

Il **nostro** Comune



Trimestrale d'informazione
del Comune di Massa e Cozzile (Pistoia)
www.comune.massa-e-cozzile.pt.it

Spedizione in A.P. - 45%
- art. 2 comma 20/b - L. 662/96
Filiale di Pistoia

Anno IV - n. 11 - € 1
Direttore responsabile: Giuseppe Pontari

MASSA E COZZILE

Luglio 2006

SPECIALE REGOLAMENTO URBANISTICO Presentato e adottato in Consiglio Comunale il 20 luglio 2006



1. Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico

La Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni (LR), riprendendo lo schema delle precedenti normative, prevede il definitivo superamento del piano regolatore generale comunale e la sua sostituzione con due strumenti distinti, il Piano Strutturale (PS) e il Regolamento Urbanistico (RU).

Il PS è un atto di governo del territorio comunale che definisce le scelte principali dell'assetto del territorio, sia di carattere statuario (invarianti strutturali), sia di carattere strategico, ovvero la

definizione degli obiettivi, degli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni del territorio. Il Comune di Massa e Cozzile ha approvato il PS con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.08.2005, in vigore con la pubblicazione sul BURT n. 34 del 24.08.2005.

Al RU spetta invece la disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale per quanto attiene la gestione degli insediamenti esistenti e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, nel rispetto del PS approvato.

La LR all'art. 7 c. 4 specifica, inoltre, che i comuni approvano il PS e il RU esercitando le funzioni primarie ed essenziali del governo del territorio e provvedendo alla disciplina puntuale e alla definizione delle regole che presiedono all'utilizzazione e alla trasformazione del territorio, nel rispetto dei principi di cui al capo I della stessa LR.

Il PS e il RU in relazione alla materia edilizia e alla pianificazione territoriale, sebbene trattino nei loro aspetti generali il medesimo contenuto generale, hanno sempre prodotto approfondimenti dei quadri conoscitivi e disegni con modalità e scale differenti.

2. La formazione del Regolamento Urbanistico e come presentare le osservazioni

L'Amministrazione Comunale ha affidato la redazione del RU ad un gruppo di lavoro interno al Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale coordinato dall'arch. Marzia Tesi, in qualità di Responsabile del Procedimento. In particolare il geom. Roberto Maccanti ha curato gli aspetti relativi alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, i geom. Massimo Rondini e Marzia Pazzaglini hanno curato gli elaborati relativi al programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il dott. Alessandro Paoli ha svolto le attività di elaborazione e restituzione informatica del lavoro di analisi e di definizione di tutti gli elaborati di piano nonché la predisposizione del lavoro per l'inserimento nel sito internet del Comune.

Il dott. geologo Andrea Bartolini, unico tecnico esterno, incaricato dall'Amministrazione comunale per la specificità della materia, ha invece curato la normativa e la pianificazione attinenti agli aspetti geologici ed idrogeologici.

Il RU, così come disposto dagli artt. 16 e 17 della LR, viene adottato e trasmesso a Regione e Provincia, che entro e non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento possono presentare osservazioni; è depositato presso l'Amministrazione comunale per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione ed entro tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune. Decorso il periodo delle osservazioni si provvede all'approvazione facendo riferimento alle osservazioni pervenute e all'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate. Gli avvisi relativi all'approvazione del RU, decorsi almeno trenta giorni, sono pubblicati sul Bollettino ufficiale della Regione, che attribuisce efficacia al provvedimento. Il RU approvato definitivamente è comunicato a Regione e Provincia ed è reso accessibile ai cittadini anche per via telematica.

3. Gli istituti della partecipazione

Il Capo III della LR ha previsto in tutte le fasi della formazione del RU il ricorso agli istituti della partecipazione con l'individuazione della figura del Garante della Comunicazione che affianca il Responsabile del Procedimento.

Il Garante della Comunicazione, che assicura la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento, è stato scelto all'interno della struttura comunale e con apposito atto è stato disciplinato l'esercizio delle sue funzioni. L'art. 20 della LR specifica che il Garante della Comunicazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti urbanistici e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini, singoli o associati, del procedimento medesimo provvedendo alla stesura di un rapporto sull'attività svolta in ogni fase.

Tra gli atti relativi all'adozione del RU figura il suddetto rapporto in cui risulta come sono stati svolti gli incontri e le verifiche con il Responsabile del Procedimento per acquisire contributi conoscitivi e collaborativi e, in particolare, le segnalazioni, le proposte e i contributi da parte di soggetti pubblici e privati interessati al procedimento a partire dalla fase di formazione del PS.

Il Garante della Comunicazione ha provveduto a raccogliere e protocollare i documenti, presentati da tutti gli interessati (oltre 117 documenti per il PS dal 1999 al 2003 e 93 documenti per il RU dal

2005 al luglio 2006), che successivamente sono stati inviati al Responsabile del Procedimento che ha provveduto a catalogarli, schedarli, riprodurli su supporto informatico nonché verificarne i contenuti, insieme ai progettisti e ai collaboratori del RU, per un eventuale recepimento.

Allo stato degli atti è possibile trarre le seguenti considerazioni in merito al lavoro svolto:

- si è data la massima divulgazione alla preparazione degli atti stante il numero delle istanze presentate;
- le istanze sono state tutte analizzate e valutate;
- circa l'80% delle istanze presentate è stato considerato compatibile con le scelte programmatiche dell'Amministrazione Comunale nonché coerenti con il PS e con le normative vigenti in materia.

Il Responsabile del Procedimento ha avuto poi il compito principale di accertare e certificare che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che il RU si sia formato in piena coerenza con il PS, con gli altri strumenti della pianificazione territoriale e con i piani di settore.

La conoscenza del piano è stata garantita anche agli organi dell'amministrazione comunale attraverso incontri e riunioni della Commissione Consiliare Affari Generali e Assetto del Territorio ai cui lavori sono stati invitati tutti i consiglieri comunali.

4. La fase preliminare e la costruzione del Sistema Informativo Territoriale (SIT)

La legge urbanistica regionale 5/1995, secondo la cui disciplina è stato redatto il PS, introduceva il Sistema Informativo Territoriale (SIT) come sistema di gestione delle banche dati riferite ad un quadro territoriale in grado di superare il mero concetto di archiviazione statica delle conoscenze disponibili e di offrire la flessibilità e la dinamicità di un complesso di informazioni in grado di fornire risposte adeguate alle differenti problematiche affrontate in un'ottica di costante aggiornamento.

La LR riprende e conferma il valore del SIT definendolo il "riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e la valutazione degli strumenti della pianificazione territoriale" e lo qualifica come un sistema diffuso alla cui costruzione partecipano tutti i livelli amministrativi locali e più in generale tutti i soggetti che usufruiscono, gestiscono e costituiscono il complesso delle informazioni riferite al territorio.

In questo contesto è stata acquisita la banca dati relativa alle basi cartografiche in scala 1/10.000 e 1/2.000 fornite dalla Regione Toscana ed elaborate su voli aerei dell'anno 1998.

Tali basi sono state integrate ed aggiornate sulla scorta di dati disponibili presso l'Ente (concessioni edilizie successive e realizzazioni conseguenti, sopralluoghi, ricerche di altri Enti, foto aeree e satellitari, ecc.).

Infine è stata eseguita la restituzione degli elaborati del RU su basi informatiche pdf e dwf, che dopo l'adozione e la pubblicazione saranno consultabili (come già accaduto per gli elaborati del PS), sul sito del Comune all'indirizzo www.comune.massa-e-cozzile.pt.it (in particolare il formato dwf potrà essere visualizzato attraverso il programma "dwfviewersetup" scaricabile gratuitamente collegandosi al link dell'Autodesk, direttamente dal sito).

La costruzione del RU è stata eseguita in varie fasi. La prima operazione ha riguardato la trascrizione dei perimetri e di tutte le indicazioni territoriali del PS ad una scala maggiore per una migliore interpretazione.

Il RU attua decisioni che sono già contemplate nel

PS e in funzione di ciò il RU può essere considerato il punto di sintesi del nuovo piano regolatore.

Alla trascrizione degli elementi del PS di cui sopra è seguita anche l'analisi dell'attuazione del PRG previgente riportando alla stessa scala comparativa le relative zonizzazioni. Da questa sintesi è nata una

cartografia di base con l'individuazione delle cosiddette "aree gialle" ovvero le parti del territorio che potenzialmente risultavano di progetto e che sono state rapportate con le segnalazioni, le proposte e i contributi formulati dagli altri soggetti interessati, pubblici e privati.

5. Gli obiettivi strategici

Il RU esprime una continuità con il precedente Piano Regolatore Generale e le indicazioni del PS assumendo una funzione di "piano di riordino" al fine di completare un percorso di trasformazione del territorio e individuando ulteriori scelte strategiche che rappresentano la filosofia stessa del piano.

