



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU

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.mass.ms.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO - PROTEZIONE CIVILE  
*servizio pianificazione del territorio*

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE 5 -  
COMPONENTE2-INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO2.1. SOSTITUZIONE  
EDILIZIA EDIFICIO EX CAT E RIQUALIFICAZIONE OO.UU.AREE LIMITROFE.  
CUPC61B21003330001**

*VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO MEDIANTE APPROVAZIONE DEL  
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DI OPERA PUBBLICA E RICHIESTA  
ATTIVAZIONE PROCEDURA VARIANTE AUTOMATICA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 1,  
DELLA LR N. 12/2022*

## DOCUMENTO URBANISTICO

*Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS)*

*Scheda normativa Area R1 - Comparto Pomario sud*

*Scheda normativa Area R2 - Comparto ex CAT - Casa delle Arti*

*Dirigente del Settore: Arch. Fabrizio Boni*

*Responsabile unico del progetto ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 36/2023: arch. Lorenzo Tonarelli*

*Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014: arch. Lorenzo Tonarelli*

*Redazione: arch. Lorenzo Tonarelli*

*Collaboratori: arch. Matteo Adriano Ratti, geom. Stefano Borghini*

Gennaio 2025

Indice:

1	PREMESSA .....	4
2	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE .....	6
3	QUADRO CONOSCITIVO.....	7
3.1	Contesto insediativo - area oggetto d'intervento .....	7
3.2	Vincoli sovraordinati.....	10
3.3	Vincoli ex art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.....	10
3.4	Il canale d'irrigazione ottocentesco (Estense) .....	11
3.5	Pericolosità idraulica e idrogeologica .....	12
3.6	Previsioni urbanistiche vigenti.....	12
4	LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	14
4.1	Considerazioni progettuali motivo di variante.....	14
4.2	Contenuti della Variante .....	14
5	EFFETTI ATTESI A LIVELLO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E SOCIALE, COMPRESI QUELLI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	17
5.1	Valutazione degli effetti a livello territoriale, paesaggistico e sociale.....	17
6	VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ.....	17
6.1	Analisi di coerenza.....	17
6.2	Il Piano strutturale.....	18
6.2.1	Dimensionamento dell'UTOE n. 4 in rapporto alle previsioni del PS.....	21
6.3	Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana.....	21
6.3.1	La disciplina delle invariati e del paesaggio.....	21
6.3.2	Ambito di paesaggio 2 – Versilia e Costa Apuana .....	26
6.4	Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara .....	31
6.4.1	Art. 10 “Il Sistema territoriale locale Massa-Carrara”.....	32
6.4.2	Art. 21 Integrità dei beni culturali e degli insediamenti .....	33
6.4.3	Le città e gli insediamenti urbani: artt. 30, 31 e 32.....	34
6.4.4	Art. 35 – Prescrizioni per il sistema territoriale Massa-Carrara .....	35
6.4.5	Il piano territoriale di coordinamento adottato .....	37
6.4.6	Valutazione di coerenza del PTC .....	38
7	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	38
7.1	Effetti sulla risorsa aria .....	38
7.2	Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento smaltimento .....	38
7.3	Effetti sul sistema suolo .....	38
7.4	Effetti sul sistema naturale e sul paesaggio.....	39
7.5	Effetti sul clima acustico.....	39
7.6	Effetti sulla mobilità.....	39
7.7	Effetti sul sistema energetico .....	39
7.8	Effetti sui rifiuti.....	39
7.9	Effetti sugli aspetti sociali economici e territoriali .....	39
7.10	Effetti sulla salute.....	39
8	MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE E/O RIDURRE GLI EFFETTI AMBIENTALI NEGATIVI.....	39
8.1	Sistema aria.....	40
8.1.1	Qualità dell'aria ed emissioni in atmosfera .....	40
8.1.2	Ambiente acustico .....	40
8.1.3	Protezioni dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas clima alteranti.....	40
8.2	SISTEMA DELLE ACQUE .....	40
8.2.1	Acqua.....	40
8.2.2	Aspetti idraulici .....	40
8.2.3	Contenimento dei consumi di acqua potabile .....	40
8.2.4	Riduzione del volume delle acque da depurare .....	40
8.3	Sistema suolo .....	40

8.3.1	Consumo e usi del suolo .....	40
8.3.2	Aspetti geologici, geomorfologici e sismici .....	40
8.3.3	Riduzione delle superfici impermeabilizzate .....	41
8.3.4	Uso razionale delle materie prime .....	41
8.4	Ambiente e paesaggio: tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico .....	41
8.5	Sistema energia .....	41
8.5.1	Contenimento dei consumi energetici .....	41
8.5.2	Controllo ed inquinamento luminoso .....	41
8.6	Vegetazione, fauna ed ecosistemi .....	41
8.7	Insedimenti e attività esistenti .....	41
8.8	Produzione e smaltimento dei rifiuti .....	42
8.9	Campi elettromagnetici .....	42
9	CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA LR 65/2014 .....	42
10	ELABORATI ALLEGATI .....	42

# 1 PREMESSA

Il presente documento è redatto ai fini dell'approvazione della variante al progetto per la riqualificazione dell'area ex CAT, inserito nel programma degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) "*M5C2I2.3.1 - Missione 5 - Componente 2 - investimento/subinvestimento 2.1. - Sostituzione edilizia edificio ex CAT e riqualificazione oo.uu. aree limitrofe - CUPC61B21003330001*".

Il progetto definitivo/esecutivo dell'intervento in questione è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 20/6/2023, ai sensi del comma 2 dell'art. 97 - *Poteri di deroga al piano strutturale e al piano operativo* - della LR n. 65/2014, con esclusivo riferimento alla superficie edificabile e alla dotazione di alberature del parcheggio. I lavori sono iniziati il 27 febbraio 2024.

Il PNRR, facente parte del progetto di ripresa europeo Next Generation EU, approvato dal Consiglio Europeo il 13 luglio 2021, contiene 16 Componenti, raggruppate in 6 Missioni; nello specifico la Missione 5 - Componente 2 - investimento 2.1 del PNRR prevede "*Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale*".

Il progetto è stato approvato con decreto interministeriale del 30/12/2021 del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economie e Finanze e Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, per l'importo di € 4.000.000.

In base al PNRR i piani sono gestiti dal Ministero, che ha emanato il decreto di assegnazione del contributo, e dagli enti locali proprietari degli immobili che accedono alle procedure selettive. Conseguentemente con Delibera della GC n. 142 del 31/5/2021 è stato approvato lo studio di fattibilità tecnico-economica in linea tecnica, denominato "*Sostituzione edilizia edificio ex CAT e riqualificazione oo.uu. aree limitrofe - CUP C61B21003330001*". In data 20/4/2022 è stato sottoscritto l'atto d'obbligo connesso all'accettazione del finanziamento concesso dal ministero dell'interno per il progetto "*Sostituzione edilizia edificio ex cat e riqualificazione oo.uu. aree limitrofe - CUP C61B21003330001*". Come sancito dall'atto d'obbligo di cui sopra, l'ammontare complessivo dei lavori, da quadro economico, è stabilito in € 4.000.000. Con tale importo si deve procedere alla progettazione e realizzazione dell'intervento di "*Sostituzione edilizia edificio ex CAT e riqualificazione oo.uu. aree limitrofe*".

L'area ex CAT, identificata in Catasto al foglio 67, particelle 36-37-38-136, è ubicata in prossimità del centro cittadino, tra via bassa Tambura e via del Pomario, nelle vicinanze del portale d'ingresso all'ex *Pomario Ducale*. L'area, a partire dalla fine degli anni Cinquanta e fino al 2009, è stata utilizzata come deposito per i mezzi di trasporto pubblico. Su di essa insistono due fabbricati, dei quali quello principale, prospiciente via del Pomario, è in disuso ed in condizione di degrado statico-architettonico, mentre quello che ospitava il lavaggio mezzi, anch'esso in condizioni di degrado, ospita il Museo della Resistenza. Il piazzale frapposto ai due edifici è utilizzato come parcheggio pubblico.

L'area, in origine, era parte del cosiddetto *Pomario Ducale* (vedi allegati 2 e 3), un giardino, oggi scomparso, costruito da Alberico I Cybo a partire dal 1557 ed ampliato nel 1665 da Carlo I Cybo. Dell'antico giardino restano una parte del muro di recinzione ed il portale di accesso, riconosciuto quale bene d'interesse culturale ai sensi del Codice.

Il vigente regolamento urbanistico del Comune di Massa, approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014, inserisce l'area d'intervento nel perimetro del *Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS) - scheda normativa Area R2 - comparto ex CAT - Casa delle arti e scheda normativa Area R1 - Comparto Pomario sud*.

La *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e il Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara*, al fine di garantire una efficace azione di tutela e recupero dei valori e degli elementi testimoniali ancora permanenti nell'area dell'ex *Pomario Ducale*, ha notificato i provvedimenti di tutela

- rinnovo ed estensione del Decreto n. 8057/68 del 17.12.1968, ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 42/2004 (nota del 7/3/2024, prot. n. 20097) per gli immobili denominati "*Portale di ingresso e area dell'ex Pomario Ducale*";

- rinnovo dei decreti di tutela indiretta n. 8059/1968 e n. 8060/1968 (nota del 27-03-2024, prot. n. 25944), per gli *"immobili ed aree posti nelle immediate vicinanze del Portale di ingresso all'ex Pomario Ducale"*, compresi tra via Palestro, via Pomario, via Bassa Tambura e via Campromaldo;

A seguito dei provvedimenti di cui sopra, si è resa necessaria la rivisitazione del progetto nel rispetto delle rinnovate prescrizioni di tutela ex D.Lgs. n. 42/2004.

Le modifiche introdotte riguardano sostanzialmente:

- l'eliminazione del prolungamento di via Giampaoli e della rotatoria tra questa e via bassa Tambura;
- la traslazione del fabbricato, di circa cinque metri, verso via Bassa Tambura, in modo da allontanarlo da via del Pomario;
- la sostituzione del rivestimento esterno in piastrelle di ceramica con mattoni a facciavista;
- la realizzazione di un tetto verde con spostamento dei pannelli solari nel parcheggio, su apposite pensiline in legno poste a copertura degli stalli auto;
- la definizione della scala di emergenza per un migliore inserimento nel contesto dell'ex Pomario Ducale.

Queste modifiche comportano la riorganizzazione degli spazi esterni, rimanendo invariati gli altri parametri urbanistico-edilizi del progetto.

L'estensione del provvedimento di tutela diretta alle aree dell'antico impianto del giardino ducale, identificate in Catasto al foglio 67, particelle 30, 101, 150, e 155, ha comportato la revisione del progetto inerente il parco del Pomario, in conformità con quanto disposto dal decreto di vincolo. Il nuovo progetto, attraverso mirati interventi di restauro consiste nel recupero e nella valorizzazione delle preesistenze del giardino, ed è ricompreso nella variante urbanistica di revisione del comparto ex CAT. Vista l'importanza e la complessità del risultato richiesto, il progetto si è basato su studi storici e analisi tecniche in grado di giustificare le soluzioni architettoniche, vegetazionali e paesaggistiche. Data la quantità di risorse economiche necessarie il progetto, nella sua interezza, sarà attuato al di fuori del PNRR con risorse appositamente previste nel bilancio comunale.

Le modifiche apportate al progetto originario costituiscono un perfezionamento dello stesso senza alterarne gli elementi essenziali che vengono pertanto riconfermati, per cui non vi è necessità di aggiornare le verifiche e le validazioni a suo tempo effettuate.

Delle modifiche introdotte al progetto originario quella che richiede una variante urbanistica è quella relativa all'eliminazione del prolungamento di via Giampaoli e della rotatoria prevista tra questa e via bassa Tambura.

Inoltre, siccome con la deliberazione di approvazione n. 35 del 20/6/2023 il Consiglio comunale ha approvato il progetto ai sensi del comma 2 dell'art. 97 - *Poteri di deroga al piano strutturale e al piano operativo* - della LR n. 65/2014, con riferimento alla superficie edificabile e alla dotazione di alberature del parcheggio, si ritiene opportuno aggiornare detti parametri alle previsioni di dettaglio del progetto edilizio.

## **2 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE**

Il *Progetto*, poiché non risulta conforme al vigente RU segue per la sua approvazione la procedura prevista dalla LR n. 12/2022 - *Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*.

In particolare l'art. 1 di questa legge prevede l'approvazione da parte di una conferenza di servizi alla quale partecipano tutti i soggetti interessati. Nel caso, come il nostro, in cui il progetto costituisce variante al Regolamento urbanistico, questa assume efficacia a seguito della deliberazione di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale (art. 1, comma 2, della LR n. 12/2022). In virtù dell'art. 2 della medesima legge regionale la Variante non è assoggettata alla VAS ai sensi della LR 10/2010.

Per comodità e completezza d'informazione di seguito si riportano i primi due commi dell'art. 1 e dell'art. 2 della LR n. 12/2022:

***Art. 1. Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)***

*1. Fermo restando il rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale della Toscana 27 marzo 2015, n. 37, nel caso in cui la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento totale o parziale da parte del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) richieda variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, (1) l'amministrazione procedente convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera stessa, chiedendo altresì l'attivazione della procedura di variante automatica. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 11 e 16 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*

*2. Ai fini di cui al comma 1, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) è data notizia della indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto e lo stesso è pubblicato sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. I soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tale termine è esteso a trenta giorni nel caso in cui sia necessaria l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. Le osservazioni sono riportate in conferenza di servizi, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni. L'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all'esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.*

***Art. 2. Disciplina in materia di valutazioni ambientali***

*1. Ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all'articolo 1, comma 1, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.*

### 3 QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro conoscitivo (QC) costituisce uno degli elementi fondamentali della variante e raccoglie l'insieme delle conoscenze e dei dati di supporto alla sua formazione, atte a definire e dimostrare la sostenibilità degli obiettivi prefissati. Per le informazioni di carattere generale si fa riferimento al quadro conoscitivo del PS e del RU. Il QC comprende i seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale
2. Ortofoto
3. Uso del suolo
4. Tessuti insediativi
5. Reti tecnologiche 1: Fognature - Acquedotto
6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica
7. Zonizzazione acustica
8. Vincoli sovraordinati
9. Aree d'interesse culturale
  - Decreto art. 128 D.Lgs n. 42/2004 Ex Pomerio Ducale;
  - Decreto art. 45 D.Lgs n. 42/2004 Aree limitrofe;
10. Canale Estense
11. Pericolosità idraulica
12. Stralcio RU vigente: tav. QP1 vigente
13. Stralcio RU vigente: tav. QP2 vigente
14. Stralcio Allegato A3 PIUSS - schede normative Area R1 - Comparto Pomario sud e Area R2 - Comparto ex CAT - Casa delle arti, vigente.

