia, il numero massimo delle unità abitative realizzabili in rapporto alla quantità di SE ammessa, le regole compositive, i requisiti paesistico-ambientali e le pertinenti modalità di attuazione nonché l'assoggettamento all'applicazione dell'istituto della perequazione/compensazione urbanistica come disciplinata dall'Art. 120.
6. Nelle Tavole di progetto scala 1:2000, per ciascun Ambito di intervento sono indicate le seguenti partizioni funzionali con riferimento alle destinazioni d'uso previste dal RU:
 - aree destinate alla nuova edificazione o alla edificazione da recupero;
 - aree e/o opere pubbliche da cedere e/o da realizzare;
 - viabilità e percorsi pubblici;
 - verde privato.
7. Le partizioni funzionali hanno valore prescrittivo per la formazione dei PA o dei Progetti Convenzionati previsti per la attuazione delle previsioni dell'Ambito, fermi restando i margini di flessibilità di cui all'Art. 12.
8. L'ubicazione di interventi di nuova edificazione all'interno della pertinente partizione spaziale indicata dal RU non è comunque ammessa sulle porzioni eventualmente interessate dai vincoli di inedificabilità dovuti alla presenza di P3, P2 e PMFE, dalle aree boscate di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, da discariche e/o depositi di origine antropica di cui all'Art. 152.
9. I lotti di terreno che siano stati oggetto di provvedimenti amministrativi e/o penali da parte delle competenti autorità per taglio di alberature non autorizzato, non possono far parte di Ambiti di Intervento.
10. L'assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi all'interno degli Ambiti in applicazione della perequazione, dovrà avvenire preferibilmente mediante graduatoria pubblica.

Art. 118. Articolazione degli Ambiti di intervento

1. Il RU, al fine di disciplinare parametri e modalità di attuazione delle trasformazioni in modo aderente alla entità delle opere pubbliche da realizzare, alla complessità delle trasformazioni previste nell'Ambito, alle

specificità del territorio e alle conseguenti scelte progettuali operate, identifica i seguenti differenziati Ambiti di intervento:

- AREC - Ambiti di recupero. Interessano contesti urbani nei quali la trasformazione edilizia e/o urbanistica avviene essenzialmente mediante il recupero e/o il cambio d'uso degli edifici e manufatti esistenti connesso a eventuali e minoritarie quote di nuova edificazione di completamento.
- ACO - Ambiti di completamento organico. Interessano contesti urbani con caratteristiche di pregio paesistico/ambientale nonché contesti produttivi all'interno della ZIA di significativa importanza funzionale dei quali il RU prefigura il completamento urbanistico attraverso quote di nuova edificazione organicamente inserite nel tessuto preesistente allo scopo di consentirne una opportuna evoluzione senza stravolgerne le peculiarità di tipo paesaggistico/ambientale ovvero logistico/funzionale.
- ARU - Ambiti di riorganizzazione urbana. Interessano contesti territoriali comprensivi di insediamenti esistenti e di aree non insediate da utilizzare per le quote necessarie di nuova edificazione, tipizzabili nelle seguenti categorie:
 - o aree con manifeste criticità funzionali, paesistiche e/o ambientali necessitanti di una complessiva riorganizzazione della maglia urbanistica, infrastrutturale e dei servizi;
 - o aree ed insediamenti aggregati attorno ad assi viari insufficienti su cui occorre intervenire per dotarli dei necessari requisiti di funzionalità e qualità;
 - o contesti dotati di potenzialità di trasformazione, utilizzabili in funzione delle finalità pubbliche e degli obiettivi progettuali del RU da conseguire mediante il potenziamento della dotazione di servizi significativi per la città pubblica e la mitigazione del rischio idrogeologico, ove richiesto.
- FDB - Fascia di bordo. Ricomprende una fascia della UTOE 2 - Consorzio ZIA prospiciente la via Aurelia, da Via Tinelli, a est, fino a Via Catagnina a ovest, dove sono presenti funzioni eterogenee insediate nel tempo fino a modificare in modo irreversibile la connotazione dell'insediamento di tipo produttivo/industriale originariamente esistente. In detta fascia il RU prevede il completamento di tale processo di modificazione, consentendo la conversione del residuo patrimonio edilizio a funzione industriale/artigianale verso funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e inserendo le quote di nuova edificazione necessarie alla qualificazione del nuovo assetto dell'area.

Art. 119. Normativa transitoria valida per tutti gli Ambiti d'intervento

1. Negli Ambiti d'intervento di cui al precedente Art. 118 sottoposti ad attuazione mediante piani attuativi, fino all'approvazione dei medesimi sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 153, comma 2.

CAPO 2. ATTRIBUZIONE DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE E PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art. 120. Disciplina della perequazione/compensazione

1. Negli Ambiti soggetti alla disciplina della perequazione/compensazione urbanistica (P/C), i diritti edificatori sono attribuiti all'intera superficie territoriale dell'Ambito, e sono ripartiti in misura proporzionale fra gli aventi diritto.

