

QUADRO CONOSCITIVO



COMUNE DI MASSA
Provincia di Massa e Carrara
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVI ALL'AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN LUNGO IL VIALE ROMA

Richiedenti

Società Immobiliare T.G. Srl, rappresentante legale Sig. Turba Giorgio

Progettisti

SAA - Studio Architettura **Alderotti**

Arch. Fabio Alderotti

Arch. Elena Bartali

VAS | Ing. Claudia Casini

Studio impatto commerciale | Simurg Ricerche - Ing. Claudio Salvucci

Relazione geologica | Geologo Massimo Pellegrini

Relazione Inquadramento Botanico | Studio PFM - Agronomo Guido Franchi

Acustica | Geom. Giovanni Bonansegna

Novembre 2023

Indice

1. Analisi storica

Analisi Storica | Planimetrie

Analisi Storica | Foto aeree

2. Estratti dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

Uso del suolo

Caratteri del paesaggio | Ambiti

Caratteri del Paesaggio | Vegetazione

Vincoli

Periodizzazione degli insediamenti

Beni storici, architettonici e ambientali

Infrastrutture tecnologiche

3. Estratti dal Quadro Progettuale del Piano Strutturale

Invarianti Strutturali

Sistemi Territoriali

Sistemi e sottosistemi funzionali

Strategie dello sviluppo territoriale

4. Estratti dal Regolamento Urbanistico

Carta Uso del Suolo

Variante n.2 al Regolamento Urbanistico

Variante n.2 al Regolamento Urbanistico

R.U. NTA | Gestione e attuazione delle previsioni

3

3

4

5

5

6

7

8

9

10

11

12

12

13

14

15

16

16

17

18

19

5. Rilievo stato attuale e schedatura edifici

Stato attuale delle alberature di Viale Roma | Planimetria

Stato attuale delle alberature di Viale Roma | Sezione

Rilievo strumentale GPS e reti pubbliche

Schedatura Edificio A

Schedatura Edificio B

Schedatura Edificio C

Schedatura Edificio D

Schedatura Edificio E

Schedatura Edificio F

Schedatura Edificio G

Schedatura Edificio H

Schedatura Edificio I

6. Estratto di Mappa Catastale

Mappa con perimetrazione del Piano Attuativo

7. Documentazione Fotografica

Vedute Aeree

Key Map delle Viste

Rilievo Fotografico | Viste 1 e 2

Rilievo Fotografico | Viste 3 e 4

Rilievo Fotografico | Viste 5 e 6

Rilievo Fotografico | Viste 7 e 8

Rilievo Fotografico | Viste 9 e 10

20

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

32

33

33

34

35

36

37

38

39

1. Analisi storica

Nel comparto territoriale preso in esame, centrato su Viale Roma e compreso tra i margini meridionali della città di Massa e il litorale di Marina di Massa, la frequentazione umana è attestata a partire dalla preistoria grazie a reperti del Paleolitico e dell'età del Rame recuperati a Marina di Massa e dell'età del Bronzo Finale trovati in località Pariana. In quest'ultima località si formò nel corso dell'età del Ferro un probabile insediamento di Liguri Apuani, documentata dalla presenza di sepolture.

L'assetto antropico del territorio massese si delineò compiutamente in età romana, quando sull'asse generatore della Via Aemiliae Scauri (tracciata nel 109 a.C.) si strutturò il paesaggio rurale mediante la centuriazione, ossia la parcellizzazione agraria delle campagne operata mediante lotti quadrati di 710 m di lato. In realtà, risulta sostanzialmente difficile accertare la sequenza delle centuriazioni assegnate ai legionari, in quanto i limites e i fines furono destrutturati dal succedersi naturale di modifiche subite dal territorio per impaludamenti, formazione di laghi interni di origine marina, deviazione dei corsi d'acqua. Tuttavia, una persistenza certa di asse centuriale è rappresentato dall'attuale Via Volpina, ubicata poco a sud dell'asse autostradale e a circa 500 m ad est da Viale Roma. Come si evince dalla lettura del Catasto Estense e dall'analisi aerofotografica, il fiume Frigido rappresentò un elemento di divisione per una progressiva rotazione dei cardini centuriali, consentendo il progressivo allineamento della centuriazione con quella della pianura lunense.

Lungo la Via Aemiliae Scauri, in prossimità del fiume Frigido, era collocata la stazione ad tabernas frigidas, rappresentata nella Tabula Peutingeriana come mansio, luogo di sosta per viandanti in transito lungo la via consolare che da Pisae conduceva a Lunae. Il sito si colloca nell'attuale Via Taberna Frigida, 600 m a est di Viale Roma sull'asse di Via Romana.