#### 3.1 Contesto insediativo - area oggetto d'intervento

L'area oggetto dell'intervento PNNR, identificata in Catasto al foglio 67, particelle 30-36-37-38-101-150-155-136, è ubicata in prossimità del centro cittadino, nelle vicinanze del portale d'ingresso dell'ex Pomario Ducale, in una zona delimitata, verso monti da via Capaccola, verso mare da via Palestro, lato Carrara da via Bassa Tambura e lato Viareggio da via Giampaoli.

Il contesto insediativo è caratterizzato da un tessuto urbanistico densamente edificato che si è strutturato e stratificato su emergenze, nuclei ed infrastrutture che appartengono alle origini della città e assume il suo vero e proprio significato di centro cittadino.

L'area prospiciente via Bassa Tambura, a partire dalla fine degli anni Cinquanta e fino al 2009, è stata utilizzata come deposito per i mezzi di trasporto pubblico. Su di essa insistono due fabbricati, dei quali, quello principale, prospiciente via del Pomario, è in disuso ed in condizione di degrado statico-architettonico, mentre quello che ospitava il lavaggio mezzi, anch'esso in condizioni di degrado, ospita il Museo della Resistenza. Il piazzale frapposto ai due edifici è utilizzato come parcheggio pubblico.

L'area, in origine, era parte del cosiddetto *Pomario Ducale*, un giardino, oggi scomparso, costruito da Alberico I Cybo a partire dal 1557 ed ampliato nel 1665 da Carlo I Cybo. Dell'antico giardino restano una parte del muro di recinzione ed il portale di accesso, riconosciuto quale bene d'interesse culturale ai sensi del Codice.

Prima dell'inizio dei lavori di l'area ospitava un parcheggio pubblico ed il Museo della Resistenza ricavato all'interno dell'ex fabbricato per il lavaggio degli autobus. Il fabbricato principale ex CAT era in disuso ed in cattivo stato di conservazione. La parte verso via Capaccola, costituita dalla parte residuale dell'antico giardino, si presenta tutt'oggi come un'area verde inedita.

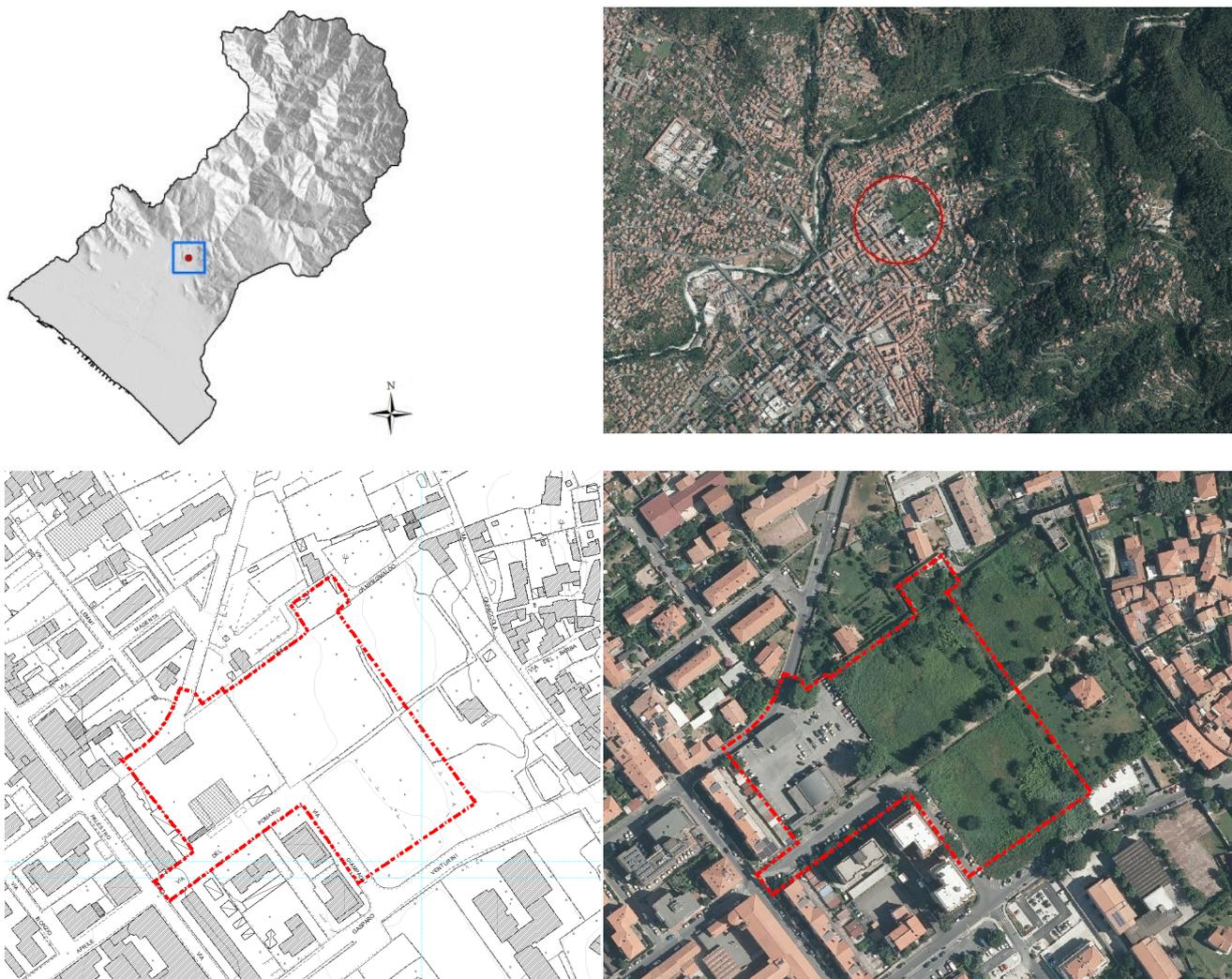


Fig. 1 Ubicazione area d'interesse

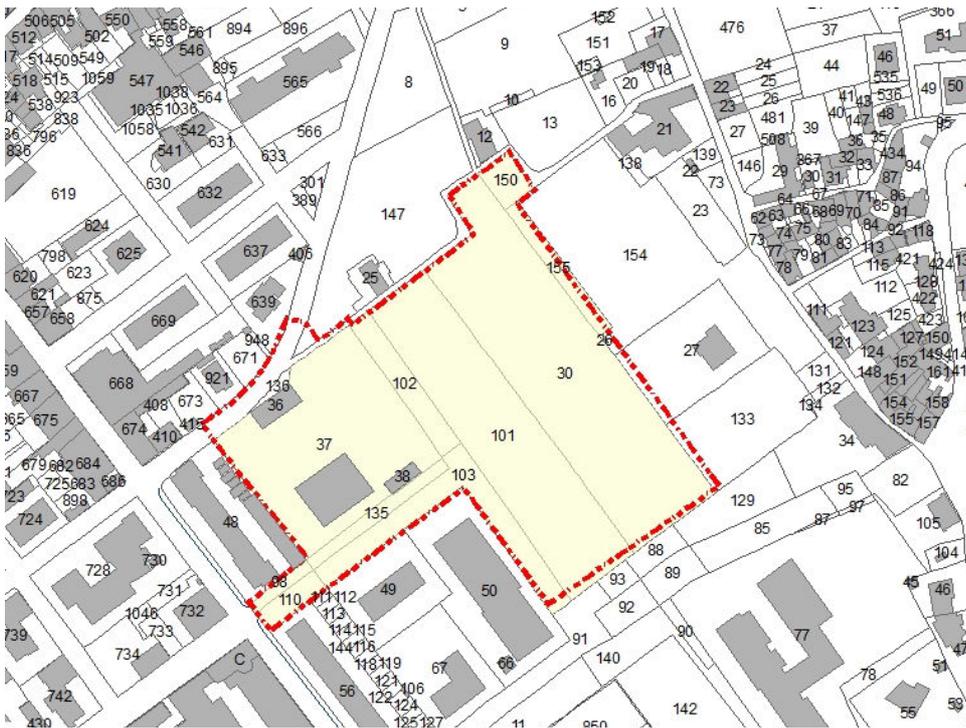
Il perimetro della variante corrisponde agli ambiti d'intervento R1 "Comparto ex CAT - Casa delle arti" e R2 "Comparto Pomario sud" del Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021.

Tale perimetro riguarda prevalentemente aree di proprietà del Comune di Massa ad eccezione di una stretta fascia di terreno, posta al margine ovest, appartenente alle pertinenze di un fabbricato residenziale privato, (vedi figura 2). L'area oggetto dell'intervento PNNR è esclusivamente quella di proprietà comunale.

La sovrapposizione tra il perimetro della variante, costruito sulla base della carta tecnica regionale ed il perimetro della proprietà catastale afferente all'intervento in questione, sconta inevitabilmente delle incongruenze dovute ai due sistemi cartografici, CTR e mappa catastale, non perfettamente sovrapponibili.

La proprietà comunale, attualmente, è attraversata da un percorso carrabile con diritto di passo a servizio delle proprietà private contermini.

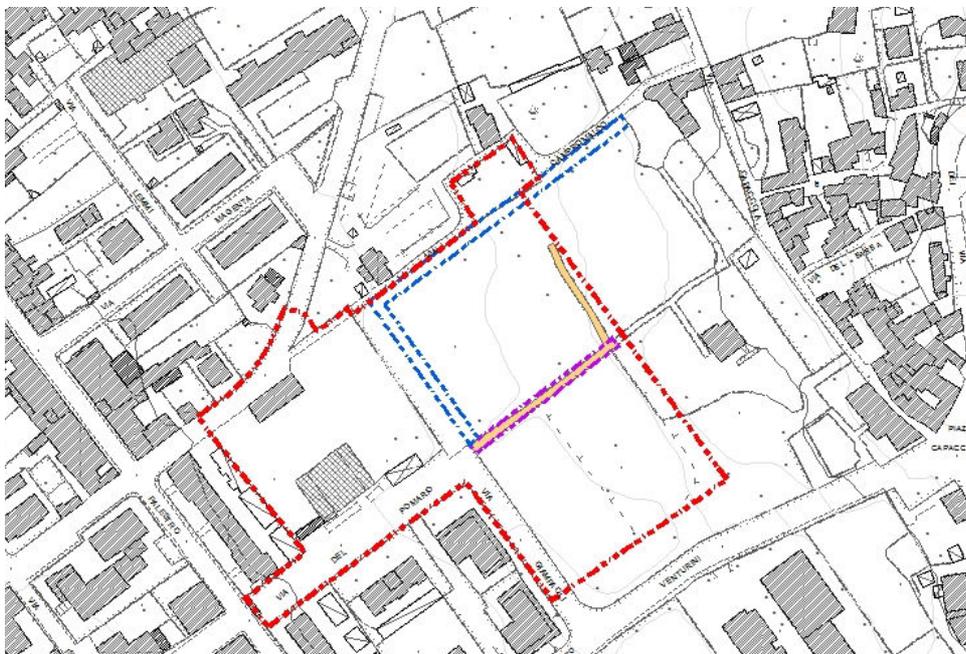
All'atto dell'acquisizione da parte del comune dei mappali 30-101-150-155 le parti hanno convenuto di modificare tale diritto, spostandolo sul perimetro dell'ex giardino (vedi fig. 3). Tali diritti dovranno necessariamente essere riconfigurati in considerazione del restauro del giardino storico.



**Legenda**

-  Perimetro di variante
-  Proprietà comunale

*Fig. 2 Area d'interesse su mappa catastale*



**Legenda**

-  Perimetro di variante
-  Diritto di passo costituito nel 2004
-  Diritto di passo da modificarsi a seguito degli atti di acquisizione da parte del Comune di Massa)
-  Percorso carrabile esistente

*Fig. 3 Servitù di passo e percorsi carrabili esistenti*

### 3.2 Vincoli sovraordinati

L'intera area occupata dall'ex *Pomario Ducale* fu oggetto di un vincolo diretto ex L. 1089/1939 con DM del 19/8/1950, confermato con modifiche con DM del 7/3/1953 (vedi allegato 4). Detto vincolo fu espressamente rimosso da due decreti ministeriali del 1968 e sostituito da quattordici decreti che imposero sull'intera area un vincolo indiretto ai sensi dell'art. 21 della L. n. 1089/1939. Il vincolo diretto fu confermato solo sul monumento storico "*Portale di accesso all'ex giardino del Pomerio Ducale*".

Recentemente la *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e il Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara*, al fine di garantire una efficace azione di tutela e recupero dei valori e degli elementi testimoniali ancora permanenti nell'area dell'ex *Pomario Ducale*, ha notificato i seguenti provvedimenti di tutela:

- rinnovo ed estensione del Decreto n. 8057/68 del 17.12.1968, ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 42/2004 (nota del 7/3/2024, prot. n. 20097) per gli immobili denominati "*Portale di ingresso e area dell'ex Pomerio Ducale*";
- rinnovo dei decreti di tutela indiretta n. 8059/1968 e n. 8060/1968 (nota del 27-03-2024, prot. n. 25944), per gli "*immobili ed aree posti nelle immediate vicinanze del Portale di ingresso all'ex Pomerio Ducale*", compresi tra via Palestro, via Pomario, via Bassa Tambura e via Campromaldo.

### 3.3 Vincoli ex art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004

Come detto in premessa la *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e il Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara*, nel marzo del 2024 ha notificato i provvedimenti di tutela per il "*Portale di ingresso e area dell'ex Pomario Ducale*" (rinnovo ed estensione del Decreto n. 8057/68 del 17.12.1968) e per gli "*Immobili ed aree posti nelle immediate vicinanze del Portale di ingresso all'ex Pomario Ducale*" (rinnovo dei decreti di tutela indiretta n. 8059/1968 e n. 8060/1968).

