

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
www.comune.massa.ms.it

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
EDILIZIA PRIVATA  
servizio pianificazione del territorio

## PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

*Decreto Regione Toscana n. 3881 del 26/06/2003*

*Bollettino Ufficiale R.T. n. 31 del 30/07/2003*

PARZIALE VARIANTE AL PRGC FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE  
DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - COMPARTO STAZIONE

# STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE



*Variante al PRGC redatta dal Servizio Pianificazione del territorio del Comune di Massa  
Dirigente del Settore 5 - Pianificazione del territorio ed edilizia privata: arch. Venicio Ticciati  
Responsabile del Servizio Pianificazione del territorio: arch. Lorenzo Tonarelli*

Nota: di seguito è riportato l'art. 25/bis delle norme tecniche di attuazione del PRG con l'indicazione delle parti da eliminare con testo barrato evidenziato in grigio e quelle da introdurre con testo in grassetto di colore blu.

## **ART. 25/BIS - ZONE DI PROGRAMMA INTEGRATO**

### A – Disposizioni generali

In queste zone, delimitate da apposita simbologia e dettagliate negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni e le prescrizioni di carattere generale di cui ai programmi integrati di intervento redatti ai sensi del decreto regionale 31/10/2001 n. 5975 e, più in generale, ricompresi nella disciplina generale di cui all'art. 74 della L.R.T n° 1/2005.

Nelle aree soggette al Programma integrato d'intervento (PII) sono ammessi interventi di edilizia residenziale privata, di edilizia residenziale agevolata in vendita e in locazione, di edilizia convenzionata, di edilizia residenziale pubblica/sociale, di edilizia commerciale e direzionale.

In tali aree dovranno essere reperiti, attraverso un progetto unitario comprendente interventi pubblici e privati, gli standard di cui al DM n. 1444/1968, incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del Piano strutturale (PS), valutando prioritariamente aspetti di recupero e di riqualificazione del tessuto urbanistico.

La configurazione progettuale del PII dovrà necessariamente prevedere, oltre alla dotazione di standard conseguenti alle nuove volumetrie di progetto, anche la dotazione riguardante il patrimonio residenziale esistente da demolire e ricostruire, con l'obiettivo tendenziale di superare le condizioni di degrado che, per le aree interessate, sono principalmente da riferirsi alla carenza di verde pubblico e parcheggi pubblici.

La presente Variante costituisce elemento anticipatore del Regolamento urbanistico, pertanto si relaziona con il PS, fornendo il dimensionamento massimo in ~~superficie utile lorda (SUL)~~ **Superficie edificabile (SE)**.

### B – Disposizioni per l'attuazione del Programma Integrato

L'attuazione del Programma integrato avviene attraverso la redazione di ~~uno strumento urbanistico~~ **un piano** attuativo (**PA**) e la stipula di specifiche convenzioni tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Le aree interessate dal Programma sono delimitate con apposita simbologia e devono prevedere l'individuazione di Comparti e Sub-comparti di intervento, con i relativi parametri urbanistici ed edilizi da intendersi quali valori massimi complessivamente raggiungibili.

Il PII, prevede la realizzazione di due comparti: "Comparto Zona Frigido" e "Comparto Zona Stazione", in ognuno dei quali devono essere soddisfatte le dotazioni di standard di legge e, per quanto riguarda la destinazione residenziale, le quantità minime previste dal PS.

Il dimensionamento massimo del PII, comprensivo degli interventi da realizzare attraverso il PA e delle potenzialità edificatorie da attuare in fasi successive, è quantificato complessivamente per quanto concerne il Comparto Frigido in circa 30.410 mq di ~~SUL~~ **SE** complessiva, **mentre per quanto concerne il Comparto Stazione in circa 13.185 mq di SE complessiva**. Tenendo conto del dimensionamento delle UTOE 4 e 5 del PS, relativamente alle destinazioni commerciali, dovrà essere indicata nel PA anche la quota massima di SUL commerciale di vicinato e di media distribuzione.

Compito del PA è anche la definizione planimetrica degli interventi, della struttura viaria, delle principali dotazioni infrastrutturali, degli standard e delle opere di urbanizzazione anche di natura complementare nonché dei criteri di progettazione delle aree verdi e dei corridoi ecologici come definiti dal PS.