Sono stati tenuti, pertanto, a riferimento i principi generali della LR che specifica in particolare come "lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali devono avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future".

Al RU quindi sono stati affidati i seguenti obiettivi strategici:

- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità sociale;
- riqualificazione del tessuto esistente;
- tutela e valorizzazione del territorio extraurbano.

La sostenibilità ambientale, oltre all'utilizzo delle risorse essenziali, prevede alcuni temi contenuti nella LR quale la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali,

favorendo, al contempo, le potenzialità e le tendenze locali allo sviluppo.

La sostenibilità sociale si lega alla riqualificazione del tessuto esistente in termini di sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo l'efficienza dei sistemi dei servizi pubblici, la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio, una qualità insediativa ed edilizia sostenibile.

Agli obiettivi strategici si sono affiancati anche altri temi di sviluppo locale:

- attività produttive e territorio (ampliamento, crescita, occupazione);
- sviluppo delle infrastrutture per la mobilità;
- costruzione di una rete di verde urbano;
- creazione del sistema turistico-ricettivo.

L'attenzione riservata alle attività produttive nel RU ha consentito di accogliere la quasi totalità delle richieste di ampliamento e di crescita produttiva delle aziende esistenti, sia in termini di revisione delle zonizzazioni, sia in termini di indici urbanistici. In questo modo l'urbanistica cerca di formare un forte legame tra le aziende e il territorio al fine di favorire l'occupazione e le infrastrutture.

Il RU, soprattutto attraverso i Progetti Norma, ha legato il miglioramento delle infrastrutture per la mobilità agli interventi privati ragionando per zone

o comparti nell'ambito generale del territorio comunale.

Un'importante funzione, al fine di collegare le aree del territorio comunale, svolgono le previsioni delle zone di verde urbano definito dalla LR come "l'insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani".

Va evidenziato, inoltre, lo sforzo che il RU ha attuato per diversificare "l'offerta di crescita" del territorio comunale con la creazione del sistema turistico ricettivo dettato dal PS. In questo modo, ma non solo, verranno recuperate parti significative del patrimonio comunale come, per esempio, le dimore storiche, ma, soprattutto, i centri storici, le aree agricole e i centri urbanizzati che saranno riuniti in un unico disegno finalizzato a restituire antica e nuova ricchezza ai beni del nostro comune.

Un aspetto importante del RU riguarda l'analisi delle modalità di attuazione del previgente Piano Regolatore Generale con l'obiettivo di conseguire una semplificazione delle procedure di realizzazione degli interventi urbanistici e di definire i contenuti, le prescrizioni e gli oneri a carico dei soggetti attuatori. Tale obiettivo ha trovato conferma nel limitato ricorso ai Piani Attuativi e nella scelta di affidarsi al permesso di costruire convenzionato.

6. I contenuti

Il RU è formato dalla seguente documentazione:

- Norme Tecniche di Attuazione con in allegato i "Progetti Norma (PN)";
- elaborati grafici di progetto riferiti alle singole UTOE del PS;
- schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale con relativa cartografia;
- programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- indagini geologiche geotecniche ed idrauliche e criteri per l'individuazione della fattibilità.

Questi elaborati, integrandosi fra loro, rappresentano il progetto del RU per il territorio comunale.

Al fine di definire una distinta disciplina normativa per ciascuna zona, il RU ha suddiviso le aree costituenti il sub/sistema del territorio rurale ed il sub/sistema della città e degli insediamenti urbani in zone e sottozone omogenee ricomprese nelle varie UTOE così come definite negli elaborati del PS.

Alla relazione generale è stata allegata anche la schedatura degli alberi monumentali predisposta dalla Provincia di Pistoia nell'anno 2005, all'interno dello studio per il "censimento e georeferenziazione degli Alberi Monumentali", con lo scopo di tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale del Comune mediante la proposta di inserimento nell'elenco previsto secondo i disposti dell'art. 2 della LRT 60/98 delle essenze vegetali schedate.

7. L'integrazione con gli altri strumenti

Il RU è stato elaborato per integrarsi con tutti gli strumenti di gestione delle attività del territorio comunale e in particolare con Il Regolamento Edilizio e i Piani di Settore.

Per l'individuazione di alcune particolari tematiche, infatti, si è scelto di rinviare a specifici Piani di Settore, quali:

- piano dei centri storici;
- classificazione delle infrastrutture viarie e loro disciplina;
- classificazione degli itinerari pedonali e loro disciplina;
- classificazione delle infrastrutture per la mobilità ciclabile e loro disciplina.

I piani di settore potranno essere ulteriormente estesi ad altre particolari tematiche quali ad esempio le aree sensibili alle radiazioni non ionizzanti e i campi elettromagnetici secondo le normative di riferimento che verranno definite dagli organi competenti e secondo le esigenze che potranno formarsi.

Occorre specificare che tra i Piani di Settore, indicati anche dal PS, sono già stati approvati:

- il Piano Comunale di Classificazione acustica con deliberazione C.C. n. 5 del 10.02.05;

- il Piano di indirizzo e regolamentazione degli orari con deliberazione C.C. n. 30 del 29.06.05;
- il Piano comunale di protezione civile con deliberazione C.C. n. 49 del 27.08.2002.

Al Regolamento Edilizio, espressione dell'autonomia normativa locale, è stata invece demandata la disciplina di tutti gli aspetti dell'attività edilizia. Il RU rinvia infatti all'aggiornamento del Regolamento Edilizio vigente la disciplina delle modalità costruttive con particolare riguardo alle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità

degli immobili e delle pertinenze degli stessi, della riduzione dei consumi energetici, dell'inquinamento acustico, del controllo degli agenti inquinanti, della qualità urbana, dell'edilizia sostenibile e dell'unificazione delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi secondo i disposti della vigente normativa in materia ed in particolare della LR. Il Regolamento Edilizio, pertanto, riacquista valore soprattutto per il miglioramento della qualità del settore delle costruzioni e, essendo facilmente aggiornabile, diventa una guida moderna e al passo con le normative.

8. I contenuti delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

L'assetto del territorio comunale in zone omogenee è il risultato della comparazione fra le aree del territorio agricolo e le aree del territorio urbanizzato. Tali aree sono state analizzate sulla base del loro grado di omogeneità, genesi, caratteristiche, esigenze di trasformazione, problematiche presenti, nonché sulla base delle indicazioni fornite dal PRG previgente e dal PS. Le previsioni urbanistiche in senso stretto, definite nel RU, sono state valutate in coerenza anche con le previsioni di trasformazione non materiale del territorio (mutamenti di destinazioni d'uso con o senza opere, funzioni ricadenti e/o prevalenti in specifiche aree).

Nell'UTOE 1 sono presenti vaste aree boschive e zone di alta collina con un importante patrimonio edilizio sparso, quasi completamente ristrutturato ed adibito ad abitazioni con attiguo fondo agricolo coltivato, nonché i centri e nuclei storici. Il RU prevede:

- specifica normativa per le aree agricole (sottozone E1-E2);
- specifica normativa relativa agli edifici costituenti i centri storici di Massa e di Cozzile (sottozone A1 e A2) già indicati nel PS (allegato 1 alle NTA del PS);
- specifica normativa relativa agli edifici sparsi anche nel territorio rurale, già indicati negli elaborati del PS, attraverso puntuale schedatura contenente la descrizione degli immobili nonché la definizione degli interventi possibili e le destinazioni ammesse;
- definizione delle aree ricomprese nelle zone turistico ricettive e/o di interesse collettivo nonché aree speciali.

Nell'UTOE 2 sono presenti zone di alta e media collina con un importante patrimonio edilizio sparso quasi completamente ristrutturato ed adibito ad abitazioni con attiguo fondo agricolo coltivato nonché insediamenti con la presenza di attività produttive quali gli abitati di Vangile e Le Molina. Il RU prevede:

- specifica normativa per le aree agricole (sottozona E2);
- specifica normativa relativa agli edifici sparsi



anche nel territorio rurale, già indicati negli elaborati del PS, attraverso una schedatura contenente la descrizione degli immobili nonché la definizione degli interventi possibili e le destinazioni ammesse;

- definizione delle aree ricomprese nelle zone turistico ricettive e/o di interesse collettivo nonché delle aree speciali;
- specifica normativa attinente i nuclei abitati continui con la definizione di sottozone B, prevedendone la naturale espansione e, per la parte produttiva esistente, una disciplina che tende ad omogeneizzare le aree secondo le caratteristiche preponderanti della zona;
- definizioni di aree da adibire ad attrezzature per gioco ed il tempo libero già individuate nel PS come zone B5.