Nel primo caso, questo ha comportato un'estensione del vincolo diretto - che prima si limitava al solo portale - all'area inedita ubicata a monte di via Giampaoli. Nel secondo caso si è proceduto ad una revisione delle prescrizioni di tutela indiretta sugli immobili e le aree posti nelle immediate vicinanze del portale che vengono riformulate come di seguito riportato:

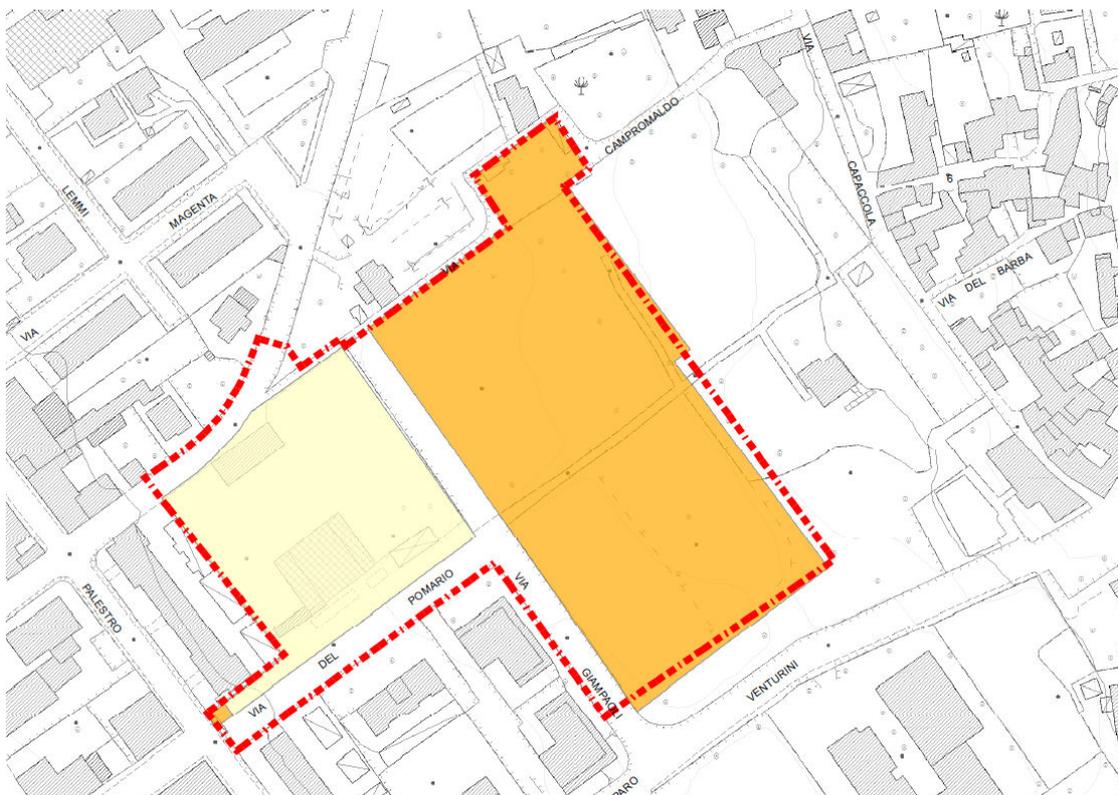
1. *Non saranno ammessi interventi ad incremento di occupazione di suolo edificato; saranno ammissibili, previa autorizzazione della Soprintendenza territorialmente competente, riconfigurazioni anche con accorpamento, con diversa collocazione e sagoma, che risultino migliorativi delle condizioni ambientali e di decoro dell'area.*

2. *In considerazione della visibilità dell'area da punti di vista notevoli del contesto paesaggistico come il castello Malaspina, le coperture di eventuali nuovi fabbricati non potranno costituire alloggiamento a vista di elementi impiantistici, ma dovranno essere sistemate a verde o comunque trattate come "quinto prospetto" del fabbricato.*

3. *Non saranno ammissibili interventi che modifichino il tracciato perimetrale originario del Pomerio Ducale e gli assi ortogonali conservatisi e le visuali prospettiche in particolare dal punto di vista del Portale monumentale.*

Nella figura 4 sono evidenziate le aree d'interesse culturale in raffronto al perimetro della variante. In allegato si riportano anche i provvedimenti citati:

- *Decreto art. 128 Ex Pomerio Ducale;*
- *Decreto art. 45 Aree limitrofe.*



#### Legenda

-  Perimetro di variante
-  Portale di ingresso e area dell'ex Pomerio Ducale
-  Immobili ed aree posti nelle immediate vicinanze del Portale di ingresso all'ex Pomerio Ducale

Fig. 4 Aree riconosciute di interesse culturale ex D.Lgs 42/2004

### 3.4 Il canale d'irrigazione ottocentesco (Estense)

(Notizie tratte dallo studio condotto dalla dott.ssa Annalisa Bonfigli)

L'area residuale dell'antico giardino ducale è attraversata da un canale per l'irrigazione della pianura di Massa, realizzato tra il 1840 ed il 1856, sotto il Ducato di Francesco IV d'Austria-Este.

L'opera, pur avendo nel corso del tempo subito modifiche e rimaneggiamenti, mantiene importanti tratti originari meritevoli di tutela. Il canale irrigatorio è composto da un canale principale che alimenta tre rami secondari: il canale di centro, il canale di destra ed il canale di sinistra o di Montignoso.

Il canale principale ha inizio dalla diga di presa sul fiume Frigido, situata a circa 600 metri a valle dell'abitato di Canevara, e termina in centro città all'altezza dell'incrocio tra via Trieste e via Angelini. Da qui parte il canale di centro che corre al di sotto del viale Eugenio Chiesa, di via Marina Vecchia e prosegue per via Poggioletto e via Gorine fino alla zona dei Sei Ponti e San Cristoforo.

Il canale di destra parte sempre dal bacino della Bocchetta, nei pressi dell'incrocio tra via Trieste e via Angelini, raggiunge via dei Margini, oltrepassa il fiume Frigido sul ponte della Foce e prosegue verso Castagnola e Romagnano fino alla zona di Codupino.

Il canale di Montignoso deriva l'acqua dal ramo di centro e procede verso il Monte di Pasta, l'ospedale civico e, lungo l'Aurelia, fino al Canalmagro.

Il canale d'irrigazione estense è inserito dal PS tra *Beni di valore storico, architettonico e/o culturale* ed è riconosciuto quale *invariante strutturale*.

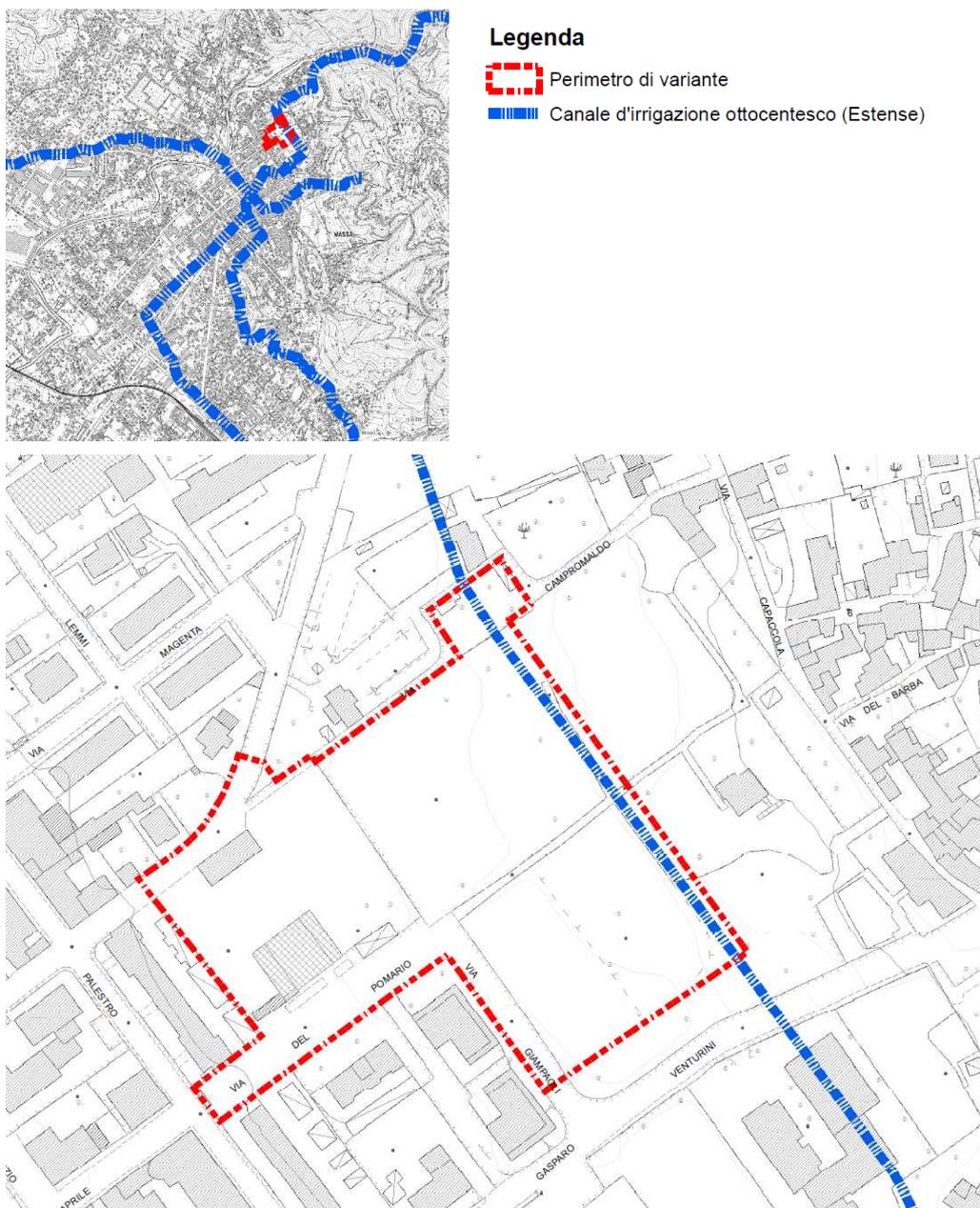


Fig. 5 Il Canale Estense

### 3.5 Pericolosità idraulica e idrogeologica

L'area è interessata in parte da fenomeni riconducibili a rischi di natura idraulica (P2 e P3). Non sono presenti rischi di natura idrogeologica.

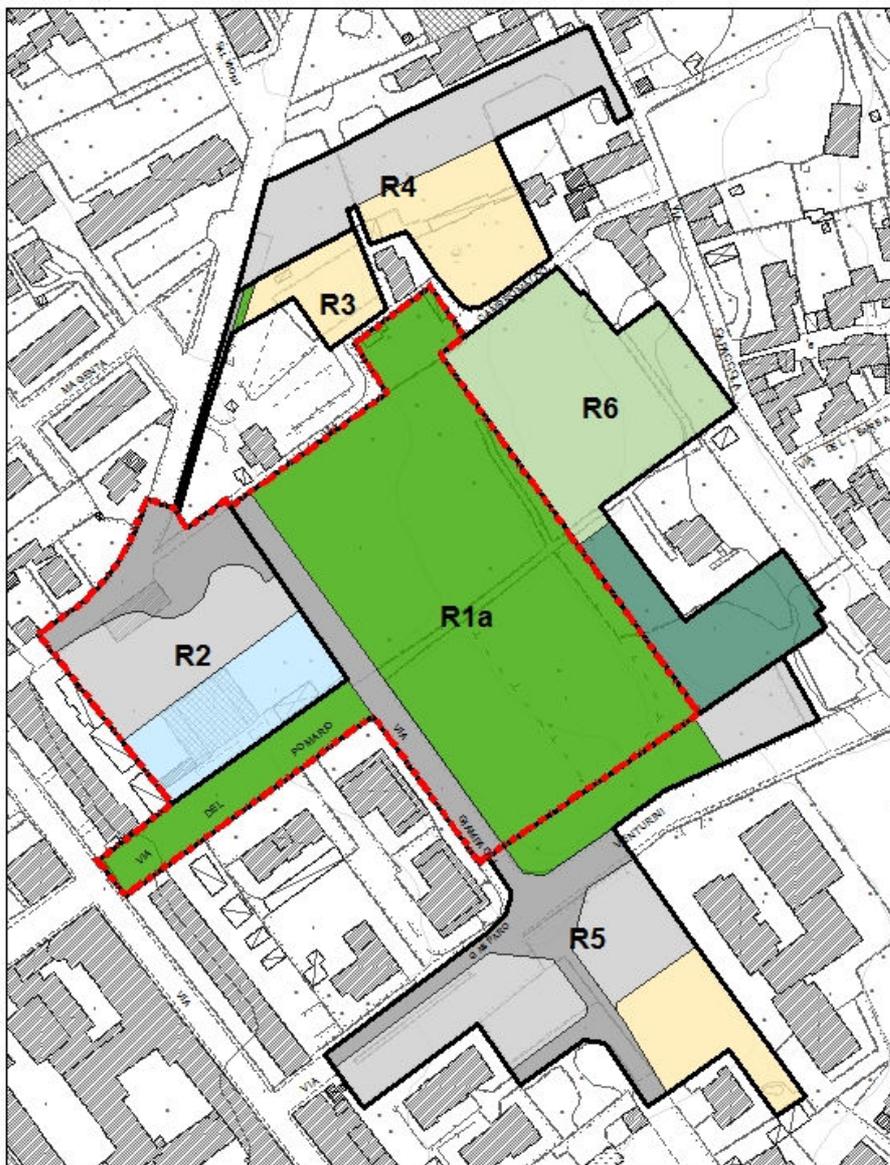
### 3.6 Previsioni urbanistiche vigenti

Il vigente regolamento urbanistico del Comune di Massa, approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014, inserisce l'area d'intervento nel perimetro del *Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS) - scheda normativa Area R2 - comparto ex CAT - Casa delle arti e scheda normativa Area R1 - Comparto Pomario sud*.

Il *Piano integrato urbano di sviluppo sostenibile (PIUSS) "Un territorio da ri-vivere"*, fu approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 24/2/2010, in attuazione del Piano strutturale che la inseriva tra gli elementi anticipatori del regolamento urbanistico, in quanto presupposto urbanistico indispensabile e necessario per la riqualificazione del nucleo storico e dell'ambito urbano ad esso direttamente correlato.

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 8/11/2019, il PIUSS venne confermato, recepito e reso nuovamente efficace.

L'8/11/2024 è decorso il termine quinquennale di vigenza del RU approvato nel 2019, pertanto, per la parti per le quali non sono stati approvati i relativi progetti definitivi si applicano le disposizioni di cui all'art. 105 della LR n. 65/2014.



-  Perimetro di variante
-  Ambiti d'intervento privato
-  Aree destinate ad attrezzature pubbliche
-  Aree a verde pubblico / parchi
-  Aree a verde sportivo
-  Aree a verde di tutela ambientale (aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti)
-  Parcheggi pubblici
-  Viabilità

Fig. 6 Regolamento urbanistico approvato nel 2019: stralcio dell'elaborato A3 PIUSS

## 4 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### 4.1 Considerazioni progettuali motivo di variante

Il progetto originario, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 20/6/2023, in attuazione delle previsioni del PIUSS, prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) la demolizione dei fabbricati dell'ex CAT e costruzione della “Casa delle Arti”; intervento consistente nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di spazi espositivi e museali, sale polifunzionali, sale delle arti e dei mestieri;
- 2) la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per rispondere alle necessità della nuova struttura e della zona circostante;
- 3) la realizzazione di una nuova viabilità con il prolungamento di via Giampaoli verso via Bassa Tambura, al fine di decongestionare il traffico da e verso la montagna;
- 4) la realizzazione di una rotatoria all'innesto del prolungamento di via Giampaoli con via Bassa Tambura, al fine di rendere più fluido il traffico della zona e l'accesso alla nuova struttura pubblica.

A seguito dei rinnovati provvedimenti di tutela e delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla *Soprintendenza speciale per il piano nazionale di ripresa e resilienza*, si è resa necessaria la rivisitazione del progetto che ha richiesto

- l'eliminazione del prolungamento di via Giampaoli e della rotatoria su via bassa Tambura;
- la traslazione del nuovo fabbricato, di circa cinque metri, verso via Bassa Tambura, in modo da allontanarlo da via del Pomario;
- la sostituzione del rivestimento esterno in piastrelle di ceramica con mattoni a facciavista;
- la realizzazione di un tetto verde con spostamento dei pannelli solari nel parcheggio, su apposite pensiline in legno poste a copertura degli stalli auto;
- la definizione della scala di emergenza per un migliore inserimento nel contesto dell'ex Pomario Ducale.