2. All'interno di ogni Ambito oggetto di trasformazione urbanistica, ad ogni metro quadrato di suolo comunque destinato, viene attribuita la medesima potenzialità edificatoria. I proprietari possono impiegare tali diritti edificatori esclusivamente sulle aree indicate dal RU e per le destinazioni funzionali dallo stesso previste. Analogamente ogni metro quadrato di suolo è gravato in egual misura della rispettiva quota di contributo per la realizzazione delle attrezzature, dei servizi e delle altre opere pubbliche (*contributo per la città pubblica - Ccp*), determinato con l'applicazione della formula di cui al successivo comma 4.

3. Le modalità di applicazione della P/C e i conseguenti dimensionamenti in termini di SE e di Ccp sono indicate per ciascun Ambito nelle relative Schede-norma di cui all'Allegato A delle presenti norme. I proprietari

delle aree destinate ad usi collettivi dovranno cedere dette aree al Comune con le modalità ed i tempi indicati nelle specifiche convenzioni e comunque prima della fine dei lavori di edificazione privata.

4. *Contributo per la città pubblica (Ccp)*. Il Ccp relativo alle opere indicate dal RU per i singoli Ambiti considerati è quantificato attraverso l'indice di perequazione/compensazione urbana (Ipu) applicato all'utile immobiliare presunto (Ui) dalla realizzazione degli interventi ammessi in ciascun Ambito, come indicato dalla seguente formula:

$$Ccp = Ui \times Ipu.$$

Le entità che concorrono a definire l'ammontare del Ccp sono

- il valore dell'Utile immobiliare presunto (*Ui*), ottenuto per sottrazione $Vi - Cti$, dove:
 - o *Vi* = Valore immobiliare della SE realizzabile nell'Ambito, desunto dalla media dei valori massimi delle tabelle OMI riaggregati nelle zone omogenee di cui alla mappa della classificazione dei suoli contenuta nell'Allegato A del RU;
 - o *Cti* = Costo totale dell'intervento come stabilito periodicamente dalla Regione Toscana per l'edilizia sovvenzionata/agevolata (CTN), maggiorato del 20%.
- *Ipu* = 0,20

5. Negli ambiti sottoposti alla disciplina della P/C, è prevista l'utilizzazione dello strumento del "comparto edificatorio" per gli interventi di nuova costruzione o di recupero. Il progetto, esteso all'intero ambito, è presentato dai proprietari delle aree interessate. In caso di impossibilità del conseguimento della adesione totale di tutti i proprietari, il progetto, comunque esteso all'intero ambito, può essere presentato dai proprietari rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale.

6. Per ogni intervento sottoposto a P/C dovrà essere fornito il computo metrico estimativo delle opere pubbliche da realizzare in base alle indicazioni della relativa Scheda normativa di cui all'Allegato A. Qualora l'ammontare complessivo di dette opere sia inferiore al Ccp la differenza tra le opere da realizzare e l'ammontare dovuto deve essere versata al Comune o compensata con la realizzazione di altre opere pubbliche anche in altra parte del territorio a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

7. Per gli interventi da effettuarsi in attuazione dei principi di P/C i proprietari dovranno procedere, a propria cura e spese, a stipulare con il Comune una convenzione urbanistica regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono individuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi o compensativi di cui ai commi precedenti.

9. Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi richiede idonee garanzie fideiussorie da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici.

Art. 121. Aree soggette a perequazione/compensazione

1. Sono assoggettati alla P/C gli interventi inclusi negli Ambiti di intervento:

- AC Ambiti di conservazione
- AREC Ambiti di recupero
- ACO Ambiti di completamento organico
- ARU Ambiti di riorganizzazione urbana
- FDB Fascia di bordo della ZIA

2. Nelle Schede norma dei singoli Ambiti di cui al comma 1, sono indicati gli oneri posti a carico e spesa dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, riconducibili alle seguenti tipologie:

- la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti delle opere

di urbanizzazione primaria che sono realizzate a scomputo degli oneri;

- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate dal RU al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico e la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti;
- la cessione gratuita al Comune, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal RU alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- l'eventuale ulteriore realizzazione di opere, infrastrutture, spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, verde pubblico;
- la realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti da realizzarsi sia sugli immobili eventualmente da cedere gratuitamente al Comune sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni.

3. L'esatto dimensionamento degli oneri di cui al comma 2, conseguente alla applicazione dell'istituto della P/C di cui all'Art. 120, viene stabilito in esito al computo metrico/estimativo delle opere pubbliche e al corrispondente computo effettivo della SE realizzabile in ciascun Ambito di intervento, all'atto della presentazione degli specifici PUC o PA previsti dal RU. I PUC o PA possono conseguentemente apportare documentate correzioni e modifiche ai valori di dimensionamento e di oneri contenuti nelle singole Schede normative, senza comportare variante al RU, purché contenuti in un margine di tolleranza del 10%.

4. Possono essere assoggettati alla P/C anche gli interventi singoli nei tessuti, nei casi e con le modalità previste dal RU.

5. Il soggetto attuatore delle previsioni di un Ambito ha facoltà di proporre al Comune l'alternativa fra cedere la percentuale di edilizia sociale prevista o monetizzare la medesima tenendo conto del plusvalore tra una vendita ad edilizia convenzionata ed una vendita su libero mercato, facendo riferimento alle tabelle OMI della medesima zona. Il Comune, valutati e comparati gli effetti della alternativa proposta, stabilisce l'operatività conseguente.