In età medievale la via Francigena, le cui tracce restano labili, si sovrappose in parte alle tracce delle attuali Via Silcia e Via Romana. Sono numerose le tracce documentali dalle quali si evincono i tracciati della Francigena, la presenza di borghi, osterie, alberghi e ospitali nel territorio massese. Nei pressi del fiume Frigido, si giungeva all'insediamento di Burgo Frigidi, dotato di mura difensive, di un ospedale annesso alla chiesa romanica di San Leonardo e di cospicua presenza di osterie, alberghi, attività artigianali e commerciali.

Sappiamo che nel XV secolo, tra le mura del Borgo erano insediati nove alberghi e otto osterie e vi si svolgevano traffici di pane, carne e pesce, nonché di vino prodotto nei vigneti di Lavacchio e San Lorenzo.

La città di Massa ebbe alterni periodi di sviluppo urbanistico ed economico. In un primo periodo, quello napoleonico del primo 800, era soggetta alla legislazione francese, mentre un secondo periodo coincide con il governo di Maria Beatrice d'Este, la quale promosse la costruzione del centro storico della città, intorno alla grande piazza prospiciente al Palazzo Ducale. Subentrato Francesco IV Duca di Modena, fu creata la Provincia Estense di Massa-Carrara e Massa vide tramontare la sua connotazione di capitale del pur piccolo Stato. I modenesi sostituirono l'élite massese che aveva governato fino al 1829. Iniziarono così le radicali Bonifiche del Frigido, una nuova viabilità verso il mare e verso le cave di marmo.

Nel 1953, durante i lavori di restauro della chiesa di San Leonardo, condotti dalla Soprintendenza

ai Monumenti di Pisa, furono rinvenuti tre tracciati stradali sovrapposti, residui di murature ed epigrafi latine.

Il documento più antico che riguarda la città di Massa risale all'anno 882 e cita un borgo chiamato Massa prope Frigidum.