Delle modifiche apportate al progetto originario quella che richiede una variante urbanistica risulta essere quella relativa all'eliminazione del prolungamento di via Giampaoli e della rotatoria prevista tra questa e via bassa Tambura.

Inoltre, siccome con la deliberazione di approvazione n. 35 del 20/6/2023 il Consiglio comunale ha approvato il progetto ai sensi del comma 2 dell'art. 97 - *Poteri di deroga al piano strutturale e al piano operativo* - della LR n. 65/2014, con riferimento alla superficie edificabile e alla dotazione di alberature del parcheggio, si ritiene opportuno, in sede di variante, aggiornare detti parametri in accordo alle previsioni di dettaglio del progetto esecutivo.

### 4.2 Contenuti della Variante

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli della valorizzazione sostenibile del patrimonio esistente, dello sviluppo socioeconomico e del miglioramento della qualità urbana ed ambientale, attraverso il recupero a fini culturali di un'area degradata, limitrofa all'antico Borgo del Ponte ed al centro storico di Massa.

Come detto il vigente RU ricomprende l'area oggetto di intervento nelle schede normative *Area R2 - comparto ex CAT - Casa delle arti* e *Area R1 - Comparto Pomario sud*, contenute nell'allegato alle norme tecniche di attuazione denominato *A3 - Scheda normativa del piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS)*.

La variante richiede, pertanto, l'aggiornamento di dette schede, come di seguito brevemente indicato:

- elaborati grafici:
  - eliminazione del prolungamento di via Giampaoli verso via Bassa Tambura;

- eliminazione della rotatoria tra il prolungamento di via Giampaoli e via Bassa Tambura, con leggera ridefinizione del perimetro dell'ambito d'intervento;
  - individuazione dell'intera area ex CAT come "*Aree destinate ad attrezzature pubbliche*" accorpando in questa destinazione anche la parte a parcheggio, riconoscendo a questo la funzione di area pertinenziale effettivamente svolta, e garantendo maggiore flessibilità progettuale alla disposizione planimetrica dell'intervento edilizio;
  - attribuzione della classificazione *CMBD - Città diffusa a media e bassa densità* ad una piccola area delimitata da via Bassa Tambura e via Campromaldo;
- disposizioni e parametri urbanistici dell'area R1:
- *Obiettivi*: eliminazione dei riferimenti alla riorganizzazione della viabilità carrabile;
  - *Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche*: introduzione di prescrizioni di tutela del canale d'irrigazione estense
- disposizioni e parametri urbanistici dell'area R2:
- *Obiettivi*: eliminazione dei riferimenti alla riorganizzazione della viabilità carrabile e rafforzamento dei temi della sostenibilità degli interventi di recupero edilizio, dello sviluppo socioeconomico e del miglioramento della qualità urbana ed ambientale;
  - *Descrizione dell'area (stato attuale)*: introduzione di una vera e propria descrizione dell'area d'interesse, rimuovendo il riferimento alle due aree (privata e pubblica) che costituivano l'ambito originario, collegate alla realizzazione della rotatoria, non più attuale;
  - *Interventi previsti e destinazioni ammesse*: ridefinizione delle disposizioni in coerenza con il progetto di recupero che si intende realizzare;
  - *Dati quantitativi*: ridefinizione delle parametri urbanistici in coerenza con il progetto di recupero che si intende realizzare;
  - *Modalità di attuazione*: eliminazione del testo non più attuale;
  - *Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche*: introduzione delle prescrizioni di tutela ex D.Lgs. n. 42/2004.

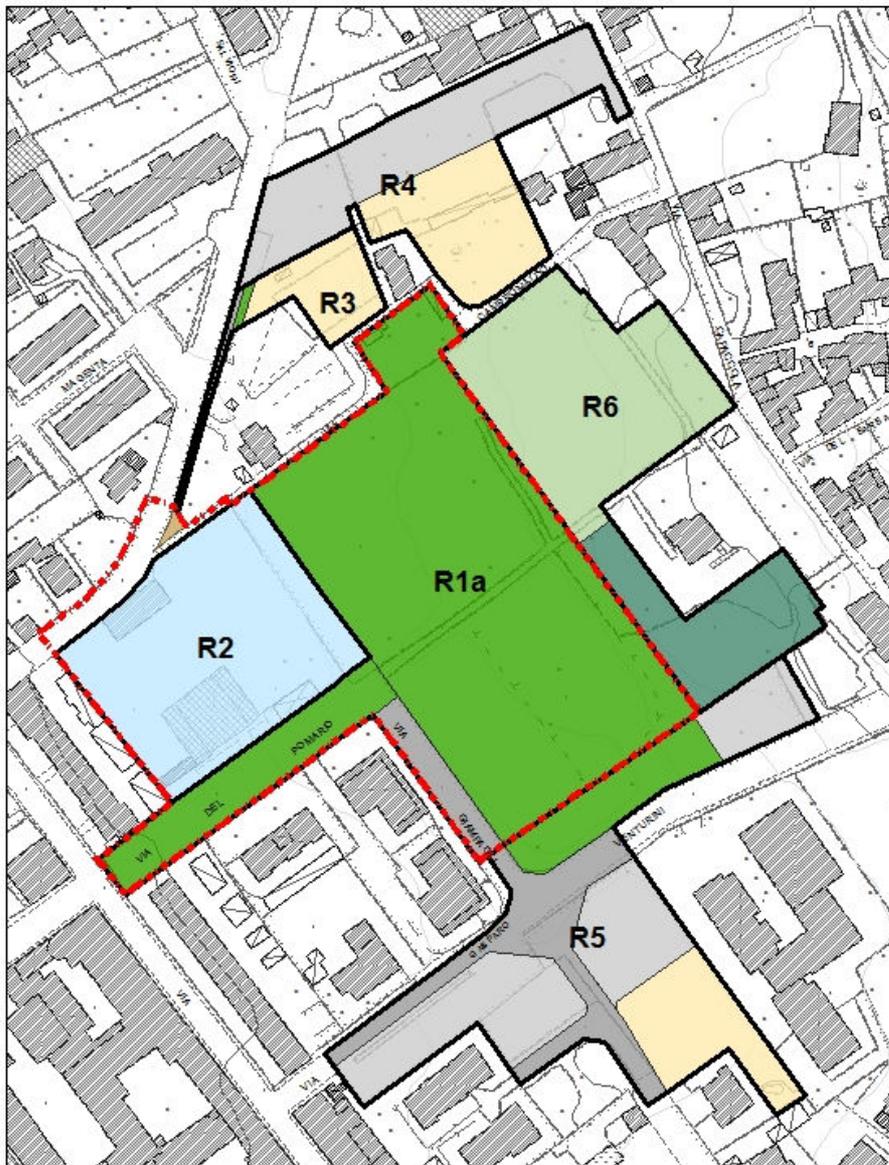
Il confronto tra stato vigente e quello variato, in termini di superfici delle varie destinazioni di zona, dal punto di vista strettamente numerico, vede un incremento di quelle per *attrezzature pubbliche* e per *verde pubblico/parchi* ed un decremento di quelle per *parcheggi* e *viabilità*, come rappresentato nella sotto stante casella.

*Tabella delle destinazioni di zona (dati desunti dalla CTR 2k)\**

Destinazione	Vigente (mq)	Variato (mq)	Delta (mq)
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	1.906	5.271	3.365
<i>Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</i>	13.122	13.310	188
<i>Parcheggi</i>	2.024	0	-2.024
<i>Viabilità</i>	2.787	0	-2.787
<i>CMBD - Città diffusa a media e bassa densità</i>	0	42	42

*\* I dati dimensionali desunti dalla CTR 2k utilizzati nel presente documento possono discostarsi da quelli dei rilievi strumentali adottati negli elaborati del progetto definitivo/esecutivo.*

## ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



 Perimetro di variante

### Destinazioni

-  Ambiti d'intervento privato
-  Aree destinate ad attrezzature pubbliche
-  Aree a verde pubblico / parchi
-  Aree a verde sportivo
-  Aree a verde di tutela ambientale (aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti)
-  Parcheggi pubblici
-  Viabilità
-  CD\_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità

Fig. 7 Regolamento urbanistico variato: stralcio dell'elaborato A3 PIUSS

## **5 EFFETTI ATTESI A LIVELLO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E SOCIALE, COMPRESI QUELLI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

### **5.1 Valutazione degli effetti a livello territoriale, paesaggistico e sociale**

L'attuazione degli obiettivi prefissati consentirà di implementare la dotazione di attrezzature pubbliche del territorio comunale, consentendo alla comunità di riappropriarsi di spazi comuni di rilevante importanza per la qualità della vita dei cittadini e per la coesione sociale, recuperando aree inutilizzate accompagnate da fenomeni di degrado e abbandono.

La riqualificazione ed il riuso per finalità pubbliche del *comparto ex CAT* e di quel che resta dell'antico *Pomario Ducale*, consentirà la creazione di un luogo urbano di incontro e condivisione, contribuendo concretamente al superamento dei problemi sociali e di interesse collettivo che interessano la nostra società. La riqualificazione andrà a garantire in maniera coordinata:

- la realizzazione di un parco urbano, recuperando all'uso pubblico un'area prevalentemente ineditata, storicamente occupata dal Pomario del duca Alberico Cybo ed oggi in stato di completo abbandono e di cui restano solo parti della cinta muraria;
- la valorizzazione sostenibile del patrimonio esistente, dello sviluppo socioeconomico e del miglioramento della qualità urbana ed ambientale, attraverso il recupero a fini culturali dell'area degradata dell'ex CAT, situata in posizione strategica tra Borgo del Ponte ed al centro storico di Massa.

I principi che orientano l'intervento di riqualificazione sono quelli rivolti ad innescare un processo di rivitalizzazione di aree abbandonate in una direzione che possa convogliare la gestione del parco con varie attività che possano incidere su diverse categorie di cittadini. Il complesso che sorgerà all'interno dell'area ex CAT, pur rivolto specificatamente alle fasce più giovani della società, costituirà un polo di aggregazioni anche per le altre fasce di età interessate ai servizi culturali e per il tempo libero.

Trattandosi di un progetto di riqualificazione, per buona parte, di un'area già edificata, la demolizione degli immobili esistenti, di scarso pregio architettonico, consentirà di insediare nelle stesse aree un fabbricato di elevata qualità architettonica, con disposizione planovolumetrica atta a garantire il rispetto dei coni visuali prescritti dal PIT/PPR e la fruizione dell'antico Portale.

Tra gli aspetti progettuali su cui si è posta particolare cura vi sono quelli relativi all'innovazione tecnologica ai fini di promuovere e qualificare l'offerta dei servizi ed di utilizzare metodi di edilizia sostenibile e la qualità architettonica. Di conseguenza gli interventi edilizi sono caratterizzati da un'attenzione particolare ai temi del risparmio energetico, dell'uso di fonti di energia rinnovabili, dell'inquinamento, ecc. La Variante rende cogente questo impegno attraverso l'introduzione specifiche disposizioni che impongono elevati livelli prestazionali.

## **6 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ**

### **6.1 Analisi di coerenza**

La valutazione della relazione con gli altri pertinenti piani e programmi rappresenta la verifica della compatibilità, integrazione e raccordo dell'intervento rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata e di settore.

Dal punto di vista della pianificazione territoriale ed urbanistica, i piani presi in considerazione per la valutazione di coerenza, effettuata anche attraverso l'utilizzo di apposite matrici, sono rappresentati da:

- Piano strutturale (PS) del Comune di Massa;
- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico della Toscana;
- Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Massa-Carrara.

## 6.2 Il Piano strutturale

L'area d'interesse così come le altre aree incluse nel PIUSS è riconosciuta dal PS nel Sistema territoriale di pianura e nell'UTOE n. 4 – Centro Città.

L'UTOE n. 4 è caratterizzata da un ambito territoriale di pianura, costituita da un tessuto urbanistico densamente edificato che si è strutturato e stratificato su emergenze, nuclei ed infrastrutture che appartengono alle origini della città. I suoi limiti naturali ed artificiali, il fiume Frigido, la collina, il contiguo Comune di Montignoso e l'asse ferroviario, rappresentano una facile lettura di come l'unità territoriale si sia evoluta nel tempo venendo ad assumere il suo vero e proprio significato di centro cittadino.

Alcune propaggini come le frazioni di Turano, della Rocca e di Borgo del Ponte, pur conservando le loro peculiari caratteristiche, sono sostanzialmente immerse in un tessuto urbanistico che senza soluzione di continuità li unisce al centro città.

La Variante interessa un'area limitrofa al centro storico di Massa che il PS riconosce

- nel Sistema territoriale di pianura;
- nel Sistema funzionale degli insediamenti
  - Sottosistema della città diffusa
  - Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività
- nell'UTOE n. 4 – Centro Città.

Le principali disposizioni che incidono sull'area d'interesse sono contenute nei seguenti articoli della disciplina del PS:

- Art. 44. Invariante dei beni paesaggistici di interesse unitario e le identità specifiche dell'ambiente del paesaggio della storia e della cultura;
- Art. 82. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività;
- Art. 93. Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura;
- Art. 125. UTOE n. 4 – Centro Città
- Art. 143. Disposizioni generali (Capo II. I Piani complessi di intervento)

Di seguito si riportano gli stralci maggiormente significativi per gli scopi della Variante degli articoli citati.