Nelle UTOE 3 e 4 sono presenti zone agricole marginali all'abitato con un modesto patrimonio edilizio sparso quasi completamente ristrutturato ed adibito ad abitazioni con attiguo fondo agricolo, insediamenti abitativi contigui con la presenza di attività produttive, servizi ed infrastrutture, il tutto riferito all'abitato di Margine Coperta, Bruceto, Traversagna e Biscolla. Il RU prevede:

- specifica normativa per le aree agricole (sottozona E3);
- specifica normativa relativa agli edifici sparsi anche nel territorio rurale, già indicati negli

elaborati del PS, attraverso puntuale schedatura contenente la descrizione degli immobili nonché la definizione degli interventi possibili e le destinazioni ammesse;

- specifica normativa attinente i nuclei abitati continui con la definizione di sottozone B prevedendone la naturale espansione, nuove zone insediative da sottoporre a particolare disciplina (Progetti Norma) e, per la parte produttiva esistente, una disciplina tendente ad omogeneizzare le aree secondo le caratteristiche preponderanti della zona ed a favorire il loro naturale sviluppo;
- definizione delle aree ricomprese nelle zone turistico ricettive e/o di interesse collettivo nonché delle aree speciali;
- definizioni di aree da adibire ad attrezzature per gioco ed il tempo libero già individuate nel PS come zone B5.

Nell'UTOE 5 sono presenti zone agricole marginali all'abitato con un modesto patrimonio edilizio sparso quasi completamente ristrutturato ed adibito ad abitazioni con attiguo fondo agricolo, un'area agricola marginale all'area umida del Padule di Fucecchio, insediamenti produttivi e commerciali con esigua presenza di abitazioni, servizi ed infrastrutture riconducibili alle zone industriali, artigianali e commerciali del Pedicino e di Biscolla. Il RU prevede:

- specifica normativa per le aree agricole (sottozone E3-E4);
- specifica normativa relativa agli edifici sparsi anche nel territorio rurale, già indicati negli elaborati del PS, attraverso una schedatura contenente la descrizione degli immobili nonché la definizione degli interventi possibili e le destinazioni ammesse;
- specifica normativa attinente alle aree produttive e/o commerciali (zone D), la cui disciplina tende ad omogeneizzare le aree secondo le caratteristiche preponderanti della

- zona ed a favorire il loro naturale sviluppo;
- definizione delle aree ricomprese nelle zone turistico ricettive e/o di interesse collettivo nonché delle aree speciali;
- definizioni di aree da adibire ad attrezzature per gioco ed il tempo libero già individuate nel PS come zone B5.

In tutte le UTOE, in relazione alle caratteristiche di ciascuna sottozona, il RU ha individuato le principali categorie di intervento ammissibili all'interno delle aree destinate all'edificazione tese prevalentemente alla conservazione, all'adeguamento ed alla trasformazione della città.

Sono oggetto di conservazione edifici, manufatti e spazi aperti d'interesse storico, architettonico od ambientale mentre sono oggetto di adeguamento edifici, manufatti e spazi aperti che non soddisfano le condizioni d'uso e le normali esigenze igieniche e di sicurezza; sono invece oggetto di trasformazione edifici, manufatti e spazi aperti ai quali il piano affida la trasformazione della città e del territorio.

Le modalità di intervento, le tipologie e le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona e/o sottozona sono illustrate nelle norme del RU.

9. La tutela e la valorizzazione del territorio rurale

Tra gli obiettivi strategici che caratterizzano il RU, risultano determinanti la tutela e la valorizzazione del territorio extraurbano così come delineate dal PS da cui il RU riprende la normativa per gli interventi di trasformazione.

La conservazione del territorio aperto, associata ad interventi di trasformazione e conversione finalizzati alla valorizzazione di risorse naturali, ha lo scopo di incentivarne la fruizione ed il miglioramento degli spazi presenti del territorio extraurbano.

Tali azioni sono state previste in coerenza con le politiche di fruizione e di accessibilità dei luoghi aperti per attività di svago e tempo libero, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile anche di natura turistico-ricettiva.

Il RU per questo tende al miglioramento continuo della qualità del territorio promuovendo contemporaneamente la tutela ambientale e l'uso guidato delle risorse, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso previsioni atte a tutelare e conservare le caratteristiche degli immobili ritenuti effettivamente di importanza storica e/o testimoniale della cultura di questi luoghi.

A tal riguardo la schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale ha permesso di raggiungere un alto grado di conoscenza del territorio in modo da disciplinare gli interventi edilizi nell'ottica della valorizzazione, trasformazione o conservazione con piani di recupero o di intervento diretto.

La disciplina edilizia ha tenuto conto della normativa vigente in materia, ma anche delle esigenze abitative consentendo agli edifici esistenti ad uso abitativo, legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione del RU (fatte salve le specifiche delle invarianti strutturali del PS mirate alla tutela del territorio e alla con-

servazione dei fabbricati testimoniali), di usufruire di ampliamenti *una tantum* di superficie utile netta omnicomprensiva (esclusi vani scala, logge e verande anche su un solo lato, interne alla sagoma dell'edificio) fino ad un massimo di mq 40 utili netti secondo i criteri stabiliti già dal PS. Gli ampliamenti non potranno essere associati ad interventi dai quali consegua aumento di unità immobiliari e avranno luogo in deroga agli indici volumetrici, ma non agli altri indici e parametri (fermo restando che in caso di sopraelevazione queste potranno realizzarsi nel rispetto della preesistente distanza dai confini e dai fabbricati).

Particolari prescrizioni sono dettate per la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici dell'edilizia tradizionale e dovranno essere mantenuti e/o recuperati i terrazzamenti, i sentieri, le scoline, i fossi, i drenaggi ed in generale tutte quelle opere esistenti che rappresentano un sistema creato per controllare l'azione degli agenti geomorfologici e per favorire le opere agricole.

Dal PS vengono riprese anche le specifiche per la costruzione degli annessi agricoli.

Il Territorio Rurale, rappresentato principalmente da aree agricole, è stato suddiviso in zone omogenee coincidenti con le relative aree del PS e denominate:

- E1 - Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco;
- E2 - Aree della collina arborata;
- E3 - Aree agricole ordinarie della pianura;
- E4 - Aree della bonifica storica.

Le zone sopra descritte contengono la disciplina per gli interventi edilizi fatte salve le specifiche delle invarianti strutturali del PS mirate alla tutela del territorio e alla conservazione dei fabbricati testimoniali.

10. L'integrazione del tessuto urbanistico

Il RU attribuisce un grande valore alla riqualificazione del tessuto urbanistico esistente.

In particolare, oltre alle norme relative alla sostenibilità ambientale, è stata posta particolare attenzione alla disciplina delle trasformazioni, che definisce le regole per migliorare la qualità urbana in riferimento soprattutto alle tipologie e alla densità edilizia, alle dotazioni di infrastrutture per la mobilità, di aree di sosta e/o di parcheggi, di aree destinate a verde urbano e di connettività urbana, di percorsi pedonali e ciclabili, alla vivibilità e al posizionamento dei luoghi pubblici.

Il territorio comunale è stato distinto in centri storici ed in aree di interesse storico architettonico e ambientale, in aree edificate a prevalente destinazione residenziale, in zone da sottoporre a particolare normativa (Progetti Norma), in aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria, in aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in aree particolari e in zone speciali.

Le principali trasformazioni previste dal RU, relativamente al patrimonio edilizio esistente, sono prevalentemente di ordine manutentivo, conservativo e migliorativo nelle sottozone A. Per quanto riguarda il "patrimonio edilizio sparso", definito negli elaborati del PS di particolare valore testimoniale, è stata predisposta una schedatura degli edifici con le prescrizioni relative, anche al fine di verificarne l'attuale effettivo valore testimoniale e, inoltre, sono state individuate le aree caratterizzate da prospettive di trasformazione orientate ad una riconversione di immobili da ricondurre a destinazioni più compatibili con le aree contigue.

Nelle norme e relativi allegati al RU sono state definite disposizioni specifiche per ciascuna zona e sottozona individuate nel rispetto delle tipologie urbanistiche ed edilizie, della densità edilizia e delle recenti trasformazioni, al fine di rispettare i criteri, definiti dal PS, di valorizzazione dell'esistente, tutela della tradizione del territorio urbanizzato, sviluppo e fruibilità delle aree a verde.

11. La conservazione del patrimonio edilizio

I centri e i nuclei storici comprendono il patrimonio edilizio di più antico impianto, ove insistono edifici e complessi ritenuti di valore storico, architettonico o ambientale. Tali zone coincidono con le parti del "Sub/sistema della città ed insediamenti urbani" attinenti ai centri storici "B1 Centri antichi", già ricompresi nello Statuto dei Luoghi come invariati definite con la lettera B e relativi agli insediamenti di Massa (1b), Cozzile (2b) e Croci (3b). Per una distinzione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio sono state individuate e delimitate due distinte sottozone, denominate A1 e A2. Le sottozone A1 comprendono i centri storici e le sottozone A2 delimitano le aree limitrofe ai centri storici stessi e dove, in alcuni casi, risulta esistente anche un patrimonio edilizio di recente formazione. In ambedue le sottozone sono state definite norme specifiche al fine della tutela urbanistica, edilizia e paesaggistica.