Fig.1_Tavola Tabula Peutingeriana



Fig.2_Tavola C9- Territorio di Massa e Carrara

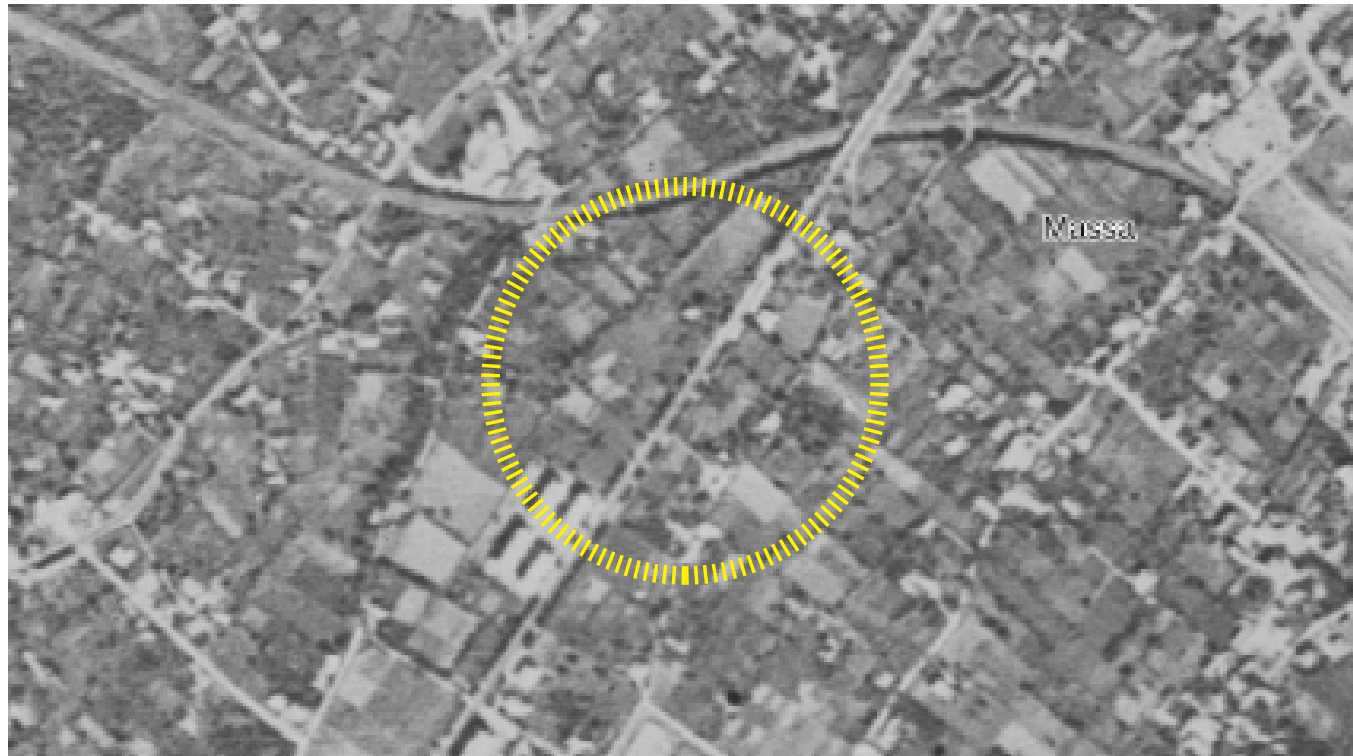