*Art. 44. Invariante dei beni paesaggistici di interesse unitario e le identità specifiche dell'ambiente del paesaggio della storia e della cultura*

*Obiettivi prestazionali:*

- *miglioramento degli assetti storico-culturali e riqualificazione urbanistica ed ambientale;*
- *sviluppo economico e sociale in un quadro di riequilibrio complessivo delle potenzialità del territorio;*
- *mantenimento e potenziamento delle tipicità del territorio;*
- *le emergenze storiche, le ville, parchi e giardini presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche. Questi complessi architettonici e ambientali, oltre alla generale funzione di testimonianza storica e alle funzioni specifiche di ciascuno possono assolvere in modo significativo ad una funzione residenziale, ma anche ad attività e servizi di tipo culturale e turistico.*

*Regole:*

- *il RU detta norme specifiche per quanto concerne gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo del Castello Malaspina, delle emergenze storiche, delle ville, dei parchi e dei giardini storici e soprattutto stabilisce criteri di utilizzo che ne valorizzano l'identità ed il patrimonio culturale.*

**Art. 82. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività**

*Il Sottosistema trova applicazione nei centri e nei nuclei urbani e nei relativi ambiti di influenza dove, attraverso opportune considerazioni di riequilibrio funzionale, deve essere prioritariamente privilegiata la rilocalizzazione dei servizi e degli spazi pubblici anche in quelle realtà di interconnessione che manifestano inequivocabile vocazione allo sviluppo e alla riqualificazione.*

*Obiettivo principale del Sottosistema è la definizione del “Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività” di cui all’Art. 112 della presente disciplina, attraverso il quale superare la schematica rigidità numerica e indifferenziata degli standard della vigente normativa, assumendo criteri che, privilegiando gli aspetti prestazionali di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata organizzazione sul territorio di una rete di luoghi e spazi, determinino una configurazione urbana, ambientale e sociale degli insediamenti, che sostanzialmente invariante strutturale del PIT “città policentrica toscana”, al fine di:*

- promuovere e consolidare un adeguato livello di qualità degli insediamenti e la crescita delle occasioni di integrazione e coesione sociale, garantendo l’integrazione sinergica dei servizi di interesse generale, degli spazi pubblici o di uso pubblico presenti sul territorio e la loro massima fruibilità ed accessibilità da parte di tutti i cittadini residenti ed ospiti, con particolare attenzione per le donne, gli anziani, i giovani ed i bambini;*
- avviare processi di riorganizzazione urbana e territoriale che mirino a restituire ai cittadini quella parte del loro tempo oggi sottratto da una inadeguata localizzazione dei servizi, affermando il diritto all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro, e la parità di diritti alla fruizione dei servizi pubblici e privati essenziali;*
- promuovere il consolidamento delle centralità esistenti e la crescita di nuove centralità alle diverse scale (territoriale, urbana, di quartiere, di vicinato), stabilendo le condizioni per una compresenza equilibrata delle diverse attività e per la loro integrazione funzionale e sinergica.*
- subordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico, alla creazione di ambiti di vita quotidiana funzionali a dotare i nuclei urbani dei basilari elementi di aggregazione e di servizio di interesse generale, favorendo il consolidamento del commercio di vicinato, dell’artigianato di servizio alla residenza, di spazi pubblici ed aree pedonalizzate, privilegiando la mobilità non motorizzata;*
- promuovere un insieme integrato di spazi pubblici o comunque aperti alla fruizione pubblica, parchi, giardini, spazi a verde attrezzato e sportivo, aree non edificate le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli interventi di riqualificazione degli insediamenti urbani.*

*Il PS individua i seguenti criteri da attuare operativamente attraverso la definizione del Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività di cui all’Art. 112 della presente disciplina:*

- individuare nel nucleo urbano del centro città quei servizi e quelle funzioni di rango territoriale che risultano incompatibili in termini di inadeguatezza di spazi, di mobilità indotta e di occupazione di spazi pubblici per funzioni pertinenziali, prevedendone la delocalizzazione per attivare processi di recupero del centro stesso in termini di valore identitario, di fruibilità collettiva, e di qualità insediativa;*
- individuare nuove centralità locali di riferimento organizzativo e sociale nella parte di territorio caratterizzato da insediamenti dispersi e monofunzionali, con particolare riferimento all’ambito territoriale compreso tra il centro città e gli insediamenti lungo costa, quale condizione per attivare operazioni di ulteriore consumo di suolo e di trasformazione degli assetti edilizi ed urbanistici;*
- considerare il verde urbano come l’insieme di tutte quelle componenti urbane, che concorrono a determinare un insieme di spazi organizzati, interconnessi e gestiti, che determinano il tessuto connettivo dei luoghi della socialità, del vivere collettivo e del riconoscersi come cittadini;*
- definire un disegno dei parchi urbani e territoriali, nel quadro più ampio della rete ecologica territoriale, attraverso l’affermazione della continuità biologica tra le aree verdi urbane ed i serbatoi di naturalità, attraverso la riqualificazione degli attuali parchi urbani e l’istituzione di*

*nuovi parchi urbani e territoriali anche attraverso preventivi accordi con i proprietari delle aree interessate, in merito alla concessione di servitù di passaggio in corrispondenza degli accessi, lungo i percorsi e nelle aree di sosta utili a garantire la fruizione dei parchi stessi soprattutto per la creazione di piste ciclabili;*

- considerare le reti di connessione ecologica quali il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale i filari di alberi o siepi, ecc. come un fondamentale riferimento di equilibrio insediativo, ambientale, ecologico e naturalistico;*
- assicurare le funzionalità, alle diverse scale territoriali di riferimento, dei maggiori poli attrattori prevedendo elementi nodali di interconnessione infrastrutturale e del servizio di trasporto pubblico;*
- favorire l'accessibilità ai servizi della pubblica amministrazione nel suo complesso, creando una serie di punti di servizio o di accesso assistito plurifunzionali in grado di superare la dispersione e la casualità che ha caratterizzato la loro attuale localizzazione sul territorio con criteri autoreferenziali e non di servizio per la collettività;*
- definire la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, dettando criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari;*
- definire preventivamente per le diverse parti del territorio, le finalità operative e le priorità da perseguire per garantire la sostenibilità degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio insediativo esistente, di nuova previsioni o di trasformazione urbanistica o di cambio delle destinazioni d'uso;*
- definire i requisiti tipologici, dimensionali, bioclimatici e bioarchitettonici degli edifici pubblici;*
- programmare la localizzazione di nuovi servizi, dando priorità al riuso delle strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica che favoriscano le relazioni urbane e territoriali.*

### **Art. 93. Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura**

*Il RU disciplina in dettaglio le modalità esecutive degli interventi nel rispetto dei seguenti obiettivi criteri e prestazioni stabiliti in coerenza con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 21, 22, 23, 24, e 25 della disciplina del PIT relativi al “Patrimonio collinare”:*

- preservare le emergenze visuali da e verso la pianura tutelando la percezione visiva di tutti quegli elementi che contribuiscono a determinare lo scenario di paesaggio, come la catena delle Alpi Apuane, il monte Brugiana, le colline del Candia, la fascia pedecollinare, la collina di S. Carlo, il Castello Malaspina ed il Monte di Pasta;*
- tutela di tutti gli spazi aperti che consentono di ampliare la percezione visiva del paesaggio;*
- tutela e salvaguardia dei centri e nuclei storici, che si assumono quale riferimento culturale, storico, architettonico degli insediamenti originari e dei rapporti percettivi tra paesaggio di pianura e collinare.*
- tutela di quelle aree agricole residuali di pianura caratterizzate da connotati di naturalità ed interazione da e verso la pianura di significativo valore paesaggistico. Il RU deve analizzare nel dettaglio il valore storico culturale delle aree agricole residuali e la loro valenza paesaggistica ed ambientale. Il RU deve definire modalità di riqualificazione e ripristino ambientale individuando e valutando, attraverso la sua disciplina, soluzioni di compatibilità sotto il profilo paesaggistico relativamente a nuovi assetti urbanistici ed infrastrutturali;*
- tutela e salvaguardia della viabilità e delle infrastrutture storiche facilitandone la lettura visivo-percettiva sia diretta che indiretta da e verso la pianura;*
- riqualificazione degli insediamenti esistenti superando le conflittualità e le condizioni di disturbo che interferiscono sulle percezioni visuali da e verso gli stessi e sui valori complessivi di paesaggio;*
- nuovi assetti infrastrutturali, nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti devono*

assumere quale valore estetico percettivo di riferimento la tutela dei coni ottici ed assumere quale obiettivo specifico il mantenimento dei consolidati riferimenti di paesaggio;

- valorizzazione e riqualificazione percettiva delle emergenze naturali ed architettoniche analizzando ed individuando prioritariamente per esse forme di tutela;
- tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento.

#### **Art. 125. UTOE n. 4 – Centro Città**

*Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:*

- riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la ricucitura dell'edificato di recente formazione con il consolidato nucleo storico. A questo proposito il PS prevede l'attuazione di un PIUSS, quale elemento anticipatore del RU, con l'obiettivo di recuperare alla vita economica, sociale e culturale il centro cittadino, attraverso un'azione di riqualificazione urbana volta a superare l'attuale stato di degrado.

#### **Art. 143. Disposizioni generali**

Le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati possono essere attuate attraverso un Piano Complesso d'Intervento (PCI) quale atto di governo del territorio. Esso è definito in conformità al PS, ne specifica obiettivi e prescrizioni, disciplinando le trasformazioni da realizzare entro il termine di efficacia previsto dall'art. 57 della LR 1/2005.

Il PCI definisce gli interventi e le opere da realizzare in coerenza con le risorse disponibili del territorio, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con la valutazione della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con il piano della mobilità e con i criteri di perequazione.

Il PS individua quali PCI il Programma Integrato d'Intervento dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido ed il PIUSS del Centro Città di cui all'Art. 125 e Art. 126. Eventuali altri PCI possono essere previsti in sede di RU, senza che ciò comporti variante al PS, nel caso in cui tali piani non incidano sui contenuti statutari e strategici.

Il progetto di variante risulta coerente con gli obiettivi e le direttive del PS sopra richiamate.

#### **6.2.1 Dimensionamento dell'UTOE n. 4 in rapporto alle previsioni del PS**

Il dimensionamento del PIUSS è ricompreso nel dimensionamento dell'UTOE 4 del PS e del RU di cui all'Allegato C alle norme tecniche di attuazione. La Variante individua esclusivamente aree di standard pubblico che, rispetto allo strumento vigente, prevedono un incremento di 3.365 mq, per le *attrezzature di interesse comune* e di 188 mq, per gli *spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*.

Complessivamente, a livello di UTOE, la tabella di dimensionamento degli standard urbanistici contenuta nell'Allegato C viene modificata come di seguito rappresentato, dove le parti da eliminare sono riportate con testo barrato evidenziato in giallo e le parti da introdurre con testo in grassetto di colore blu:

STANDARD URBANISTICI (mq)	PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE	0	0	3.317
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	0	0	<del>44.709</del> <b>48.074***</b>
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT	191.912	76.765	<del>52.596</del> <b>52.784</b>
PARCHEGGI	86.345	34.538	<del>21.184</del> <b>19.160</b>

### **6.3 Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana**

#### **6.3.1 La disciplina delle invarianti e del paesaggio**

In Piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 72 il 24 luglio 2007 e pubblicato sul BURT n. 42 del 17 ottobre 2007, è stato integrato dalla disciplina paesaggistica con

deliberazione di approvazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015. L'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano. In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della LR 65/2014, il PIT persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

In particolare, la lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è stata basata sull'approfondimento e interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti quattro invarianti:

- I - I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- II - I caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- IV - I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento *“Abachi delle invarianti”*, attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito. La disciplina delle invarianti strutturali è definita al capo II della Disciplina di Piano. Gli abachi delle invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Per quanto riguarda la Variante in oggetto occorre fare riferimento in particolare all'invariante III *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio”*, in relazione alla quale il RU già conformato prevede il *“progetto di recupero e riqualificazione turistica delle ex Colonie marine”* in coerenza con il quale vengono definiti gli obiettivi della Variante.

L'ambito di applicazione del PIT/PPR oltre che livello regionale si estende al livello d'ambito ed in particolare, per quanto qui interessa, all'*Ambito 02 Versilia e Costa Apuana*.

Nelle tabelle e nella trattazione successive è riportata una sintesi valutativa della conformità dell'intervento con la disciplina delle Invarianti e del paesaggio del PIT/PPR, in particolare con la Scheda d'*Ambito n. 2 – Versilia e Costa Apuana*;



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

DISPOSIZIONI DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR		CONTENUTI DELLA VARIANTE
STATUTO DEL TERRITORIO		
Invarianti strutturali	Obiettivi generali e azioni conseguenti	
<b>Invariante I:</b> i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	<b>Art. 7. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"</b> <b>Obiettivo generale</b> l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici <b>Azioni:</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
<b>Invariante II:</b> i caratteri ecosistemici dei paesaggi	<b>Art. 8. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio"</b> <b>Obiettivo generale:</b> l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale. <b>Azioni:</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
<b>Invariante III:</b> il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.	<b>Art. 9. Definizione e obiettivi generali dell'invariante</b> <b>Obiettivo generale:</b> - salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. <b>Azioni:</b> a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato; b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani; d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali; e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo; f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici; g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la	L'intervento è conforme o comunque presenta chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR di riferimento

	<p>fruizione turistica dei paesaggi;  h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.</p> <p><b>Art. 10. Disposizioni per i centri e i nuclei storici</b>  <b>Obiettivo generale:</b>  - tutela e valorizzazione dell'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici  <b>Azioni:</b>  Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:  - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;  - assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.  A tal fine provvedono altresì:  a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;  b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;  c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell' insediamento storico esistente;  d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;  e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;  f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico- testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;  g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici</p>	<p>L'intervento è conforme o comunque presenta chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR di riferimento</p>
<p><b>Invariante IV:</b> i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</p>	<p>Art.11. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"  <b>Obiettivo generale:</b> salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali:  <b>Azioni:</b>  ...Omissis...</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione</p>

Disposizioni relative alle invarianti strutturali	<p><b>Articolo 12 - Disposizioni relative alle invarianti strutturali</b></p> <p>1. Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dall'articolo 149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9,11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10.</p> <p>2. La Regione e gli enti territoriali competenti, nel perseguire gli obiettivi generali di cui al comma 1, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di piano.</p> <p>3. Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.</p> <p>4. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nell'individuare il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4, commi 2, 3 e 4, della LR 65/2014, in sede di conformazione e adeguamento, tengono conto delle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".</p>	
Disciplina del sistema idrografico	<p><b>Articolo 16 - Sistema idrografico della Toscana</b></p> <p>...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
<b>LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO REGIONALE</b>		
Disposizioni generali	<p><b>Articolo 24 – La strategia dello sviluppo territoriale</b></p> <p>1. Il presente piano persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.</p> <p>2. La Regione cura la realizzazione della strategia per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento di tale obiettivo.</p> <p>3. La Regione, nell'adempiere il compito di cui al comma precedente, cura altresì che il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione generale e settoriale dello sviluppo regionale e che il coordinamento tra gli strumenti e gli atti del governo del territorio delle amministrazioni locali e il proprio Piano di indirizzo territoriale abbia luogo nella piena consonanza attuativa all'agenda strategica di questo Piano.</p> <p>4. La strategia per l'assetto territoriale regionale si sostanzia in:</p> <p>a) disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, di formazione e ricerca, di infrastrutture di trasporto e mobilità, e di commercio;</p> <p>b) progetti di territorio e di paesaggio relativi a specifici ambiti e temi territoriali;</p> <p>c) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli approdi turistici (Masterplan dei porti toscani);</p> <p>d) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture degli aeroporti del sistema toscano (Masterplan del sistema aeroportuale toscano).</p>	L'intervento è conforme o comunque presenta chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR di riferimento
	<b>Articolo 25 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana</b>	Non c'è una correlazione significativa tra

	...Omissis...	l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 26 - L'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 27 - La mobilità intra e interregionale</b> ...Omissis... 10. Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex Capo I del Titolo III della L.R. 65/2014. ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 29 - La pianificazione territoriale in materia di commercio</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 30 - Pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 31 – Le infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<b>Articolo 32 – Le infrastrutture di interesse unitario regionale</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
Progetti di paesaggio	<b>Art 34 Contenuti</b> ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione

### 6.3.2 Ambito di paesaggio 2 – Versilia e Costa Apuana

Il Codice prevede che il piano paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità. A tale proposito, il PIT individua venti ambiti di paesaggio in cui sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi: - i sistemi idro-geomorfologici; - i caratteri eco-sistemici; - la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata; - i caratteri del territorio rurale; - i grandi orizzonti percettivi; - il senso di appartenenza della società insediata; - i sistemi socio- economici locali; - le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità. Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda d'ambito, che approfondisce le elaborazioni di livello

regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Con riferimento alla disciplina paesaggistica, l'area di intervento ricade all'interno dell'Ambito di paesaggio 2 – Versilia e Costa Apuana, di cui si riportano nel seguito gli elementi ritenuti significativi in relazione alle invarianti infrastrutturali e agli obiettivi di qualità e direttive pertinenti.