È stato previsto, inoltre, che ogni intervento proposto, (salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria), dovrà essere accompagnato da una relazione storica sull'evoluzione tipologica e funzionale dell'edificio, riguardante anche i principali caratteri architettonici, morfologici, decorativi, e descrittive le finalità dell'intervento. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito all'allegato 1 delle NTA del PS. Al fine della conservazione dei centri storici sarà successivamente redatto uno specifico piano di settore contenente una schedatura, con indicazioni normative, di tutto il patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno della Invariante dei "Centri e nuclei Storici" di cui all'art. 39 del PS.

Nel perimetro dei centri storici gli interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente saranno limitati alla ristrutturazione edilizia di grado D2. Gli interventi di grado superiore saranno ammessi

solo se previsti e previa approvazione di Piano Attuativo (Piano di Recupero) secondo i disposti della vigente normativa in materia.

Specifica disciplina stabilisce che le aree libere sono inedificabili, fatti salvi gli ampliamenti se ed in quanto consentiti e valgono le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- non è ammessa l'alterazione degli spazi aperti, (orti, giardini, ecc...);
- nelle sottozone A1 non è ammesso l'accorpamento di volumi anche se legittimamente autorizzati al fine della costituzione di nuove unità abitative e/o ampliamento di quelle esistenti.

Il RU garantisce la conservazione del patrimonio edilizio sparso attraverso una schedatura contenente la descrizione degli immobili nonché la definizione degli interventi possibili e le destinazioni ammesse.

12. La riqualificazione e il completamento degli insediamenti residenziali

Gli insediamenti consolidati e il loro completamento definiscono le aree con struttura urbanistico-edilizia a tessuto compatto per la pressoché totale edificazione delle aree e la stabilità delle funzioni insediate. I maggiori insediamenti si sono sviluppati nelle aree pedecollinari, prevalentemente lungo le viabilità di collegamento est/ovest e nord/sud, occupando in epoche successive sempre più ampie aree di terreni originariamente costituenti le aree agricole di pianura. Per una distinzione degli interventi ammessi anche sull'edificato esistente sono state individuate e delimitate diverse sottozone, dal B1 al B2. Negli elaborati del RU sono state selezionate aree limitrofe agli insediamenti consolidati destinate a completamento degli stessi e/o a riconoscimento di zone edificate, con chiare origini agricole, attualmente marginali agli insediamenti stessi, definendole zone B3 e B4.

All'interno delle zone B1, B2 e B4 la disciplina edilizia ha tenuto conto della normativa del previgente PRG ma anche delle esigenze abitative consentendo agli edifici esistenti ad uso abitativo, legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione del RU (fatte salve le specifiche delle invariati strutturali del PS mirate alla tutela del territorio e alla conservazione dei fabbricati testimoniali), di usufruire di ampliamenti *una tantum* di superficie utile netta onnicomprensiva (esclusi vani scala, logge e ve-

rande anche su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio) fino ad un massimo di mq 60 utili netti secondo i criteri stabiliti già dal PS. Gli ampliamenti così come definiti al precedente comma non potranno essere associati ad interventi dai quali consegue aumento di unità immobiliari e avranno luogo in deroga agli indici volumetrici ma non agli altri indici e parametri (fermo restando che in caso di sopraelevazione queste potranno realizzarsi nel rispetto della preesistente distanza dai confini e dai fabbricati).

Una particolare disciplina è stata dettata per le zone B0 che rappresentano il tessuto edilizio di recente formazione edificato dal previgente PRG attraverso piani attuativi (es. PEEP) limitando gli interventi sugli edifici esistenti alla sola ristrutturazione edilizia e non ammettendo gli ampliamenti in deroga.

Le sottozone B1 e B2 hanno come riferimento gli indici urbanistici ed edilizi mentre nelle zone B4 sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti in deroga.

Nelle zone di completamento B3, relativamente all'applicazione degli indici, è stato precisato che non sarà possibile il frazionamento di aree catastalmente contigue e facenti parte della stessa proprietà alla data di adozione del RU in quanto sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto su superfici fondiarie inferiori o uguali a mq 2.000 e se supe-

riori occorrerà l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata che ricomprenda l'intera area ricadente nella sottozona.

Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazione e dei servizi (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e, per quanto possibile, dovranno essere predisposti in maniera raggruppata rispetto alla viabilità esistente. All'interno di queste zone le aree destinate a nuove edificazione sono state ubicate in maniera tale da tutelare l'integrità morfologica del sito e il tessuto urbanistico esistente di recente formazione, con accessi diretti sulla viabilità secondaria, evitando nuove intersezioni con la viabilità primaria. Gli interventi ammessi nelle varie sottozone, di norma, non dovranno modificare il rapporto degli edifici esistenti con la viabilità principale e ove possibile, dovranno mirare a ricostituire le condizioni originarie di assetto dei fabbricati principali e delle loro pertinenze almeno sui fronti stradali.

13. Il consolidamento e lo sviluppo delle attività produttive

La normativa del RU per l'insediamento delle attività produttive è finalizzata allo sviluppo del tessuto economico locale con particolare riferimento alle attività produttive artigianali ed industriali (D1, D2, D3) e per gli esercizi commerciali (D4 e D5), tenuto conto dell'impatto e carico urbanistico soprattutto per quanto concerne la viabilità e la dotazione di servizi. Sono escluse le attività incompatibili con le zone adiacenti destinate alla residenza in quanto suscettibili di forme di inquinamento (atmosferico, acustico), mentre agli interventi da attuare devono essere associati di norma il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.

Le zone D nel RU si distinguono nelle seguenti sottozone:

D0 = Zone produttive esistenti ubicate all'interno di aree a destinazione prevalentemente abitativa;

D1 = Zone produttive esistenti di saturazione;

D2 = Zone produttive esistenti di completamento;

D3 = Zone produttive miste con prevalenza di servizi e/o attrezzature commerciali;

D4 = Zone commerciali, direzionali ed espositive esistenti di completamento;

D5 = Zone di servizio funzionalmente collegate alle attività commerciali, direzionali ed espositive.

Le zone D0 rappresentano una particolarità, secondo quanto già evidenziato dal PS, in quanto individuano edifici e relative pertinenze ad esclusiva destinazione industriale-artigianale urbanisticamente

inseriti in aree a prevalente esistenza di insediamenti residenziali e in cui gli interventi sono ammessi con Piano di Recupero. Nelle zone D1, oltre gli indici ed i parametri applicabili e definiti nella specifica tabella delle norme del RU, è consentito, in caso di saturazione delle aree, incrementare la superficie utile netta esistente fino ad un massimo del 15% e comunque fino al raggiungimento di un R.C. max = 65%. Tuttavia, tale incremento, in termini di superficie, deve essere compensato con l'individuazione di uguale area, anche esterna al lotto di pertinenza, ma funzionalmente legata ed esso, da vincolare e destinare a parcheggi, con relativi spazi di manovra inerenti la costruzione, attraverso apposita convenzione secondo i disposti stabiliti dalle norme. Nelle zone D2, che come le zone D1 riprendono la zonizzazione del previgente PRG, si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella delle norme del RU. Le zone D3 rappresentano anch'esse una particolarità in termini urbanistici in quanto sono zone sature con insediamenti esistenti a destinazione industriale artigianale con presenza di edifici e/o locali a destinazione direzionale, attrezzature anche sportive, nonché, in minima parte, con destinazione commerciale-espositiva e residenziale. Oltre gli indici ed i parametri applicabili e definiti nella specifica tabella delle norme del RU in queste zone, per gli immobili ad uso abitativo presenti, la normativa è assimilata alle sottozone B4. Le zone D4

e D5 sono le aree a destinazione commerciale nelle quali sono già presenti insediamenti commerciali in diverse tipologie, comprese quelle delle grandi strutture di vendita, anche organizzate nella forma di Centro Commerciale con connesse attività complementari come previste nella disciplina regionale di settore. Nella zona D4 sono confluite le corrispondenti sottozone del previgente PRG e vi sono consentiti gli interventi di nuova edificazione per saturazione degli indici prevenienti riportati nella specifica tabella delle norme del RU. La particolarità della zona D5 è che rappresenta l'ampliamento dell'area commerciale con specifico indice edificatorio al cui interno però è presente un complesso immobiliare ex agricolo che il RU ha perimetrato con le sue pertinenze per destinarlo attraverso un Piano di Recupero a strutture turistico-ricettive e espositive. È stato previsto che, in attuazione di interventi riguardanti l'area commerciale, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo, di edificazione diretta, alla stipulazione di una convenzione accessiva avente ad oggetto, anche per lotti funzionali, l'adeguamento e la cessione del tratto di strada con inizio dalla rotatoria di Via Fermi fino al nuovo collegamento con Via Pino e l'ampliamento della sede stradale della stessa Via Pino e le relative intersezioni, come rappresentato negli elaborati del RU.