Fig.3_Foto Aerea dell'area, 1954

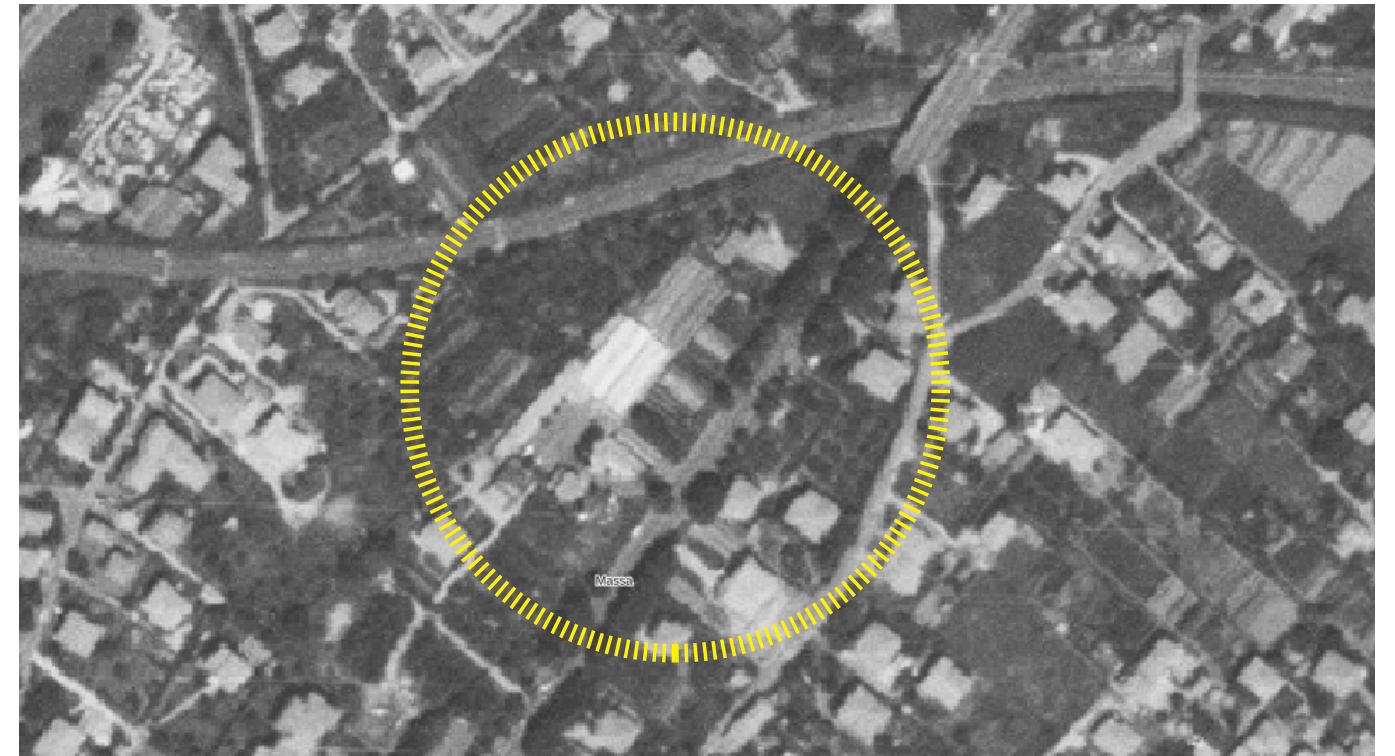


Fig.4_Foto Aerea dell'area, 1988