**Scheda Ambito di paesaggio n. 2 - Versilia e Costa Apuana - 6. Disciplina d'uso – 6.1 Obiettivi di qualità e direttive**

PIT/PPR	VARIANTE
<p>Obiettivo 1. Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo</p> <p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>1.1 - Salvaguardare la morfologia delle vette e dei crinali di maggior rilievo paesaggistico e le principali visuali del paesaggio storico apuano, regolando le attività estrattive esistenti e di nuova previsione, garantendo la conservazione delle antiche vie di lizza, quali tracciati storici di valore identitario, e delle cave storiche che identificano lo scenario unico apuano così come percepito dalla costa;</p> <p>1.2 - limitare l'attività estrattiva alla coltivazione di cave per l'estrazione del materiale di eccellenza tipico della zona privilegiando la filiera produttiva locale e migliorandone la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica;</p> <p>1.3 - tutelare, anche continuando con il monitoraggio delle attività estrattive, le risorse idriche superficiali e sotterranee e del patrimonio carsico epigeo ed ipogeo al fine di salvaguardare gli importanti sistemi di grotte, inghiottitoi di elevato valore naturalistico e tutelare altresì i ripari sotto roccia in cui sono presenti depositi d'interesse paleontologico e paleontologico riconosciuti soprattutto nelle zone di Carrara, Pietrasanta, Seravezza e Stazzema;</p> <p>1.4 - garantire, nell'attività estrattiva la tutela degli elementi morfologici, unitamente alla conservazione del patrimonio geologico e degli ecosistemi rupestri;</p> <p>1.5 - promuovere la riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive esaurite, localizzate all'interno del territorio del Parco Regionale delle Alpi Apuane;</p> <p>1.6 - salvaguardare gli ecosistemi climax (praterie primarie, habitat rupestri) e tutelare integralmente le torbiere montane relittuali di Fociomboli e Mosceta;</p> <p>1.7 - riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati e prevenirne ulteriori alterazioni;</p> <p>1.8 - favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi abbandonati o esauriti e recuperare il valore di archeologia mineraria delle cave storiche e delle antiche miniere;</p> <p>1.9 - migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, anche favorendo metodi di coltivazione meno impattanti in aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico, in particolare nelle zone montane sommitali e nelle valli interne.</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di paesaggio</p>
<p>Obiettivo 2. Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di</p>

<p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>2.1 - contrastare i processi di spopolamento dell'ambiente montano e alto collinare delle valli interne con particolare riferimento alle valli del Vezza e del Rio Lombricese (M.te Matanna, M.te Prana)</p> <p>Orientamenti:</p> <p>recuperare i centri montani e collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa;</p> <p>garantire l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;</p> <p>migliorare l'accessibilità delle zone rurali anche rispetto ai servizi di trasporto pubblico;</p> <p>valorizzare i caratteri identitari dell'alta Versilia, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, promuovendone i prodotti e un'offerta turistica e agrituristica coerente con il paesaggio.</p> <p>2.2 - tutelare e valorizzare il patrimonio storico–architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri;</p> <p>2.3 - evitare la dispersione insediativa e ridurre ulteriori consumi di suolo che erodano il territorio agricolo collinare;</p> <p>2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>2.5 - mantenere attività agro-silvo-pastorali che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio, indispensabili per la conservazione dei territori montani di alto valore naturalistico, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi Versilia, Camaiole e Turrite Cava (versanti circostanti Stazzema, Pomezzana, Farnocchia, Retignano, Levigliani, Casoli, Palagnana) e incentivare la conservazione dei prati permanenti e dei pascoli posti alle quote più elevate (sistema M.te Matanna - M.te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato);</p> <p>2.6 - attuare la gestione forestale sostenibile a tutela dei boschi di valore patrimoniale e che limiti, ove possibile, l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono e sui coltivi collinari scarsamente mantenuti con particolare riferimento al recupero degli agro ecosistemi montani terrazzati e dei castagneti da frutto;</p> <p>2.7 - favorire la conservazione delle fasce di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccole isole di coltivi di impronta tradizionale, poste attorno ai centri collinari e montani di Stazzema, Retignano, Levigliani, Pruno, Orzate, Cardoso, Valinvente, anche attraverso la manutenzione dei coltivi tradizionali come olivicoltura e viticoltura terrazzata;</p> <p>2.8 - salvaguardare i paesaggi agrari di eccellenza come i vigneti del Candia, e favorire, nelle ristrutturazioni agricole dei territori collinari, il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica in termini di continuità, evitando il ricorso di unità colturali di eccessiva lunghezza e pendenza nei sistemi viticoli specializzati;</p> <p>2.9 - valorizzare il mantenimento del paesaggio dell'oliveto terrazzato che caratterizza fortemente il territorio nella fascia delle colline marittime di Massarosa, Pietrasanta e Camaiole;</p> <p>2.10 - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.</p>	paesaggio
<p>Obiettivo 3. Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p>	

<p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Seravezza, Pietrasanta, Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali.</p> <p>Orientamenti:</p> <p>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</p> <p>creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;</p> <p>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</p> <p>3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi ineditati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale</p> <p>Orientamenti:</p> <p>salvaguardare i con visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;</p> <p>potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.</p> <p>3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di paesaggio</p>
<p>Obiettivo 4. Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>	

<p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;</p> <p>4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);</p> <p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;</p> <p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;</p> <p>4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;</p> <p>4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";</p> <p>4.7 - salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retrodunali della macchia lucchese, boschi della versu liana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;</p> <p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</p> <p>4.9 - favorire, nei tessuti culturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);</p> <p>4.10 - nella piana tra Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica dell'attività vivaistica, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione;</p> <p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>	<p>La Variante prevede il riuso di un'area edificata sottoutilizzata e parzialmente degradata per destinarla ad attrezzature di interesse collettivo di tipo culturale e ricreativo. E' localizzata nel perimetro territorio urbanizzato ed è dotata delle opere di urbanizzazione. La parte residuale dell'ex giardino ducale, che si presenta come un'area verde interna ai tessuti insediativi, viene riutilizzata come parco pubblico.</p> <p>L'intervento presenta, pertanto, chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR.</p>
--	---



#### 6.4 Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara

Il PTCP è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 29 settembre 1999, quindi in anticipo rispetto alla definitiva approvazione del PIT regionale e comunque conformemente alle previsioni del PIT allora in corso di definizione. Di seguito si analizzano le coerenze con gli articoli delle Norme del PTCP riferibili all'area.

Come specificato all'art. 1, Obiettivi strutturali e strategici del PTC, con il PTC la Provincia si pone di raggiungere seguenti obiettivi strutturali di carattere generale:

A. Salvaguardia e tutela del territorio provinciale nei suoi aspetti fisici, idrogeologici, ambientali attraverso azioni di indirizzo e controllo delle trasformazioni del territorio (vincolo idrogeologico, D.C.R. 230/94), azioni per la promozione di interventi di valorizzazione ambientale (L.R.49/95), di recupero di aree con propensione al dissesto, azioni per l'incentivazione del presidio umano nel territorio aperto attraverso la definizione della disciplina prevista dall'articolo 7 della L.R. 64/95.

B. Valorizzazione delle risorse essenziale che caratterizzano il territorio provinciale con particolare riferimento agli ambiti montani (crinali appenninici, Alpi Apuane), agli ambiti costieri, alle risorse con forte valenza economica nel quadro dell'economia provinciali quali il marmo, le acque oligominerali, i documenti materiali della cultura, il mare, l'ambiente naturale [...].

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

La Provincia pone quale obiettivo generale del PTC quello dello sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali, la Lunigiana e la zona Costiera, cercando di favorire, attraverso azione di programmazione e attraverso indicazioni, indirizzi e prescrizioni ai Comuni:

- la riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;
- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;
- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

In particolare è perseguito l'obiettivo della limitazione del ricorso a nuovi impegni di suolo a fini insediativi ai soli casi in cui non sussistano alternative al riuso e comunque nel rispetto delle risorse territoriali e del loro grado di vulnerabilità.

Il PTC persegue inoltre, per il Sistema territoriale locale di Massa-Carrara, uno sviluppo economico integrato attraverso la definizione dei ruoli e delle funzioni insediative e infrastrutturali (residenza, aree industriali, infrastrutture) e attraverso indirizzi di programmazione volti al recupero dei rapporti tra insediamenti e risorse naturali affinché il migliore equilibrio tra le aree fortemente urbanizzate e il tessuto connettivo che le ingloba possa favorire la reciproca qualificazione delle risorse che vi appartengono.

Tali prescrizioni sono recepite attraverso gli obiettivi previsti dalla Variante al fine di concretizzare una complessiva riorganizzazione funzionale, di recupero e di rinnovamento edilizio del tessuto insediativo evitando il ricorso a nuovi impegni di suolo.

Per quanto d'interesse si riportano di seguito le principali disposizioni del PTC.

#### 6.4.1 Art. 10 “Il Sistema territoriale locale Massa-Carrara”

Per la *Città ed insediamenti urbani* sono definiti i seguenti obiettivi strutturali:

- la limitazione di nuovi impegni di suolo e la riqualificazione degli insediamenti costieri
- l'equilibrio insediativo ed ambientale del territorio
- la riqualificazione e la valorizzazione dei centri storici delle città, dei beni storici culturali ed architettonici isolati, dei percorsi storici ed escursionistici di maggiore importanza

#### Invarianti strutturali

Elementi territoriali	Funzioni e prestazioni
<p><b>Cinte murarie e castelli</b></p> <p>Nel territorio costiero sono presenti città storicamente fortificate e castelli (alcuni già visitabili e restaurati) tra cui in particolare i castelli Malaspina (Massa), Aghinolfi (Montignoso) e .... (Avenza) essi sono il principale elemento simbolico e monumento della storia urbana e l'espressione più evidente dell'arte e della cultura locale.</p>	<p>La funzione di “sistema” che queste risorse monumentali e archeologiche (considerate uniche e ad altissimo livello di compatibilità con i caratteri originali del territorio), svolgono in relazione al sistema della Lunigiana, avente anche la funzione di moltiplicare le attività e le corrispondenti opportunità con significative ricadute socio-economiche ed occupazionali, assicurando al contempo un corretto rapporto tra esigenze di fruizione e finalità di conservazione che consentano di realizzare forme di “turismo integrato”. A tal fine sono da garantire la gestione integrata e coordinate, nonché il recupero del patrimonio in cattive condizioni, la promozione di campagne di scavo, la realizzazione del circuito di visita, anche attraverso l'ausilio di sistemi informativi, ad alto contenuto tecnologico e la diffusione in rete.</p>
<p><b>Area urbanizzata costiera</b></p> <p>Si tratta dell'insieme delle aree urbane costiere, a carattere metropolitano, distribuite con continuità tra Carrara e Montignoso, comprendenti tessuti prevalentemente residenziali (compatti, discontinui, radi), produttivi (Z.I.A., aree artigianali, ecc.), turistico-ricettivi (balneari, alberghieri, seconde case.) e/o a destinazione mista.</p>	<p>Le funzioni necessarie ad assicurare la coesione sociale, il riequilibrio socio-economico, delle attività e degli usi, nonché il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità della struttura insediativa in relazione ai diversi ambiti urbani, garantendo la qualità ambientale, funzionale e dei servizi per gli insediamenti residenziali, un corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica per le aree costiere, caratterizzate da una forte attrazione turistica, la migliore funzionalità socio-economica (infrastrutturale, aziendale e dei servizi) e ambientale (emissioni, rifiuti, scarichi, ecc.) per le aree produttive ed industriali. Deve essere perseguita in particolare la realizzazione di una adeguata accessibilità anche attraverso la migliore utilizzazione dei mezzi pubblici, l'abbattimento dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la migliore utilizzazione e il recupero delle risorse con particolare riferimento a quelle idriche ed energetiche, l'innovazione e l'inserimento in rete delle attività e delle funzioni, la misurata dotazione di servizi alle attività (produttive, commerciali e turistiche), il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi.</p>
<p><b>Centri storici delle città</b></p>	

<p>Si tratta dei centri storici di Massa e Carrara, costituiti dall'insieme delle strutture urbane, tessuti edilizi, monumenti, piazze e spazi pubblici, viabilità e percorsi, orti e giardini, e delle funzioni e destinazioni ad essi associate, nonché degli elementi ed attrezzature di relazione e connessione con il resto della città.</p>	<p>Le funzioni necessarie ad assicurare la coesione sociale, il riequilibrio delle attività e degli usi, nonché il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità della struttura urbana, garantendo la continuità del rapporto tra la cultura della città, espressa dal centro antico, e la collettività dei cittadini, nonché la centralità del patrimonio storico, artistico e culturale, inteso come struttura portante dei valori e della memoria storica della comunità, in modo da evitare trasformazioni e comportamenti estranei alla cultura e alla tradizione locale della città. Deve essere in particolare perseguita la tutela dei modelli insediativi, edilizi e di utilizzazione del territorio, la riqualificazione degli standard abitativi per un'utenza stabile, la riappropriazione dei luoghi culturali e degli spazi di relazione, compreso percorsi pedonali, giardini e verde storico.</p>
---	---

#### **6.4.2 Art. 21 Integrità dei beni culturali e degli insediamenti**

##### *Città e insediamenti*

Il PTC individua, quale componente della risorsa città e degli insediamenti urbani, l'insediamento urbanizzato costiero. Questo è riconosciuto nel PTC quale organismo complesso che, in virtù dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile, necessita di:

- una sostanziale riorganizzazione delle funzioni residenziali, produttive, della mobilità, dei servizi;
- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- recupero a nuove funzioni, compatibili con il contesto insediativo, del patrimonio edilizio e produttivo non utilizzato o dismesso;
- qualificazione del tessuto connettivo dell'insediamento - vuoti urbani, aree di frangia - attraverso il riconoscimento della funzione agricola di queste aree e il loro ruolo preminente per la funzione protettiva dell'ambiente e di qualificazione degli insediamenti;

I Comuni nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici dovranno garantire piani e programmi finalizzati alla riqualificazione ambientale e funzionale del proprio territorio e al riordino degli insediamenti produttivi e residenziali, (in particolare modo quelli di più recente formazione), attraverso il coordinamento dei piani e programmi generali con i piani di settore e con la programmazione delle opere pubbliche.