14. I Progetti Norma (PN)

Il RU è stato considerato un piano nel quale deve prevalere il progetto, strategico o attuativo perché solo in questo modo è possibile concentrarsi sulla materia urbanistica, liberandosi da un complesso di regole edilizie, minute e più relative alla sfera privatistica, che spesso hanno reso molto burocratici e difficilmente gestibili i PRG.

Il RU soprattutto è un piano che viene "disegnato", nel quale si collocano progetti che rispondono ad indicazioni strategiche, ma che sono prossimi all'attuazione, dove le parti scritte devono essere snelle e tali da semplificare la realizzazione dei vari interventi. In questo quadro riacquista un senso anche il Regolamento edilizio che non è uno strumento urbanistico (non si adotta e non si sottopone ad osservazioni), ma un documento, velocemente modificabile, nel quale si concentrano tutte le regole relative all'attività edilizia.

Il disegno nel RU è rappresentato dai Progetti Norma (PN), così come rappresentati e indicati in cartografia, che individuano le aree di naturale espansione del tessuto urbanistico esistente, ma che, per la maggiore estensione planimetrica e/o

per le particolarità delle problematiche tipologiche ed infrastrutturali, sono state pianificate attraverso una particolare normativa.

Essi riguardano non solo le aree residenziali, ma anche quelle produttive e individuano, fra l'altro, le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi da realizzarsi sia all'interno che all'esterno dell'area perimetrata e contraddistinta con la definizione Umi (unità minima di intervento). La realizzazione degli interventi edilizi sulle Umi avrà luogo, ove previsto, tramite opere edilizie dirette, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto unitario (PU) riferito all'intera area. Ogni singolo titolo abilitativo sarà, ove previsto, assistito da una convenzione accessiva, che dovrà disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed indicate nelle singole schede del PN e fornire le connesse garanzie per l'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui nell'area siano presenti più Umi, la prima istanza di pianificazione relativa ad una Umi dovrà prevedere il complessivo progetto unitario di tutte le opere di urbanizzazione indicate nella

relativa scheda del PN, ivi comprese quindi quelle funzionali alle altre Umi (in relazione alle quali gli interventi successivi dovranno poi conformarsi). Anche in questo caso il rilascio di titoli abilitativi autonomi e distinti (anche in periodi temporali diversi e successivi), ciascuno dei quali assistito da specifica convenzione relativa alle Umi rientranti nell'area interessata dal PN, sarà possibile solo dopo l'approvazione del progetto unitario.

I PN n. 4 e n. 7 saranno attuati (nel rispetto delle prescrizioni delle relative schede e della connessa disciplina di settore) attraverso piani di recupero di cui all'art. 73 della LR.

La semplificazione procedurale introdotta per l'attuazione dei PN garantisce comunque il rapporto tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale attraverso la convenzione sopra citata. Nelle norme del RU è stato specificato che le convenzioni e gli atti d'obbligo, nei quali sia prevista anche la realizzazione di opere di urbanizzazione, dovranno di norma avere un contenuto minimo che potrà di volta in volta essere implementato in dipendenza delle specifiche fattispecie. La sottoscrizione dovrà

essere preceduta dall'approvazione nei modi di legge del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o pubbliche ivi previste e tale progetto dovrà tenere in conto di eventuali prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti e società di gestione delle varie reti di distribuzione e/o da parte degli uffici competenti della Pubblica Amministrazione.

Le Convenzioni (al pari degli atti d'obbligo) dovranno essere stipulate e trascritte a cura e spese dell'interessato e la prova dell'avvenuta trascrizione costituirà presupposto per il rilascio di qualunque titolo abilitativo, ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione e/o per il deposito della D.I.A., e laddove si preveda la cessione gratuita di aree (e pertanto non soggetta a scomputo) al Comune, si provvederà con diverso, ma contestuale atto, anch'esso da stipularsi e trascriversi a totale spesa (ivi compresa quella di frazionamento) dell'interessato. Nello stesso atto si provvederà altresì alla sottoposizione ad uso pubblico delle aree per le quali tale sottoposizione sia prevista nella relativa scheda e ciò quand'anche successivamente il soggetto attuatore, in esecuzione di quanto previsto nel PN e/o nella convenzione, debba realizzare opere.

La Convenzione dovrà in ogni caso contenere:

- le clausole idonee a garantire che le opere ivi previste a carico del soggetto attuatore siano realizzate in conformità ad un cronoprogramma (da allegarsi) e, comunque, che siano ultimate e collaudate prima dell'ultimazione delle costruzioni private o comunque prima della presentazione della relativa certificazione di conformità. A tal fine in ogni caso dovrà prevedersi che l'avvenuto collaudo ed apertura all'uso pubblico costituisca presupposto per la certificazione dell'agibilità;
- i termini per il collaudo, ivi compreso quello amministrativo ove previsto;
- la specifica indicazione delle opere ammesse a scomputo con il relativo calcolo del valore determinato applicando i parametri del Bollettino degli Ingegneri (Provincia di Pistoia) dell'anno precedente, scontato di una percentuale che

sarà determinata all'inizio di ogni anno solare con apposita delibera di Giunta;

- l'imputazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai valori delle sole opere realizzate dal soggetto attuatore e quello degli oneri di urbanizzazione secondaria ai valori delle sole opere di urbanizzazione secondaria, ove effettivamente realizzate dal soggetto attuatore (fermo l'obbligo del soggetto attuatore di realizzare comunque le opere di urbanizzazione anche per la parte eccedente ciascun valore di scomputo);
- la disciplina (e le relative garanzie) della manutenzione e della gestione da parte del soggetto attuatore (e suoi aventi causa) degli spazi, aree ed opere (ulteriori rispetto a quelle di standard soggette a cessione) che il Comune ritiene di non acquisire in proprietà e di sottoporre ad uso pubblico;
- l'obbligatorietà del richiamo nella Convenzione di tutti i negozi giuridici successivamente conclusi dal soggetto attuatore ed avente ad oggetto trasferimento e/o costituzione a favore di terzi di diritti reali relativi e/o connessi alle aree interessate dagli interventi.

All'interno dei PN sono state individuate, pertanto, le aree urbanistiche, le destinazioni, le tipologie edilizie, le tipologie delle strade e degli spazi di sosta e/o di parcheggio, le modalità di attuazione (permesso di costruire convenzionato o piano attuativo), la valutazione integrata, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le condizioni per l'edificabilità, gli extra-oneri (specifici interventi di particolare interesse pubblico da realizzare a carico del soggetto attuatore non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), le norme di salvaguardia, le analisi di compatibilità territoriale e il dimensionamento.

I principali interventi urbanistici previsti dal RU sono i seguenti:

PN1 – VIA VERDI – UTOE 3

Sono state definite, nell'area di completamento nord di Margine Coperta, n. 3 aree fondiarie in un'unica Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. Sono inoltre state individuate n. 2 aree da cedere al comune senza opere (non soggette a scomputo) ubicate una a nord e una a sud rispetto a Via Verdi in posizione limitrofa agli spazi destinati ad insediamenti per l'istruzione. Sono state individuate anche n. 2 aree da cedere al comune con opere di urbanizzazione primaria (soggette a scomputo limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria) rispettivamente destinate all'ampliamento del parcheggio pubblico con accesso solo da Via Puccini, separato dagli accessi della viabilità interna all'area di intervento e la realizzazione di un parcheggio lungo il fronte di Via Verdi a servizio degli spazi destinati a verde attrezzato. A servizio di uso pubblico sono state delimitate n. 3 aree rispettivamente sul lato ovest del PN

(area limitrofa al corso d'acqua denominato "Borra Vecchia" o "Rio Parenti" che risulterà inedificabile e dovrà essere adibita a verde), sul lato est (area limitrofa a Via Puccini, da adibire a verde e da realizzare come area di filtro e non comunicante, fra il parcheggio pubblico su Via Puccini e le aree edificabili) e una viabilità interna di collegamento fra la viabilità esistente di Via Verdi e le singole aree fondiarie. All'interno del PN sono stati individuati extra-oneri quali la realizzazione all'interno dell'area a verde, che viene ceduta, di un campo da calcio di dimensioni minime m 30x50 con percorsi pedonali, impianto di illuminazione, panchine e alberatura.