Fig.4_Foto Aerea dell'area, 1965

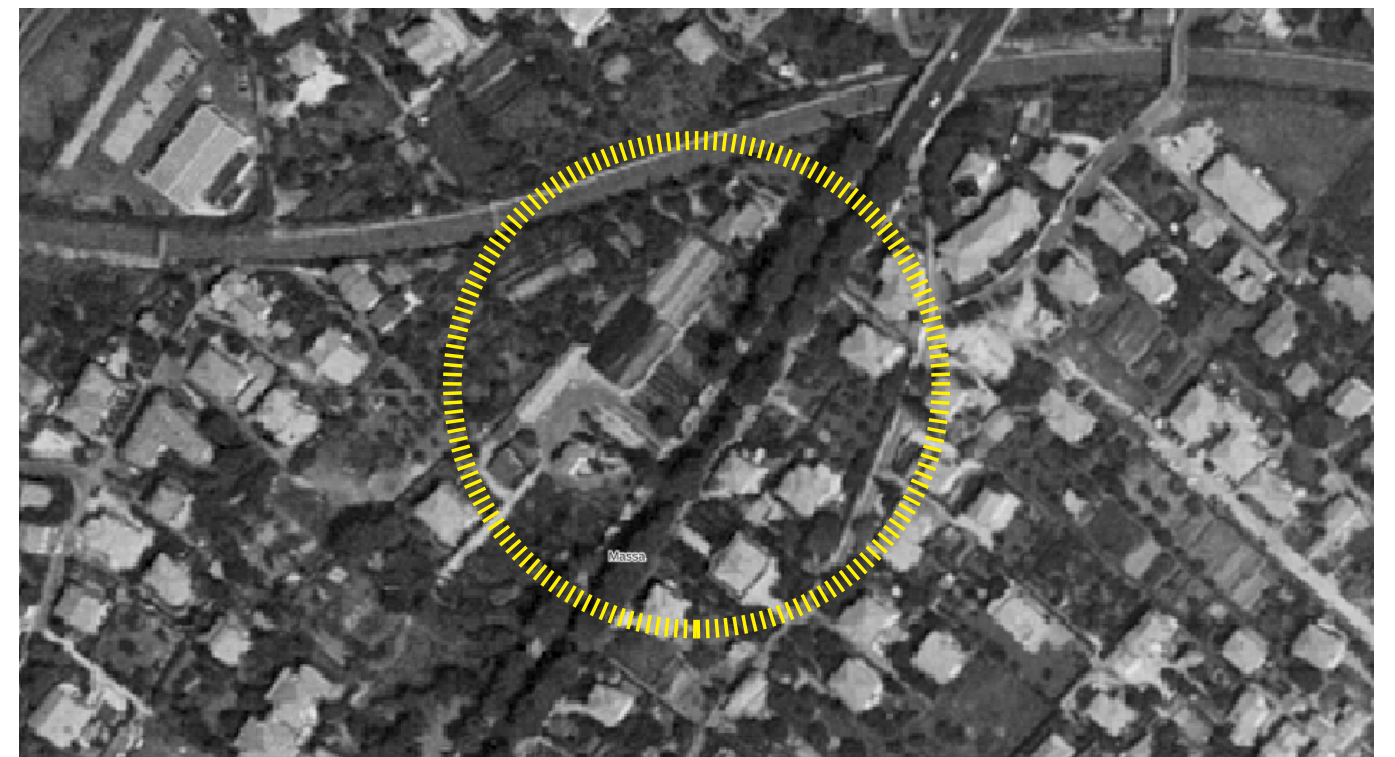
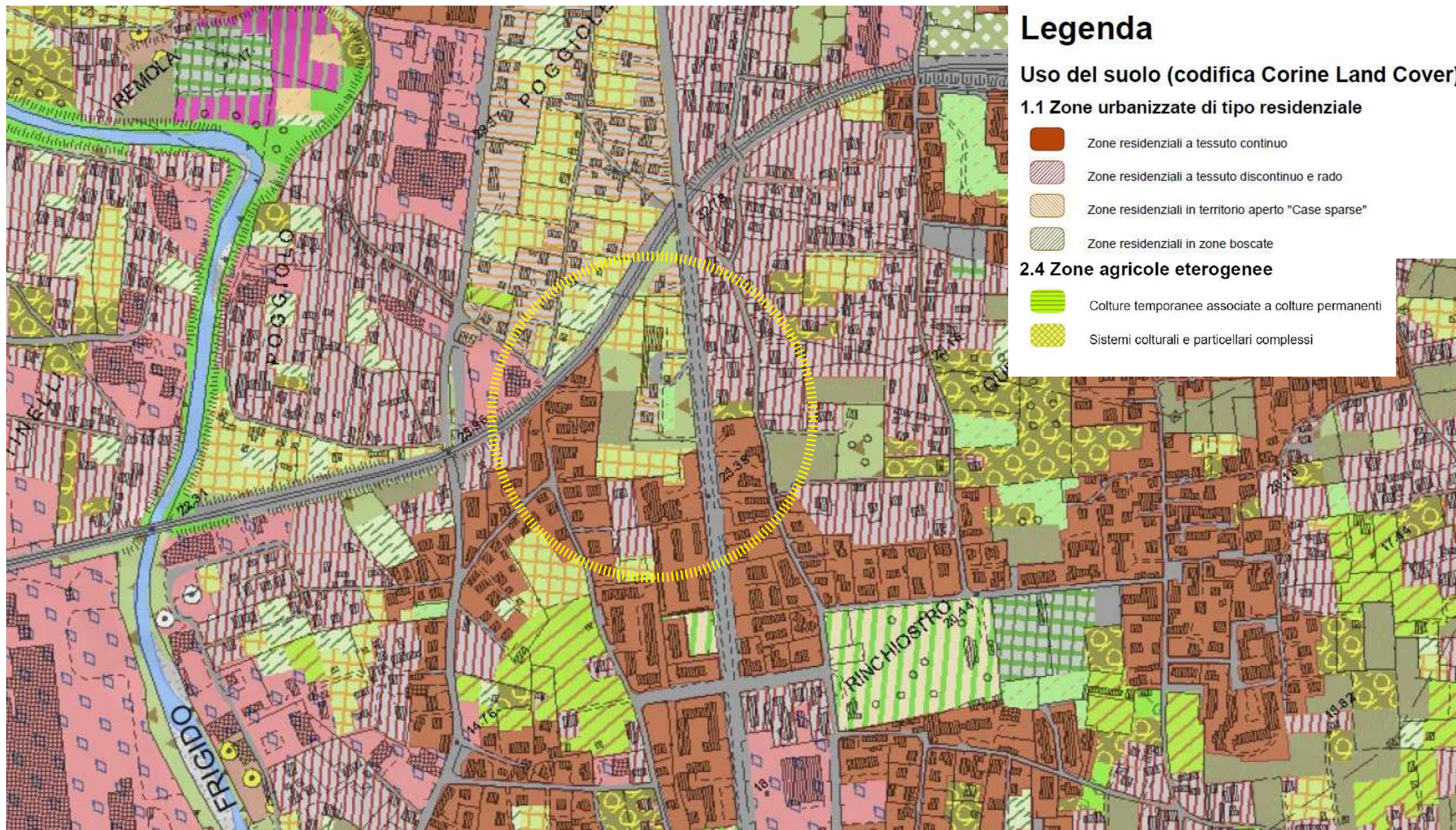