Al fine di consolidare ed ampliare la capacità di ricaduta del turismo sul sistema economico locale dovrà essere accentuato e potenziato l'assetto complementare di infrastrutture di servizio e del tempo libero, prioritariamente attraverso il recupero a tale funzione del patrimonio edilizio esistente.

I centri e i nuclei di antica formazione dovranno essere valorizzati e salvaguardati sotto l'aspetto dell'impianto urbanistico ed edilizio e, mediante specifici programmi di intervento finalizzati ad arginarne lo spopolamento, potranno essere individuate e/o consolidate funzioni specialistiche connesse con le peculiarità dei luoghi e atte ad incentivare attività artigianali e laboratoriali anche di contenute dimensioni e a favorire la funzione turistica anche in termini di accoglienza e permanenza che possa essere complementare ed alternativa a quella costiera.

##### *Beni ed emergenze storico-culturali*

L'insieme dei beni materiali della cultura (Musei, Castelli, Rocche, Pievi, borghi, siti archeologici), sono il punto di riferimento per la promozione e la diffusione a livello locale della cultura dell'identità storica dei luoghi, nonché strategici per le politiche di sviluppo turistico integrato tra, opportunità offerte dall'ambiente naturale - mare-costa, Alpi Apuane, sistema Appennino - e opportunità offerte dal patrimonio storico artistico, anche di carattere minore, diffuso sull'intero territorio provinciale.

La risorsa beni culturali è individuata nel PTC provinciale quale fattore strategico per lo sviluppo locale che si deve concretizzare in un complesso di azioni, a livello provinciale e comunale, volte al mantenimento e alla valorizzazione della risorsa medesima, in ragione del suo trasferimento alle generazioni future, quali:

- consolidamento e potenziamento del sistema territoriale dei “luoghi” per la definizione di una rete a carattere provinciale per la fruizione della cultura;
- potenziamento della conservazione dei beni materiali della cultura, recupero funzionale e valorizzazione del patrimonio di interesse storico, artistico, ambientale e culturale;
- valorizzazione integrata della risorsa “cultura”, non limitata esclusivamente all’attrattività turistica, bensì come fondamento dei piani locali di sviluppo utilizzabile in risposta a molte domande d’uso, nonché privilegiare questa risorsa per far sì che esprima tutte le sue potenzialità di concorso allo sviluppo dell’economia e dell’occupazione considerate le sue capacità di interazione sinergica con una molteplicità di attività economiche.

I comuni provvedono nei propri strumenti urbanistici ad individuare e catalogare, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo, i beni storico culturali da sottoporre ad una specifica disciplina tesa al recupero, tutela e valorizzazione degli stessi.

#### **6.4.3 Le città e gli insediamenti urbani: artt. 30, 31 e 32**

L’art. 35 “*Prescrizioni per il sistema territoriale Massa-Carrara*”, in relazione all’*insediamento urbanizzato costiero* specifica che costituiscono riferimento per le azioni di trasformazione della risorsa i seguenti principi generali:

- qualificazione dell’insediamento residenziale attraverso la riorganizzazione dei servizi e l’aumento dei livelli prestazionali degli stessi;
- recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso precise indicazioni metodologiche da individuare negli strumenti urbanistici comunali.

Il PTC assume inoltre quale obiettivo generale, per la risorsa città ed insediamenti urbani, la tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi e la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti residenziali consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi, al fine di:

- a) assicurare adeguati livelli di accessibilità per tutte le diverse attività della persona, garantendo razionalità nell’utilizzazione degli elementi fisici da parte delle comunità insediate e l’autodeterminazione nella fruizione del territorio;
- b) consentire pari opportunità a tutti i cittadini nella corretta utilizzazione degli spazi e delle infrastrutture, anche attraverso la modulazione dei tempi d’uso delle attrezzature e dei servizi e lo sviluppo delle reti informatiche;
- c) garantire adeguate dotazioni di risorse idriche ed energetiche, di infrastrutture di servizio per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti, di depurazione e riuso delle acque reflue, di regimazione delle acque e di assetto idraulico;
- d) tutelare e migliorare la qualità della vita contrastando l’immissione nell’ambiente di fattori inquinanti attraverso il coordinamento delle politiche settoriali, anche al fine di contenere i consumi di risorse essenziali, e l’individuazione di specifici indirizzi di pianificazione territoriale che concorrano alla definizione, nei diversi piani di settore, alla prevenzione di fenomeni di inquinamento;
- e) conseguire una migliore qualità insediativa individuando dotazioni di standard specifiche per le diverse tipologie di risorse e di situazioni territoriali.

Il PTC individua inoltre una sub-articolazione delle principali tipologie di insediamenti e conseguenti ulteriori specifici obiettivi operativi e prescrizioni. In particolare, secondo i caratteri prevalenti della risorsa città ed insediamenti, si distinguono:

- Centri antichi;
- Insediamenti prevalentemente residenziali;

- Insediamenti prevalentemente produttivi,

#### *Centri antichi*

Per i centri antichi, all'interno della finalità generale di tutelare e valorizzare il centro quale complesso di luoghi fisici, opere e manufatti, costituenti la matrice dell'evoluzione del processo insediativo di valore storico, architettonico, testimoniale, documentario, morfologico, sono obiettivi operativi:

- superare la politica di conservazione basata prevalentemente sulla tutela dei singoli episodi storico-monumentali, sostituendo alla disciplina prevalentemente edilizia una disciplina urbanistico-edilizia che preveda interventi integrati riferiti a comparti organici;
- integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti, in modo da tendere ad un riequilibrio a scala territoriale, attraverso una politica di adeguata dotazione infrastrutturale dei servizi e delle attrezzature, e di razionale distribuzione ed organizzazione delle funzioni;
- superare i fenomeni di congestione o di marginalizzazione che determinano situazioni di degrado e che, specie nei centri maggiori, accentuano processi di espulsione dei residenti;
- valorizzare la qualità ambientale attraverso la tutela delle risorse naturali in ambiente urbano, il controllo delle pressioni provocate dalle azioni antropiche, la tutela e lo sviluppo degli spazi verdi per costituire un sistema correlato di aree a carattere naturale nell'ambiente urbano;
- aumentare il livello di prestazioni espresso dalle varie funzioni, in particolare di quelle pubbliche e di interesse collettivo, garantendo adeguati e differenziati livelli di accessibilità alle stesse attraverso la programmazione integrata della localizzazione delle funzioni, dei tempi e della mobilità.

#### *Insediamenti prevalentemente residenziali*

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti, al fine di ridurre il consumo del territorio rurale e per una migliore utilizzazione delle aree edificate nonché per la concentrazione delle risorse e per l'utilizzazione ottimale delle urbanizzazioni esistenti, sono obiettivi operativi:

- dimensionare, specializzare, integrare e distribuire in modo organico nei tessuti insediativi, il complesso delle funzioni urbane, direzionali, terziarie, commerciali e dei servizi pubblici e privati di interesse generale, privilegiando modalità che non inducano inutile mobilità, anche attraverso un adeguato sviluppo ed uso delle reti informatiche;
- individuare i tessuti radi ed informi caratterizzati da degrado insediativo ed ambientale suscettibili di trasformazione nel loro impianto strutturale e nelle destinazioni d'uso in cui localizzare prioritariamente nuovi insediamenti secondo le finalità di cui al 4° comma all'art. 5 della legge regionale, ai fini di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo;
- riordinare sistematicamente la circolazione veicolare e del trasporto pubblico locale, della sosta sulla viabilità pubblica in modo da riqualificare gli insediamenti e recuperare le infrastrutture urbane ad uso collettivo.

#### *Insediamenti prevalentemente produttivi*

...omissis...

#### **6.4.4 Art. 35 – Prescrizioni per il sistema territoriale Massa-Carrara**

Per favorire la qualificazione e lo sviluppo dei centri urbani i Comuni nei loro strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, provvederanno a:

- contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti e recuperando il rapporto con le parti di territorio immediatamente prospicienti ai corsi d'acqua al fine di recuperare e favorire gli scambi biotici e la fruizione dell'ambito fluviale come verde pubblico di interesse ambientale;
- ridefinire gli standard e il loro dimensionamento con particolare riferimento a quantità e qualità delle aree verdi e dei parcheggi e alla riorganizzazione dei servizi scolastici e sanitari di base;

I comuni nei propri strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, determinano i ruoli e le funzioni da attribuire ai "centri storici" e ne verificano la compatibilità con gli assetti urbanistici ed edilizi prefigurati per evitare la dispersione dell'identità dei luoghi e delle comunità. Inoltre per i centri storici delle città di maggiori dimensioni, si dovrà:

- provvedere agli interventi infrastrutturali necessari a garantire l'accessibilità prioritariamente attraverso il mezzo pubblico, realizzando adeguati parcheggi scambiatori al di fuori del centro stesso, provvedendo altresì allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo privilegiando i trasporti su sede propria;
- provvedere alla localizzazione e regolamentazione delle aree pedonali e ciclabili e favorirne l'utilizzazione;
- garantire, attraverso un piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni di cui alla legge regionale in materia, una misurata distribuzione spaziale delle funzioni. Il piano di cui sopra dovrà prioritariamente e gerarchicamente individuare e disciplinare quelle porzioni di centro antico che per concentrazioni di funzioni sono da considerare dei capisaldi, verificandone il peso attrattivo in termini di equilibrio delle funzioni residenziali e extra-residenziali con gli spazi di servizio: verde, strade, piazze, spazi di sosta, reti energetiche, di approvvigionamento idrico, di smaltimento dei rifiuti e delle acque, dei servizi di sicurezza, ecc.;
- garantire la dotazione di specifici standard relativi alla funzione turistica in termini di accoglienza e permanenza, che consentano adeguati servizi alle persone e non concorrenziali con l'uso del centro da parte dei residenti;
- garantire la qualità e la tipologia nell'inserimento delle attività terziarie e commerciali in rapporto ai caratteri storico, architettonici ed urbanistici del centro antico;
- garantire la qualità nella localizzazione, progettazione e realizzazione di eventuali nuove edificazioni in sostituzione di elementi ritenuti impropri rispetto al contesto ed altresì essere tutelati e valorizzati gli intorni non edificati.

I comuni determinano le azioni prioritarie per il recupero e la riqualificazione degli "insediamenti prevalentemente residenziali", finalizzate alla prioritaria eliminazione dei fenomeni di degrado e al riordino morfologico, attraverso gli strumenti previsti dalla legge regionale (piani attuativi, programmi integrati di intervento) con i quali si dovrà procedere:

- alla programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi ed attrezzature;
- il riordino del traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico individuando strade di scorrimento per il traffico di attraversamento e di scambio, strade di quartiere con funzione di collegamento tra le varie parti edificate, strade locali di servizio agli edifici per gli spostamenti pedonali;
- l'individuazione dei parcheggi pertinenziali da realizzare prioritariamente a servizio della sosta di residenti e addetti;
- l'individuazione e la disciplina di riordino delle aree in cui sono ubicate le attività e le funzioni marginali, attraverso la verifica di compatibilità di tali funzioni;
- l'individuazione e la disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in modo improprio nei tessuti residenziali;
- la programmazione urbanistica per parti consistenti di territorio al fine di evitare lo sviluppo degli insediamenti per sommatoria di lottizzazioni, limitandone la monofunzionalità;
- la previsione localizzativa di nuovi insediamenti e funzioni sulle principali direttrici di trasporto.

I comuni, nei propri strumenti urbanistici, determinano le azioni prioritarie e la disciplina per il consolidamento degli "insediamenti prevalentemente produttivi", individuando:

- i comparti produttivi specializzati esistenti, da attrezzate o completare dotandoli delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, evitando la

localizzazione di attività improprie, attraverso il riordino della viabilità, l’inserimento delle attività di servizio alle persone e alle imprese, l’inserimento di aree per impianti tecnologici innovativi, l’individuazione delle eventuali aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sede impropria;

- i comparti misti produttivi-residenziali-commerciali, da riqualificare attraverso la definizione di parametri di ricollocamento delle funzioni improprie e il mantenimento delle attività compatibili, il reperimento di spazi per servizi, parcheggi, attrezzature per il verde, viabilità;
- la programmazione urbanistica di nuove aree industriali e di riqualificazione dei comparti produttivi esistenti che dovrà tendere ad un innalzamento complessivo degli standard ai fini della massima flessibilità delle aree ed alla eventuale riconversione industriale. Dovrà essere prevista, prioritariamente nelle aree P.I.P., la dotazione di “aree volano” al fine di della rilocalizzazione delle attività industriali e artigianali e della riqualificazione del tessuto produttivo.

In fase di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, i comuni individuano aree verdi di frangia ed aree destinate a verde urbano, in modo da qualificare il tessuto connettivo non insediato mediante la costituzione di un sistema di verde con funzione di equilibratore ambientale, interno agli insediamenti e ai margini di questi, verso il territorio aperto, e con funzione di servizio alle comunità per attività ricreative e di tempo libero.

#### **6.4.5 Il piano territoriale di coordinamento adottato**

Con deliberazione del Consiglio provinciale n. 58 del 23/11/2023 la Provincia di Massa-Carrara ha adottato la *Variante generale al Piano territoriale di coordinamento in adeguamento e conformazione al PIT/PPR*.

Il PTC secondo quanto disposto dall’art. 90 della LR 65/2014, recepisce i contenuti del PIT/PPR e si compone di un quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statutaria e di una parte strategica.

Lo statuto del territorio specifica

- il patrimonio territoriale provinciale, con particolare riferimento al territorio rurale;
- le invarianti strutturali;
- gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice;
- i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.

La parte strategica indica le linee progettuali dell’assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio. A tal fine:

- individua gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- detta indirizzi sull’articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;
- detta indirizzi, criteri e parametri per l’applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale;
- detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi;
- individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

Il PTC stabilisce, altresì:

- le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- l’individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni.

La parte statutaria del PTC, precisando e dettagliando i diversi contenuti statutari del PIT/PPR, si propone come quadro di riferimento conoscitivo ed interpretativo, di natura applicativa ed orientativa, per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale comunale.

La parte strategica fornisce un quadro di riferimento propositivo in relazione ai sistemi territoriali e alla suscettibilità alle relative potenzialità di evoluzione e trasformazione, di natura orientativa e argomentativa, per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale comunale, corredata di contenuti prescrittivi per le sole previsioni di specifica competenza provinciale.