Il PA deve definire inoltre, il numero dei piani fuori terra previsti e indicare la relativa altezza massima dei fabbricati dal piano campagna (~~calcolata secondo la definizione di altezza di cui all'art.~~

~~10 comma 3 delle presenti NTA di PRG~~), tenendo conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici, del problema dell'isolamento o dell'introspezione dei piani terra, della distinzione tra la copertura a tetto inclinato o piano (fruibile o non fruibile) e della collocazione o meno nei piani terra di superfici destinate alla media distribuzione commerciale.

La definizione ed il calcolo dei parametri urbanistici, come definiti ai successivi punti D1 e D2 del presente articolo, dovranno rimanere invariati ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal PA anche in caso di modifiche delle definizioni e del calcolo dei suddetti parametri dovute a successive ed eventuali variazioni di strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio e/o del regolamento edilizio.

Il PA è corredato da specifiche bozze di convenzione, nelle quali sono previsti accordi e obblighi che disciplinano la prioritaria necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali, anche attraverso il deposito di specifiche fidejussioni bancarie e del necessario coordinamento sia progettuale che esecutivo delle stesse.

#### C – Disposizioni specifiche relative al Comparto Zona Frigido

Tale ambito prevede prioritariamente la riqualificazione di una vasta area localizzata tra via Marina Vecchia e il fiume Frigido, ivi compresa la realizzazione di un asse di collegamento tra via Marina Vecchia e via Fantoni e una nuova arteria parallela alla ferrovia che disimpegna l'ambito principale del Comparto collegandolo con via Marina Vecchia. Nel rispetto degli obiettivi statuari del PS nel Comparto è, inoltre, prevista la riqualificazione della sponda del fiume Frigido con la realizzazione di una porzione del Parco Fluviale.

Il dimensionamento del Comparto prevede una **SUL SE** massima pari a 30.410 mq. Tale superficie è comprensiva degli interventi pubblici relativi a:

- edilizia residenziale pubblica/sociale (**SUL SE** = 2.334 mq);
- struttura educativa della prima infanzia o per attrezzature pubblico/ sociali (**SUL SE** = 645 mq).

In coerenza con i successivi punti D1 e D2 del presente articolo, le schede progettuali del PA fissano, per ogni singolo intervento, i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard.

#### C1 – Disposizioni specifiche relative al Comparto Zona Stazione

**Tale ambito dovrà prioritariamente prevedere la realizzazione di ampi parcheggi nelle aree ricomprese nel Parco ferroviario ad esclusivo servizio della stazione ferroviaria, con una specifica funzione di scambio con il servizio pubblico delle autolinee, anche attraverso, il riordino della viabilità e del piazzale antistante la Stazione.**

**Il dimensionamento del Comparto prevede una SE massima pari a 13.185 mq.**

**In coerenza con i successivi punti D1 e D2 del presente articolo, le schede progettuali del PA fissano, per ogni singolo intervento, i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard.**

#### D – Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo

D1- Per la definizione di **SUL SE** e il conseguente calcolo si fa riferimento ~~alla nota a margine del capitolo 6 della Relazione del PS, ovvero "per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio~~

~~e i porticati condominiali o d'uso pubblico", con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie e che le murature esterne e i solai si calcolano fino a 30 cm di spessore~~ **all'art. 10 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R.**

D2- Per il calcolo ~~delle volumetrie~~ **del volume edificabile (VE)** ai soli fini della determinazione dei contributi concessori, ~~ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della L.R.T. n° 1/2005 "Norme per l'edilizia sostenibile", viene adottata la seguente definizione: "per Volume (V) si intende la sommatoria del prodotto della superficie utile lorda (S.U.L.) di ciascun piano per la relativa altezza, calcolata ai sensi dell'art. 10 comma 3 delle NTA del PRG, considerando i solai fino a 30 cm di spessore"~~ **si fa riferimento all'art. 23 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R.** Al fine della sostenibilità degli interventi, in coerenza con l'art. 146 della L.R. 1/2005, sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai superiori a 30 cm finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nonché le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, nella misura e nella consistenza indicate dalle presenti norme nel successivo punto E ~~"Sostenibilità degli interventi – incentivi per l'eco-efficienza e l'eco-sostenibilità"~~.

Per le distanze dai confini dalle aree pubbliche e dalle strade pubbliche, il PA può ammettere, per le nuove edificazioni fuori terra, distanze inferiori a 5 ml con la possibilità di realizzare costruzioni a confine comprensive degli eventuali piani interrati.