Fig.6_Foto Aerea dell'area, 1996

2. Estratti dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale



Estratto dalla Tavola 4.b Uso del Suolo del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

Legenda

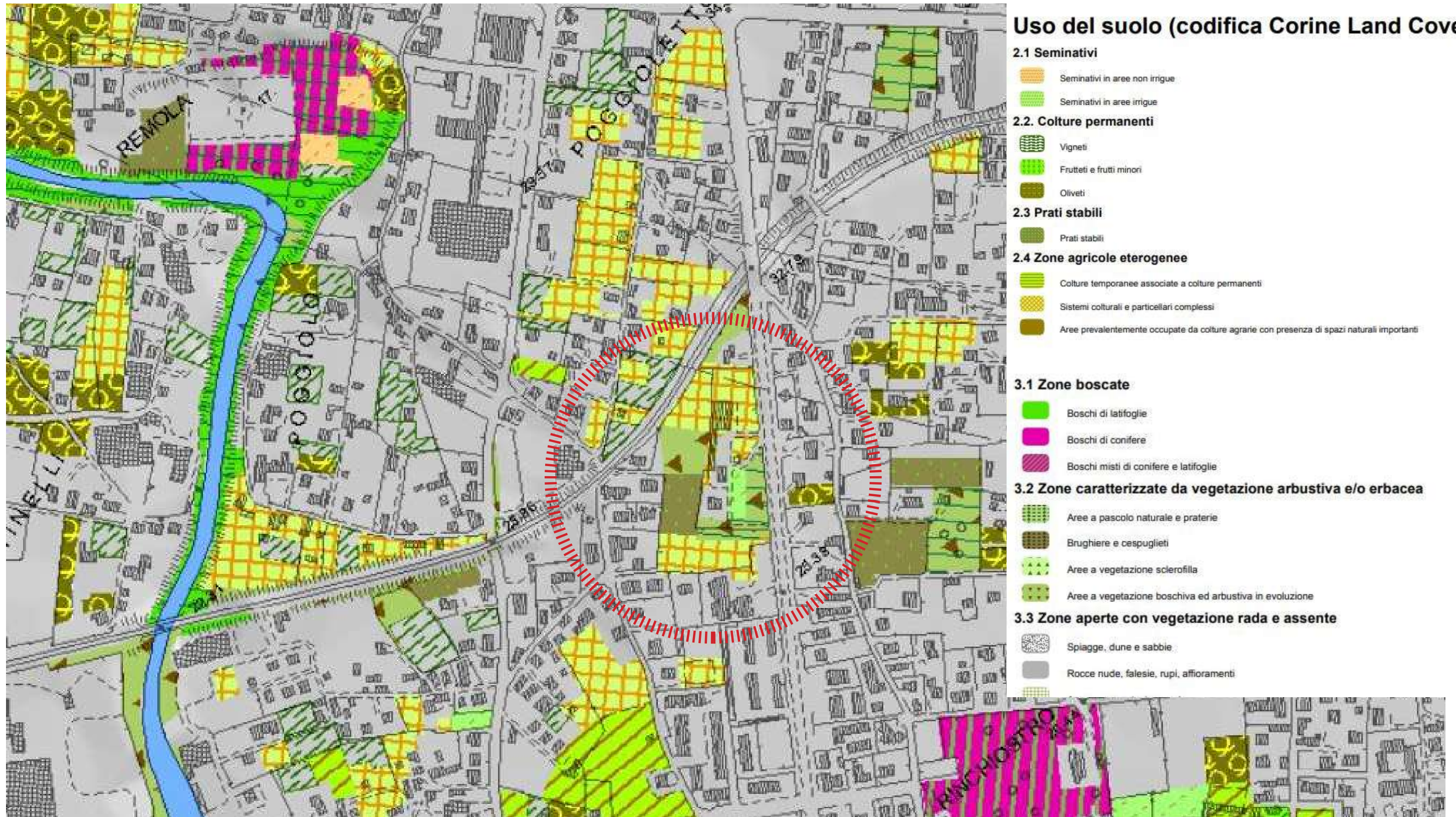
 Ambiti di Paesaggio

Uso del suolo (codifica Corine Land Cover)

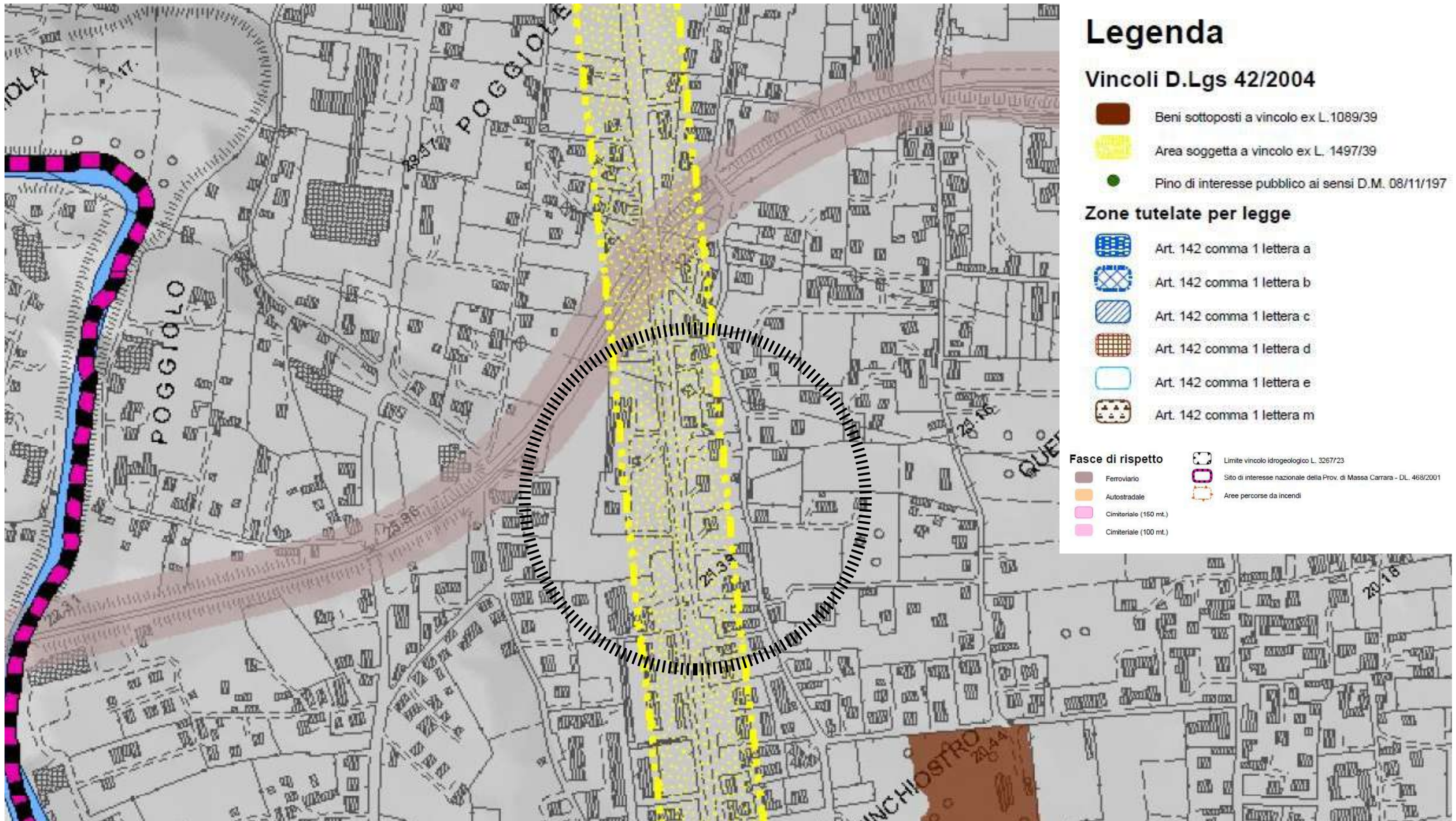
- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale |  | 2.3 Prati stabili |
|  | 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali |  | 2.4 Zone agricole eterogenee |
|  | 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati |  | 3.1 Zone boscate |
|  | 1.4 Zone verdi artificiali non agricole |  | 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea |
|  | 2.1 Seminativi |  | 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente |
|  | 2.2 Colture permanenti |  | 4.1 Zone umide interne |
| | |  | 4.2 Zone umide marittime |
| | |  | 5.1 Acque continentali |
| | |  | 5.2 Acque marittime |