PN2 – VIA TOGLIATTI - VIA MONTALE – UTOE 3

Riguarda la ridefinizione dell'area del previgente PRG nei dintorni degli impianti sportivi a Margine Coperta. Sono state individuate n. 6 aree fondiarie su n. 3 Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. È inoltre stata considerata un'area nella Umi 2c da cedere al comune senza opere (non soggetta a scomputo) ubicata a nord dei limitrofi impianti sportivi. Importanti in questo PN sono le infrastrutture per la viabilità prevista in direzione Via Togliatti-Via D. Alighieri, parallela a Via Togliatti e di collegamento con Via Pirandello (oltre all'adeguamento della sede stradale di Via Togliatti e Via D. Alighieri) in modo da creare una rete di distribuzione collegata al PN3 e capace di funzionare da alternativa e alleggerimento alla strada Provinciale Lucchese che attraversa la frazione. Sono previste anche aree di parcheggio su Via Togliatti e Via D. Alighieri con interessamento delle relative intersezioni. Assolvono un'importante funzione anche le aree a verde privato dislocate principalmente lungo il Rio Spinello e a filtro con le zone urbanizzate circostanti l'intervento.

PN4 – VIA I MAGGIO - VIA D. ALIGHIERI – UTOE 3

La proposta di *Piano di Recupero dell'area Malta-gliati*, a Margine Coperta, rappresenta all'interno del RU una delle più importanti occasioni di riqualificazione in termini urbanistici del territorio comunale, ma ricorda anche la spiacevole recente vicenda della chiusura dello storico pastificio. Il RU tiene conto dei due aspetti con l'obiettivo di valutare la trasformazione dell'area in termini sia urbanistici che di esigenze sociali utilizzando i meccanismi di mercato per far sì che la rivalorizzazione immobiliare si associ alla produzione di beni e servizi di elevata qualità per la comunità (polifunzionalità degli insediamenti in termini di destinazioni d'uso, prestazioni, accessibilità, qualità della vita, ecc.) limitando quanto più possibile l'intervento pubblico diretto. In particolare la perequazione urbanistica consente il superamento della rigidità e delle difficoltà attuative di una pianificazione urbanistica unilaterale e discrezionale, per giungere ad una pianificazione basata sul consenso e la partecipazione dei proprietari privati. Tale consenso sarà tanto

Il nostro Comune

Edizione di Massa e Cozzile
Registr. Tribunale di Pistoia n. 06/2003 dell'11/06/2003
Tutti i diritti di riproduzione sono riservati

© Edimedia di Concetta Giuffrè & C. s.a.s.
Via degli Alberghi 61 – 51012 Pescia PT • Tel./fax 0572444987
www.edimedia.net • e mail info@edimedia.net

Redazione: Comune di Massa e Cozzile
Via Vangile 1 – Margine Coperta • 51010 Massa e Cozzile PT

Segreteria di redazione
Marzia Niccoli (Tel. 0572928354)

Grafica e impaginazione
Pretesto – Pistoia

Stampa
Tipografica Pistoiese – Pistoia

maggiore quanto più il privato sarà messo in grado di ravvisare nelle scelte dell'Amministrazione il perseguimento di interessi pubblici realizzabili concretamente ed in tempi ragionevoli. Lo strumento scelto dal RU per l'attuazione del PN4 è il Piano di Recupero che consente all'Amministrazione Comunale la condivisione delle scelte e al contempo la verifica delle loro capacità di attuazione. Le prime condizioni che sono state verificate sono la dimensione dell'area, la volumetria esistente e un'analisi della qualità edilizia dei fabbricati di origine produttiva. A fronte di un'area di dimensioni pari a circa 16.000 mq sono attualmente presenti edifici di nullo valore architettonico per complessivi volumi pari a circa 68.000 mc, con altezza massima di 15 m e con un indice di edificabilità territoriale di poco superiore a 4 mc/mq. Tali dati però vanno confrontati con la posizione strategica dell'area di intervento situata a ridosso della cortina edilizia lungo Via I Maggio e interposto urbanisticamente tra la zona sud e quella nord dell'abitato di Margine Coperta. C'è da precisare che la proprietà del complesso immobiliare ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare di riqualificazione del complesso produttivo che prevedeva il recupero di circa 55.000 mc, pari a circa l'80% del volume complessivo esistente (indice di edificabilità territoriale pari a circa 3,4 mc/mq), di cui circa 35.000 mc destinati a residenziale e circa 20.000 mc destinati ad ospitare medie strutture di vendita commerciali per una superficie coperta di circa 6.500 mq.

A seguito di queste premesse il RU ha quindi confrontato l'esigenza del recupero immobiliare della proprietà con la produzione di beni e servizi pubblici ponendosi i seguenti obiettivi:

- cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare al fine di risaldare il tessuto a sud e nord dell'area senza aggravare con destinazioni commerciali il carico urbanistico della zona;
- adeguamento degli indici di edificabilità territoriale, del rapporto di copertura e dell'altezza degli edifici alle indicazioni del RU e del PS;
- creazione di spazi ed aree pubbliche in modo da garantire un contributo in termini di standard all'abitato circostante e all'insediamento previsto nell'area stessa;
- studio della viabilità dell'intera zona di intervento e degli ambiti di comparto con la previsione di una strada di collegamento tra Via I Maggio e Via D. Alighieri e Via Sabatini in alternativa all'incrocio semaforico esistente;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria legate all'opportunità di produzione di beni e servizi per la comunità contestualmente al recupero urbanistico dell'area.

Il PN4, determinate n. 3 aree fondiarie e un'unica Umi, ha quindi tradotto i precedenti obiettivi applicando i seguenti indici e parametri definiti nella specifica tabella:

- cambio di destinazione d'uso del complesso im-



mobiliare da produttivo a residenziale con destinazione del piano terra degli edifici ad esercizi di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, spazi di servizio alla residenza;

- indice di edificabilità territoriale pari a 2,78 mc/mq (45.000 mc complessivi) di cui residenziale pari a 2,00 mc/mq (32.000 mc complessivi);
- rapporto di copertura delle aree fondiarie definite compreso tra il 55 e il 60%;
- altezza dei nuovi fabbricati limitata a 12,50 ml. (4 piani) di cui il piano terra destinato come detto ad attività polifunzionali;
- creazione di spazi ed aree pubbliche complessivamente pari a circa 9.700 mq che rappresentano circa il 60% dell'area di intervento;
- creazione di aree di parcheggio pubblico rispettivamente attestate su Via I Maggio e Via Sabatini a servizio del comparto e delle attività commerciali esistenti;
- collegamento, ampliamento e adeguamento della sede stradale di Via D. Alighieri e modifica della relativa intersezione con Via Sabatini;
- realizzazione, nell'area prevista dal RU nel polo scolastico lungo Via Verdi, del nuovo edificio scolastico destinato a scuola materna.

Le opere previste nel PN4 saranno individuate e quantificate nella convenzione da definirsi in occasione dell'approvazione del Piano di Recupero che il Consiglio Comunale valuterà successivamente alla definitiva approvazione del RU. È stato specificato anche, tra le norme di salvaguardia, che le opere di urbanizzazione secondaria dovranno avere inizio contestualmente all'attuazione del Piano di Recupero, che il collaudo delle opere di urbanizzazione costituisce presupposto per la certificazione dell'agibilità degli immobili edificati sulle aree fondiarie e che fino alla data di approvazione del Piano di Recupero la disciplina dell'area delimitata dal PN sarà quella della sottozona D0 così come definita nelle norme di attuazione del RU.

PN7 – VIA I MAGGIO – UTOE 3

La proposta di Piano di Recupero di un complesso di edifici lungo Via I Maggio potrebbe risultare strategico sia per proseguire la riqualificazione degli insediamenti su questo importante asse viario sia

per la possibilità di creare un altro collegamento con Via D. Alighieri che acquista nel RU particolare importanza. È stata definita nell'area un'unica zona fondiaria e un'unica Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. Le aree destinate a verde privato e a parcheggi sono sottoposte a servitù di uso pubblico.

I PN9-10

Nonostante le limitate dimensioni, sono legati al progetto di adeguamento della viabilità di Via Tasso e Via Vetriano.

PN13 – VIA BOCCACCIO – UTOE 4

Questo PN rappresenta, in caso di attuazione, un significativo contributo allo sviluppo della viabilità a nord della frazione di Traversagna riprendendo in parte lo schema generale previsto dal PS. Nel Piano sono state definite n. 3 aree fondiarie su n. 2 Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. Importanti, come detto, in questo PN sono le infrastrutture per la viabilità prevista in direzione nord a partire da Via Boccaccio e di collegamento con la traversa di Via Vetriano in modo da creare una rete di distribuzione capace di funzionare da alternativa e da alleggerimento all'incrocio situato nel centro della frazione. Sono previste anche aree di parcheggio e di verde privato lungo la nuova viabilità con interessamento delle relative intersezioni anche come filtro con le zone urbanizzate circostanti l'intervento.

PN14 – VIA FOSCOLO – VIA GRAMSCI – UTOE 4

Il PN è legato all'importante progetto di adeguamento della viabilità e delle relative intersezioni di Via Gramsci-Via Bruceto. Sono state individuate n. 2 aree fondiarie su n. 2 Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. Importante, sempre per l'adeguamento delle infrastrutture per la viabilità, risulta l'area oggetto di cessione per l'adeguamento della sede stradale di Via Foscolo e una previsione di viabilità privata con servitù di uso pubblico.