Nella *relazione generale e di conformità* (elaborato QP.1) si evidenzia come l'articolazione in ambiti di paesaggio proposta dal PIT-PPR per il territorio della provincia di Massa-Carrara (*Ambito di paesaggio "Lunigiana" e Ambito di paesaggio "Versilia e Costa Apuana"*) trova sostanziali coerenze e congruenze con l'articolazione in "*Sistemi territoriali*" già contenuta nel PTC vigente (*Sistema territoriale della Lunigiana e Sistema territoriale della Costa Apuana*). Tali evidenze prefigurano pertanto modalità di conformazione della Variante generale al PTC di facile ed intuitiva lettura che consentono senz'altro di recuperare i principali contenuti del piano provinciale vigente (*obiettivi strutturali ed indicazioni strategiche*) e che possono pertanto costituire (salvo le necessarie attualizzazioni e gli aggiornamenti in ragione del mutato quadro conoscitivo) validi elementi su cui impostare le modalità di conformazione al PIT/PPR. Ciò consente peraltro di evitare che le attività di revisione e conformazione degli strumenti di pianificazione comunale, eventualmente già intraprese (ad esempio il Piano Strutturale Intercomunale della Lunigiana) o ancora da avviare, riscontrino un aggravio degli adempimenti e dei procedimenti. Al contrario si prefigura invece l'occasione per assicurare, mediante le elaborazioni propedeutiche alla formazione della Variante generale al PTC, la possibilità di fornire ai comuni validi contributi conoscitivi ed interpretativi coerenti con il PIT-PPR e pertanto utili alla formazione dei piani strutturali o delle relative varianti di conformazione.

#### **6.4.6 Valutazione di coerenza del PTC**

La variante, in coerenza con il PTC, si prefigge di riqualificare un'area prossima al centro storico, attualmente poco frequentata ed in larga parte abbandonata, dotandola di attrezzature d'interesse collettivo. L'attuazione dell'intervento concorre, pertanto, ad integrare gli antichi centri di Massa e Borgo del Ponte con il contesto insediativo circostante attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'implementazione dei servizi collettivi senza il ricorso al consumo di suolo ineditato.

## **7 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

La valutazione degli effetti attesi derivanti dall'attuazione della variante, circa l'incidenza sulle risorse essenziali del territorio, ha comportato la redazione di uno studio articolato secondo gli elementi di impatto più significativi:

### **7.1 Effetti sulla risorsa aria**

Viste la natura delle opere che troveranno posto nell'ambito d'intervento, si prevede che la variante non produrrà effetti negativi sulla risorsa aria in quanto mirata a potenziare funzioni culturali, dello sport e del verde, che data la prossimità al centro cittadino saranno raggiungibili prevalentemente con la mobilità dolce. Le attività che si svolgeranno in loco non produrranno nuove emissioni inquinanti e non incideranno negativamente sui volumi di traffico veicolare della zona.

### **7.2 Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento smaltimento**

Allo stato attuale, dal punto di vista della disponibilità della risorsa idropotabile e della capacità depurativa, il comune di Massa non presenta particolari criticità per cui gli effetti delle trasformazioni risultano poco significativi. Anche in relazione al fatto che sebbene il nuovo fabbricato ed il parco comporteranno un'inevitabile aumento dei consumi idrici della zona, tale incremento può essere bilanciato dall'efficientamento degli stessi servizi in termini di risparmio delle risorse.

### **7.3 Effetti sul sistema suolo**

In relazione agli affetti sul suolo la variante non incide in maniera significativa, in quanto agisce su aree già edificate e urbanizzate o su aree del parco da destinare ad attività ludico ricreative.

#### **7.4 Effetti sul sistema naturale e sul paesaggio**

Trattandosi di un progetto di riqualificazione di una struttura esistente, in area contigua al residuo giardino ducale, di particolare pregio storico-paesaggistico, la demolizione degli immobili esistenti, di scarso pregio architettonico, consentirà di insediare nelle stesse aree un edificio di elevata qualità, con disposizione planovolumetrica atta a garantire il rispetto dei coni visuali verso le colline e le Alpi Apuane prescritti dal PIT/PPR e la fruizione visiva dell'antico Portale. La collocazione del nuovo fabbricato e la riorganizzazione delle aree pertinenziali ristabiliscono l'unitarietà percettiva con il giardino ducale e determinano una configurazione paesaggistica che ricostruisce un valore identitario affievolitosi nel corso del tempo.

#### **7.5 Effetti sul clima acustico**

Sebbene questa matrice non presenti profili di criticità, si assicura che le attività che troveranno posto nel progetto di variante non porteranno modifiche del clima acustico della zona.

#### **7.6 Effetti sulla mobilità**

Il piazzale del complesso ex CAT è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico. Questa funzione verrà sostanzialmente mantenuta, anche se con una leggera diminuzione di posti macchina. La sua ubicazione, prossima, al centro cittadino, consente di essere facilmente raggiunta a piedi o con i mezzi pubblici. Non si prevedono effetti negativi sulla sistema della mobilità.

#### **7.7 Effetti sul sistema energetico**

Le nuove strutture edilizie prevedono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, generando un effetto sicuramente positivo sui consumi energetici sostenibili in maniera da ridurre per quanto possibile il consumo di energia proveniente da fonti fossili.

#### **7.8 Effetti sui rifiuti**

La rifunzionalizzazione dell'ex CAT determina necessariamente una maggiore produzione di rifiuti che per quantità e tipologia non presenta comunque criticità inerenti la raccolta, il trattamento e lo smaltimento.

#### **7.9 Effetti sugli aspetti sociali economici e territoriali**

Le previsioni della variante, sono indirizzate all'integrazione di attività rivolte all'utilizzo della zona in ambito sociale, culturale e ricreativo e comporteranno la creazione di un edificio sostenibile in grado di generare una occupazione della zona in maniera continuativa. In tal modo l'intervento potrà contribuire allo sviluppo sociale ed economico del centro città. Quindi, la rigenerazione funzionerà in un ottica sociale, rivolta al miglioramento delle condizioni ambientali ed economiche della zona.

#### **7.10 Effetti sulla salute**

Gli obiettivi della variante sono mirati a migliorare la qualità della vita, accrescendo la possibilità di accedere a strutture di interesse collettivo, con una attenzione crescente per la mobilità lenta. La variante punta pertanto ad incrementare una fruizione continuativa della zona, minimizzando gli effetti sulla qualità dell'aria e sul clima acustico.

### **8 MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE E/O RIDURRE GLI EFFETTI AMBIENTALI NEGATIVI**

In questa sezione della valutazione degli effetti ambientali, per ognuna delle matrici descritte nel precedente paragrafo relativo al contesto ambientale e territoriale (aria, acqua, ecc.), verranno definite le pertinenti misure di mitigazione e le azioni o degli interventi previsti.

## **8.1 Sistema aria**

### **8.1.1 Qualità dell'aria ed emissioni in atmosfera**

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

### **8.1.2 Ambiente acustico**

Nell'area di intervento la principale sorgente di rumore è costituita dal traffico veicolare su via Bassa Tambura. La collocazione dell'edificio e del parco non incideranno sul clima acustico circostante in quanto la cortina verde del parco consentirà di mitigare naturalmente le eventuali situazioni di possibile aumento delle emissioni. La viabilità attuale, è configurabile come una viabilità secondaria, in quanto viene percorsa soltanto dai veicoli che intendono accedere al parco della ex colonia Ugo Pisa ed agli stabilimenti balneari presenti. In questa situazione prende forza la creazione di piste ciclabili e nuovi raccordi pedonali interni al parco che andrà ad alleggerire ulteriormente l'incidenza e l'attrattività della zona in linea con le future previsioni del RU di dotazione della zona di piste ciclabili.

### **8.1.3 Protezioni dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas clima alteranti**

Data la tipologia delle attività che verranno effettuate nel sito, non si ravvedono criticità legate a fenomeni inquinanti che non rientrino nella normalità. Non si riscontrano emissioni che abbiano bisogno di trattamenti ulteriori prima dell'espulsione in atmosfera. Inoltre la cornice del parco garantirà all'intero compendio un'ottima protezione dell'aria anche dalle possibili interferenze esterne dovute alla viabilità stradale ordinaria che circonda la zona.

## **8.2 SISTEMA DELLE ACQUE**

### **8.2.1 Acqua**

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto pubblico. Il progetto di variante non rileva criticità sulla gestione delle acque piovane.

### **8.2.2 Aspetti idraulici**

Per quanto concerne il rischio idraulico non si rilevano fenomeni di esondazione che coinvolgano l'area di intervento se non per una fascia marginale del lotto dove non vengono previste costruzioni. La creazione di nuovi parcheggi e la nuova disposizione dei volumi edilizi sarà orientata alla creazione di aree permeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

### **8.2.3 Contenimento dei consumi di acqua potabile**

L'acqua potabile verrà utilizzata esclusivamente per utilizzi civili, mentre per i servizi igienici verranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile. Il progetto prevede, quindi, l'utilizzo di sistemi di riduzione di flusso, di controllo di portata, l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri.

### **8.2.4 Riduzione del volume delle acque da depurare**

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Massa. Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso di litri al minuto.

## **8.3 Sistema suolo**

### **8.3.1 Consumo e usi del suolo**

L'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni attuali del luogo in quanto il nuovo fabbricato andrà a sostituire quelli esistenti senza che venga incrementata la superficie coperta. Inoltre la struttura costituirà un complesso integrato funzionalmente e visivamente con il nuovo parco.

### **8.3.2 Aspetti geologici, geomorfologici e sismici**

Per la morfologia pianeggiante e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrogeologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile.

### **8.3.3 Riduzione delle superfici impermeabilizzate**

La variante prevede la rifunzionalizzazione del complesso dell'ex CAT senza incremento delle superfici impermeabili.

### **8.3.4 Uso razionale delle materie prime**

Nelle realizzazioni del progetto non sono previsti particolari movimenti di terra se non quelli strettamente necessari alla realizzazione della costruzione. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, parte delle terre di scavo e dei materiali di risulta delle demolizioni saranno reimpiegati nell'ambito del cantiere secondo il ciclo: demolizione selettiva, recupero e riciclo. Lo strato superficiale del terreno sarà conservato e reimpiegato. Il compendio sarà pensato in un'ottica di auto sostenibilità energetica e idrica. Sia con il posizionamento di pannelli fotovoltaici sulle pensiline del parcheggio che con l'utilizzo di sistemi di gestione dell'acqua con modalità di risparmio per le acque utilizzate per gli scarichi.

## **8.4 Ambiente e paesaggio: tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico**

La Variante prevede il riuso di un'area edificata sottoutilizzata e parzialmente degradata per destinarla ad attrezzature di interesse collettivo di tipo culturale e ricreativo. È localizzata nel perimetro territorio urbanizzato ed è dotata delle opere di urbanizzazione. La parte residuale dell'ex giardino ducale, che si presenta come un'area verde interna ai tessuti insediativi, viene riutilizzata come parco pubblico.

Trattandosi di un progetto di riqualificazione di una struttura esistente, in area contigua al residuo giardino ducale, di particolare pregio storico-paesaggistico, la demolizione degli immobili esistenti, di scarso pregio architettonico, consentirà di insediare nelle stesse aree un edificio di elevata qualità, con disposizione planovolumetrica atta a garantire il rispetto dei coni visuali verso le colline e le Alpi Apuane prescritti dal PIT/PPR e la fruizione visiva dell'antico Portale. La collocazione del nuovo fabbricato e la riorganizzazione delle aree pertinenziali ristabiliscono l'unitarietà percettiva con il giardino ducale e determinano una configurazione paesaggistica che ricostruisce un valore identitario affievolitosi nel corso del tempo.

## **8.5 Sistema energia**

### **8.5.1 Contenimento dei consumi energetici**

Per favorire il risparmio energetico, il progetto prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. Saranno adottati pannelli fotovoltaici che copriranno una buona quota del fabbisogno energetico annuo. Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, l'involucro esterno del fabbricato sarà realizzato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

### **8.5.2 Controllo ed inquinamento luminoso**

I corpi illuminanti attualmente presenti nell'area per numero e tipologia di impianto, nonché quelli che eventualmente integreranno la struttura, non interferiscono con l'ambiente circostante. Nel caso di nuova installazione, saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa con diminuzione del 30% dopo le ore 24.00.

## **8.6 Vegetazione, fauna ed ecosistemi**

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative e necessita quindi di forte azione di riqualificazione attraverso la messa a dimora di piante arboree. Il parco verrà realizzato avendo come principio ispiratore la configurazione dell'antico Pomario Ducale desunta dalle stampe d'epoca.

## **8.7 Insediamenti e attività esistenti**

L'area interessata ha una superficie complessiva di circa 18.500 mq di cui 11.600 di area verde (ex giardino ducale), 5270 di area edificata (ex CAT) ed il restante di viabilità esistente (via del Pomario). Attualmente l'area ospita un parcheggio pubblico, il Museo della Resistenza all'interno dell'ex fabbricato per il lavaggio degli autobus, mentre il fabbricato principale è in disuso ed in cattivo stato di conservazione.

## **8.8 Produzione e smaltimento dei rifiuti**

*Gestione dei rifiuti.* Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva come attualmente l'area sia servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera sul territorio e come le nuove destinazioni non generino altresì tipologie di rifiuti particolari che abbiano bisogno di una particolare tipologia di raccolta.

## **8.9 Campi elettromagnetici**

*Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza.* Nell'area in esame non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico.

## **9 CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA LR 65/2014**

Per quanto illustrato ed espresso nel presente documento, nella relazione tecnica e negli altri elaborati costituenti la Variante in oggetto, ne risulta che la stessa risponde ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014.

In particolare, per quanto attinente agli obiettivi e agli effetti della Variante, detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nei seguenti termini:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni sono riportati al capitolo 6 della presente relazione, in particolare ai paragrafi 6.3 e 6.4;
- b) i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, sono riportati al capitolo 6 della presente relazione, in particolare al paragrafo 6.2;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale è descritto al capitolo 6 della presente relazione, in particolare al paragrafo 6.3;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130, è descritto ai capitoli 5 e 6 della presente relazione.

## **10 ELABORATI ALLEGATI**

- 1. Inquadramento territoriale
- 2. Ortofoto
- 3. Uso del suolo
- 4. Tessuti insediativi
- 5. Reti tecnologiche 1: Fognature - Acquedotto
- 6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica
- 7. Zonizzazione acustica
- 8. Vincoli sovraordinati
- 9. Aree d'interesse culturale
  - Decreto art. 128 D.Lgs n. 42/2004 Ex Pomerio Ducale;
  - Decreto art. 45 D.Lgs n. 42/2004 Aree limitrofe;
- 10. Canale Estense
- 11. Pericolosità idraulica
- 12. Stralcio RU vigente: tav. QP1 vigente
- 13. Stralcio RU vigente: tav. QP2 vigente
- 14. Stralcio Allegato A3 PIUSS - schede normative Area R1 - Comparto Pomario sud e Area R2 - Comparto ex CAT - Casa delle arti, vigente;

15. Stralcio RU variato: tav. QP1
16. Stralcio RU variato: tav. QP2
17. Stralcio Allegato A3: *Scheda normativa del piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS)*, sovrapposto vigente/variato;
18. Stralcio Allegato C - *dimensionamento degli interventi di trasformazione e degli standard.*