Estratto dalla Tavola 3.b Caratteri del Paesaggio: ambiti del paesaggio del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale



Estratto dalla Tavola 5.b Caratteri del Paesaggio: Vegetazione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale



Legenda

Vincoli D.Lgs 42/2004

- Beni sottoposti a vincolo ex L.1089/39
- Area soggetta a vincolo ex L. 1497/39
- Pino di interesse pubblico ai sensi D.M. 08/11/197

Zone tutelate per legge

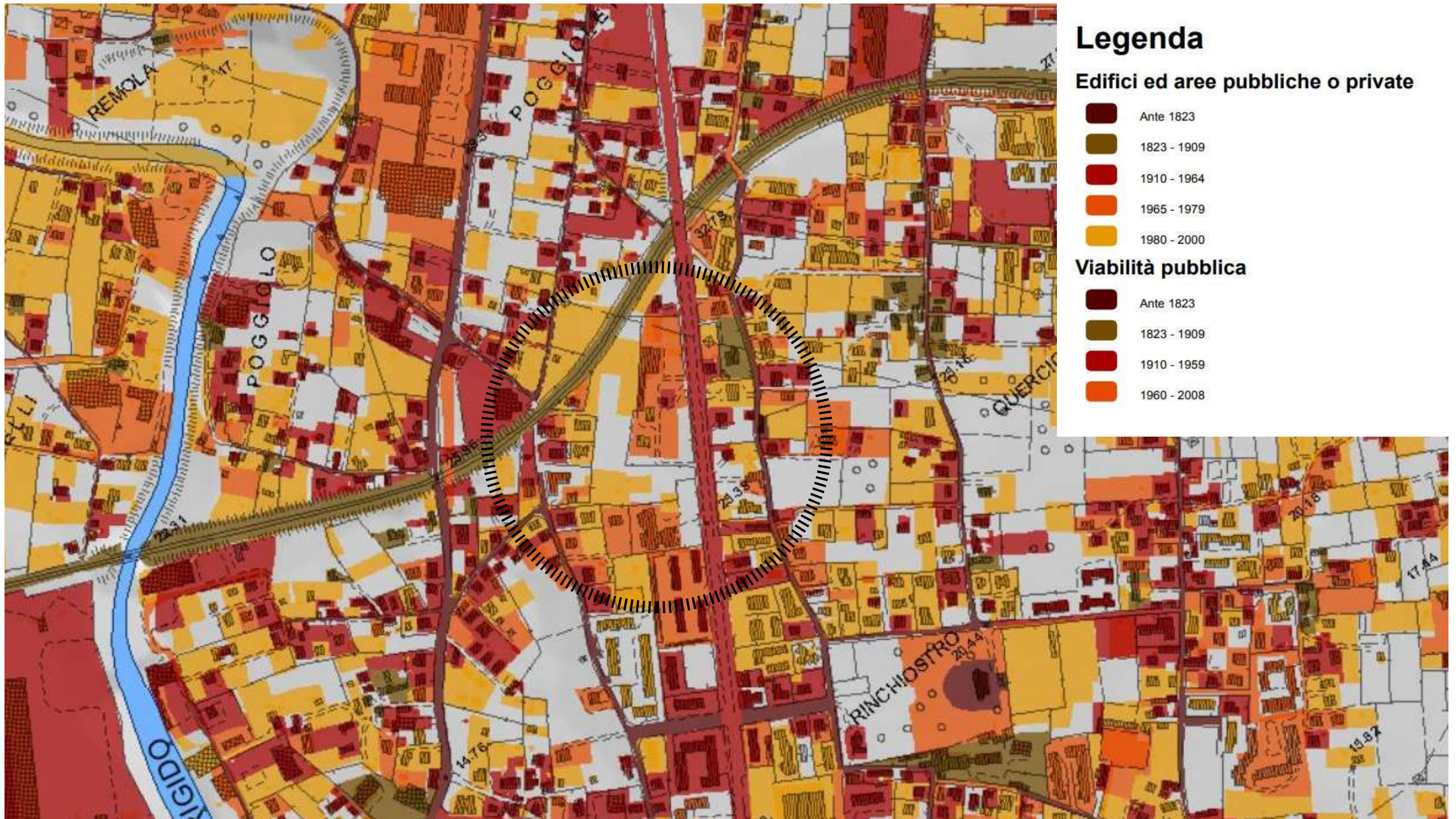
- Art. 142 comma 1 lettera a
- Art. 142 comma 1 lettera b
- Art. 142 comma 1 lettera c
- Art. 142 comma 1 lettera d
- Art. 142 comma 1 lettera e
- Art. 142 comma 1 lettera m