PN15 – VIA F.LLI CERVI-VIA CALDERAIO – UTOE 4

Questo PN come i precedenti rappresenta, in caso di attuazione, un significativo contributo allo svi-

luppo della viabilità a sud della frazione di Traversagna. Sono state definite n. 5 aree fondiarie su n. 3 Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri previsti nella specifica tabella. È inoltre stata individuata un'area nella Umi 15c da cedere al Comune senza opere (non soggetta a scomputo) ubicata a confine con Via F.lli Cervi che potrebbe essere in futuro interessata dalla ridefinizione della relativa intersezione. Importante come detto in questo PN è la viabilità prevista in direzione est-ovest a partire da Via F.lli Cervi e di collegamento con Via Calderaio in modo da creare una rete di distribuzione capace di funzionare da alternativa e da alleggerimento all'incrocio situato nel centro della frazione. Sono previste anche aree di parcheggio e verde privato lungo la nuova viabilità con interessamento delle relative intersezioni anche come filtro con le zone urbanizzate circostanti l'intervento.

PN16 – VIA GALVANI – UTOE 5

È la ridefinizione dell'area del previgente PRG, destinata ad attività produttive, limitrofa a Via Galvani. Anche se di modesta dimensione, l'attuazione dell'intervento garantisce un possibile sviluppo della viabilità della zona industriale di Biscolla con la definitiva separazione, in termini di accesso, dalla zona residenziale. È stata definita nell'area un'unica area fondiaria e un'unica Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella. Significativa, per dare più servizi al comparto produttivo, è la previsione di un'area destinata a parcheggio lungo Via Galvani.

PN17 – VIA G. MAMELI – UTOE 5

Come il precedente PN, esso riguarda la ridefinizione dell'area del previgente PRG destinata in parte ad attività produttive e in parte, in ex zona agricola limitrofa, agli impianti comunali di depu-

razione. Anche se di modesta dimensione, l'attuazione dell'intervento garantisce un possibile sviluppo dell'area produttiva (in termini di offerta) e della viabilità della zona industriale Biscolla con la definitiva separazione dell'accesso dalla zona residenziale di Via Mameli. Sono state definite n. 2 aree fondiarie su n. 2 Umi su cui si applicano gli indici ed i parametri definiti nella specifica tabella e con previsione di Piano di Recupero per la Umi 17b. Come già riportato è prevista, per dare più servizi al comparto produttivo, una nuova strada di collegamento tra Via Mameli e Via Fermi con la cessione di un'area destinata all'allargamento del tratto sud di Via Mameli.

All'interno dei PN occorre specificare che risultano individuate anche aree da destinarsi agli standard urbanistici di zona, come il verde urbano, che non sono state conteggiate nelle tabelle allegata alla Relazione Tecnica del Piano.

15. Il rapporto tra dimensionamento del PS e la determinazione del fabbisogno e delle quantità insediative contenuti nel RU

L'attività pianificatoria nonché l'attività edilizia conseguente all'attuazione del PRG, avvenuta con delibera di GR n. 448 del 23.1.1974 e successive varianti, hanno portato, negli anni, all'esaurimento totale delle previsioni urbanistiche, che ad oggi risultano attuate per circa l'80-90%. Rimangono disponibili alcune aree in zona B, ex PEEP, ridefinite con il PN2 come sopra detto, e in zona artigianale. Il RU mantiene la continuità con il previgente PRG e con il PS con le modalità specificate nelle norme di salvaguardia e in generale ridefinisce e ripropone zone già inserite nel PRG e non attuate rivedendone la previsione nell'ottica di interventi più sostenibili e di miglior inserimento nel tessuto urbanistico limitrofo.

Il dimensionamento residenziale previsto dal PS è stato verificato nel RU. Il PS prevedeva ulteriori insediamenti per un incremento della popolazione, suddiviso nelle varie UTOE, pari ad un totale di 1.200 abitanti insediabili, nonché mc 180.000 destinati a nuovi insediamenti abitativi e mq 115.800 di nuovi impegni di suolo.

Le nuove azioni di trasformazione, previste dal RU per i prossimi cinque anni, corrispondono alla previsione di realizzazione di ulteriori insediamenti suddivisi nelle varie UTOE pari ad un totale di circa 1.039 abitanti insediabili (inferiore al dato previsto nel PS di circa 160 abitanti), nonché mc 155.813,63 destinati a nuovi insediamenti abitativi (inferiore al dato previsto nel PS di

circa mc 24.000) e mq 87.241 di nuovi impegni di suolo (inferiore al dato previsto nel PS di circa mq 28.000).

Nel RU è stato inoltre verificato il grado di attuazione del previgente PRG dal quale sono risultati mq 44.732,32 residui per insediamenti destinati alla residenza e corrispondenti a mc 89.464,64 e a 596 abitanti insediabili.

Il RU, relativamente alla realizzazione delle aree residue dal previgente PRGC, ha definito nuovi parametri urbanistici, con la finalità di ipotizzare insediamenti più legati allo stato attuale dei luoghi, attraverso soprattutto la diminuzione degli indici fondiari e la previsione di tipologie edilizie più semplici.

16. La sostenibilità ambientale

Il tema della ecosostenibilità e della compatibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi è oggetto di forte attenzione da parte dei soggetti pubblici e privati che operano nel settore. La progettazione urbanistica ed architettonica deve quindi garantire non solo le migliori condizioni di comfort psicofisico agli utenti, ma anche la migliore interrelazione possibile tra territorio, ambiente ed edifici. A tal fine nel RU è risultata fondamentale l'analisi dei siti, quale indagine conoscitiva e propedeutica alla previsioni urbanistiche, ponendo particolare attenzione agli elementi ambientali, infrastrutturali,

dei servizi e del tessuto circostante già consolidato. Le nuove previsioni non devono alterare lo stato dei luoghi ma integrarlo e se del caso correggere e/o migliorare situazioni già compromesse. Nel rispetto di quanto sopra detto le previsioni del presente RU sono state verificate e opportunamente progettate in particolare predisponendo una specifica valutazione degli effetti ambientali – valutazione integrata (rif. art. 11 della LR) nella schedatura per gli interventi ritenuti di particolare carico urbanistico (PN).

All'interno delle singole schede è stato inserito uno studio di fattibilità in cui si analizzano le carenze

rispetto alle infrastrutture di tutela delle risorse, le misure di mitigazione necessarie che condizionano la realizzazione dell'intervento e i contenuti prescrittivi delle valutazioni del PS relative alle previsioni insediative e le rispettive condizioni alla trasformabilità, qualora siano necessarie.

In particolare sono state attuate le seguenti valutazioni:

- valutazione ecosistemi della fauna e della flora (se l'area oggetto di trasformazione non modifica e non incide sulle risorse indicate nella Carta P05 del PS);

- valutazione paesaggio e documenti della cultura (se l'area oggetto di trasformazione risulta inserita o meno nello Statuto dei Luoghi del PS);
- valutazione città e sistemi degli insediamenti (se l'area oggetto di trasformazione risulta inserita all'interno del Sub/sistema della città ed insediamenti urbani individuato dal PS);
- valutazione del sistema del verde urbano (se il PN prevede la specifica destinazione a verde urbano, di alcune aree sia pubbliche sia private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio urbano);
- valutazione dei sistemi tecnologici /sottoservizi (se l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti dei sottoservizi esistenti specificando che le opere, di cui all'art. 37, c. 5, ll. c, d, e della LR, sono a carico del soggetto attuatore secondo le indicazioni e/o le prescrizioni degli enti gestori delle reti dei servizi e se il sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani verrà esteso all'area oggetto di intervento);
- valutazione sistemi infrastrutturali (se l'area oggetto di trasformazione risulta limitrofa ad aree già urbanizzate ed integrabile con le reti

infrastrutturali esistenti attraverso gli interventi previsti nel PN);

- valutazione inquinamento acustico (in quale zona l'area oggetto di trasformazione risulta inserita tra quelle individuate dal Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con del. C.C. n. 5 del 16.02.05);
- valutazione integrazione con il Piano di Indirizzo e di Regolazione degli Orari (se l'area oggetto di trasformazione risulta compatibile e coordinata con gli indirizzi espressi nel Piano degli Orari approvato con del. C.C. n. 30 del 29.06.05) che fa riferimento anche all'obiettivo strategico della sostenibilità sociale.

Importante risulta anche la valutazione, in merito ai sottoservizi, dell'ente gestore delle reti tecnologiche ACQUE S.p.a., il cui parere in merito ai PN è stato inviato con comunicazione del 23.05.06. A tale proposito è stato specificato che al fine dell'effettiva realizzazione delle opere, le indicazioni riportate nei PN, nonché eventuali altri interventi integrativi, dovranno essere concordate con i tecnici dell'ente gestore delle reti stesse attraverso la richiesta da parte del soggetto attuatore del nulla-osta.