Rispetto ai parcheggi interrati pubblici o privati, nello spirito di facilitarne la realizzazione in quanto elementi di eliminazione del degrado e di incremento di dotazioni di servizi e/o di standard, la distanza dei parcheggi interrati di 3,00 ml dalle strade pubbliche, può essere ridotta fino a 1,50 ml nel caso in cui dette strade siano di nuova realizzazione o di adeguamento all'interno del PA.

Previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale, i parcheggi pubblici possono essere realizzati in interrato salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

Per quanto concerne i parcheggi privati interrati, devono, inoltre, essere rispettati i seguenti criteri:

- dovrà essere stipulato specifico atto d'obbligo unilaterale con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso pena la rimessa in pristino;
- ~~l'interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo del volume solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;~~
- gli accessi pedonali ai locali interrati (attraverso scale, ascensori, ecc.) dovranno essere realizzati anche su più livelli.

In conformità a indagini ed approfondimenti di ordine geologico, idrogeologico e idraulico i parcheggi interrati possono essere realizzati anche su più livelli.

Sono ammesse costruzioni a ponte, a partire dal secondo livello fuori terra, sopra i percorsi pedonali e veicolari interni al Sub-comparto a condizione che l'altezza libera a livello del piano pedonale/carrabile non sia inferiore, rispettivamente, a metri 3,50 e a metri 4,50.

#### E – Sostenibilità degli interventi – incentivi per l'eco-efficienza e l'ecosostenibilità

Il Programma Integrato si attua attraverso interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente nel rispetto dei principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Gli interventi previsti devono, conseguentemente raggiungere livelli di qualità energetica e ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- l'eco-efficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Per le finalità di cui sopra, ~~in deroga a quanto disposto dall'articolo 10 delle presenti norme~~, sulla base dei criteri per il dimensionamento del PS, in coerenza con i punti D1 e D2 del presente articolo, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti non viene computata, per il calcolo del volume, l'incidenza dello spessore delle murature esterne superiore a 30 cm, lo spessore dei solai superiore a 30 cm quando tali spessori siano necessari al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade e delle altezze previste dalla normativa vigente o dalle presenti disposizioni.

~~In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005,~~ Sono inoltre esclusi dal computo urbanistico sopra citato le parti degli edifici destinati ad uso residenziale ~~e terziario~~ (**turistico-ricettivo**, commerciale e direzionale), qualora espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda come di seguito elencate:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; occorre, in ogni caso che sia accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc.;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

La verifica progettuale degli interventi nella loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile deve essere effettuata sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28/2/2005 e alla deliberazione della GRT n. 218 del 3/4/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

Il PA, nel rispetto del D.lgs 192/2005 e delle linee guida regionali, dovrà stabilire, nell'assetto normativo, i requisiti minimi inderogabili.

Sia gli interventi di nuova costruzione, sia quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente inseriti nel Programma, dovranno garantire livelli elevati di risparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive. A tale scopo dovrà essere certificata, secondo le modalità di cui all'art. 147 della LR 1/2005, la conformità dei progetti alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006.

In particolare, il punteggio complessivo degli interventi, calcolato secondo le modalità previste nelle stesse Linee Guida in funzione delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici, dovrà essere:

- non inferiore a 4 per le nuove costruzioni;

- non inferiore a 3 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Tutti gli edifici dovranno inoltre essere dotati di impianti per il riciclo delle acque piovane.

#### F – Efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione

Ai sensi dell'art 150 della Disciplina del PS, la disciplina del presente articolo, ad integrazione delle NTA del PRGC vigente, la cartografia del PRGC, come variata e il conseguente PA obbligatorio, costituiscono anticipazione del Regolamento urbanistico.

~~Le previsioni di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. 1/2005 ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione della Variante o dalla modifica che li contempla non sia stato approvato il Piano Attuativo e non siano state stipulate le convenzioni ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune. In tal caso nelle aree in oggetto si applicano le disposizioni di cui all'art.63 della L.R. n° 1/2005.~~

**Per effetto del comma 9 dell'art. 98 della LR n. 65/2014, le previsioni del PII perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia della Variante non sia stato approvato il PA.**

#### G - Norme transitorie

Fino all'attuazione degli interventi previsti dal PA sono ammessi:

- tutti gli interventi di manutenzione della rete viaria;
- interventi di manutenzione ordinaria, **straordinaria e di restauro e risanamento conservativo** degli edifici esistenti.