18. Le Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Negli elaborati del RU sono state individuate le strutture esistenti e di progetto all'interno delle seguenti sottozone:

F1 – zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;

F2 – zone per servizi di interesse comune e generale;

F3 – zone per attrezzature tecnologiche e distributive;

F4 – zone per impianti sportivi;

F5 – zone per verde pubblico;

F6 – zone per verde privato.

Per quanto attiene le aree di progetto è da sottolineare la previsione della nuova scuola materna che va a completare il polo scolastico di Margine Coperta e la cui realizzazione è stata legata all'intervento del PN 4.

Specifico è la normativa per quanto riguarda le aree F6 all'interno delle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici salvo la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e le particolari situazioni di alcune zone B5 individuate dal PS. Infatti nelle aree B5a, B5d e B5f il RU consente la realizzazione di strutture ricreative e il cambio di

destinazione d'uso degli immobili esistenti con finalità di tipo turistico ricettivo e di servizio alle attrezzature mediante interventi di iniziativa pubblica e/o privata e con la facoltà del Comune di richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa. Il RU ha stabilito anche che i volumi concessi per gli scopi suddetti dovranno avere caratteristiche architettoniche coerenti con il fine prioritario della tutela e della valorizzazione delle aree libere. Nelle aree definite dal PS come B5d sarà possibile anche la realizzazione di attrezzature attinenti alla Protezione Civile comprese attrezzature particolari quali aree adibite ad "elisuperficie" nonché la realizzazione di manufatti ed esse necessari. Importante è la prescrizione per cui gli interventi non dovranno alterare l'ambiente naturale definendo ed individuando nel dettaglio le varie destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi, le diverse articolazioni in zone attrezzate destinate al tempo libero, la conservazione flora-faunistica e di turismo non residenziale, garantendo nel complesso la funzione pubblica di significative porzioni delle aree.

17. Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

L'accessibilità urbana presuppone la possibilità di tutti i cittadini di poter usufruire in maniera completa dei centri urbani e soprattutto degli spazi pubblici. Ciò richiede una pianificazione coordinata, da realizzarsi attraverso la definizione attenta di un inquadramento generale dello stato attuale e delle trasformazioni necessarie all'adeguamento in tal senso, da realizzarsi per gradi, dando rilievo ai percorsi e agli spazi aperti. L'obiettivo dell'amministrazione è quello di rendere accessibili e fruibili da chiunque le attività e i servizi presenti sul territorio, anche laddove già esistono abbattimenti delle barriere che, a seguito di modifiche alle strutture e per nuove esigenze, sono già passibili di miglioramento. La LR richiede la redazione di un programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche contenente "il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" e la determinazione degli interventi necessari al superamento delle stesse, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città. Sulle problematiche sopra esposte, con riferimento al territorio comunale, sono stati definiti specifici elaborati che verranno approvati contestualmente all'adozione del RU e che riportano la mappatura dei luoghi evidenziando gli interventi da eseguire nel tempo al fine di soddisfare le carenze presenti. Attraverso la ricerca menzionata è stato possibile verificare che vi sono zone e infrastrutture viarie da adeguare e che solo una parte delle infrastrutture esistenti soddisfa i requisiti di accessibilità richiesti dalla normativa vigente così come risulta, ancora, che alcuni edifici di uso pubblico necessitano di migliorie e/o di adeguamenti.

19. Il sistema delle strutture turistiche

Il RU individua gli immobili appartenenti al Sistema Funzionale per il turismo e la mobilità ecoturistica e alle zone T del previgente PRG e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel PS.

In particolare per il recupero dei fabbricati all'interno delle zone TI viene prescritto il Piano di Recupero che dovrà comprendere tutto il complesso immobiliare, gli annessi e le relative aree di pertinenza con:

- a) conservazione degli elementi di valore storico architettonico e storico artistico;
- b) tutela di tutti gli elementi di valore paesaggistico ed ambientale (giardini, parchi, arredi esterni, fabbricati rurali, aree agricole, poderi), in stretta relazione con gli immobili principali;
- c) recupero di tutti gli elementi costitutivi anche con altre destinazioni compatibili quale il turistico/ricettivo con attrezzature sportive;
- d) conservazione dei percorsi e dei manufatti storici,

delle opere d'arte antiche e contemporanee, del patrimonio boschivo e/o vegetale, delle sistemazioni agrarie di valore tradizionale poste all'interno delle pertinenze;

- e) Per quanto attiene agli immobili di valore testimoniale minore è previsto il recupero con possibilità di ristrutturazione urbanistica soprattutto con destinazioni turistico/ricettive e saranno altresì consentiti modesti aumenti di volumetria esclusivamente se funzionalmente correlati ad attività turistico-ricettive; dovrà essere altresì previsto il recupero ed il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali evidenziando quelli storici e della rete escursionistica, con la riqualificazione di percorsi pedonali e ciclabili e la creazione di aree attrezzate per la sosta ed il ristoro; tali percorsi dovranno essere potenziati ed indirizzati verso le aree e gli insediamenti di valenza storico/testimoniale e posti in relazione al Sistema Funzionale per il turismo e la mobilità ecoturistica individuato dal PS.

Il RU, accogliendo una specifica richiesta, ha previsto nell'UTOE 1 anche un'area destinata a campeggio definita come struttura ricettiva a gestione unitaria aperta al pubblico, attrezzata su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. I campeggi possono disporre di particolari attrezzature quali ristorante, bar, strutture temporanee ancorate al suolo nella misura massima del 25% delle piazzole, ed altri accessori secondo specifiche prescrizioni.

Da valutare anche che, all'interno della disciplina delle zone speciali, il RU ha previsto per le aree archeologiche presenti nel territorio comunale e che rivestono un potenziale interesse anche dal punto di vista turistico, l'elaborazione di specifici studi che possano favorirne la fruizione pubblica anche attraverso la creazione di parchi tematici di valenza territoriale.

20. Le indagini geologiche, geomorfologiche, idrauliche

Negli elaborati del RU sono state approfondite le analisi e le valutazioni territoriali e verificate le condizioni di salvaguardia e le prescrizioni previste negli elaborati del PS dove era stata effettuata l'analisi della pericolosità del territorio, sotto il profilo geologico (relativo alla stabilità dei terreni) ed idraulico (relativo al rischio alluvione dei terreni). I risultati di tali indagini sono stati le basi di partenza dell'elaborazione del RU, che ha comportato verifiche di dettaglio e approfondimenti specifici volti a stabilire la concreta fattibilità delle previsioni urbanistiche. Il supporto geologico sviluppa l'azione pianificatoria intrapresa con la redazione del PS, le cui cartografie del quadro conoscitivo e di progetto costituiscono

la base per l'elaborazione del RU. Facendo riferimento alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia, oltre che a quelle dello stesso PS e delle relative norme di attuazione, quanto eseguito nel RU costituisce un approfondimento valutativo e di indirizzo prescrittivo, riguardo alle fragilità geomorfologiche, idrauliche ed idrogeologiche riscontrate nel territorio comunale. Ciò ha consentito di individuare azioni ed indirizzi nell'uso del territorio in rapporto alle sue peculiarità e pericolosità.

Le cartografie si articolano in una serie di documenti prodotti in scale variabili in funzione del dettaglio e della leggibilità dei tematismi rappresentati. Esse costituiscono il quadro co-

noscitivo geologico del RU in quanto contenenti le rappresentazioni dell'analisi di dettaglio che caratterizzano il territorio con le sue condizioni di pericolosità.

La sintesi della valutazione del rapporto tra l'intera operazione urbanistica del RU e le caratteristiche del territorio interessato, con riferimento anche alla applicazione delle relative prescrizioni e norme, è costituita dalle specifiche cartografie di fattibilità che, per ciascuna delle UTOE esaminate, rappresentano, su due carte distinte, le classi di fattibilità scaturite in relazione alle motivazioni idrauliche e geologiche.

Il RU recepisce infine le zonizzazioni e le norme del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Gli interessati potranno consultare il Regolamento Urbanistico e presentare eventuali osservazioni entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, prevista per il 9 agosto, presso i seguenti uffici:

Per visione atti: Settore Segreteria Generale presso la sede di Massa dal lunedì al sabato, ore 7,30-13,30 - tel.0572/928305.

Per informazioni e appuntamenti: Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale presso la sede di Margine Coperta, martedì e giovedì, ore 7,30-11,30 - tel.0572/928367.

Il Regolamento Urbanistico è pubblicato sul sito dell'Amministrazione Comunale all'indirizzo www.comune.massa-e-cozzile.pt.it dove è anche disponibile il modello per inoltrare le osservazioni.