Fasce di rispetto

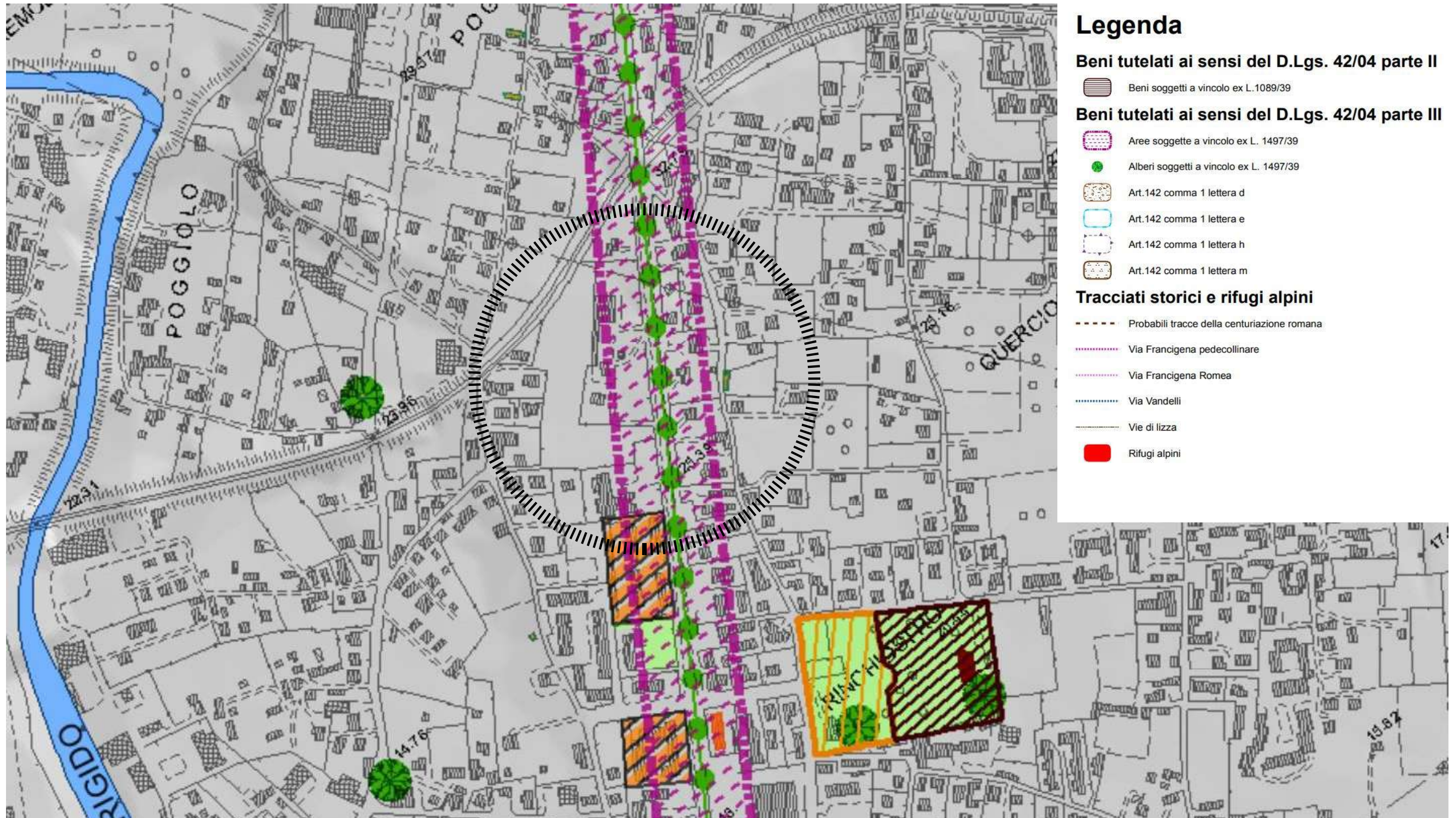
- Ferroviario
- Autostradale
- Cimiteriale (150 mt.)
- Cimiteriale (100 mt.)

- Limite vincolo idrogeologico L. 3267/23
- Sito di interesse nazionale della Prov. di Massa Carrara - DL. 468/2001
- Aree percorse da incendi

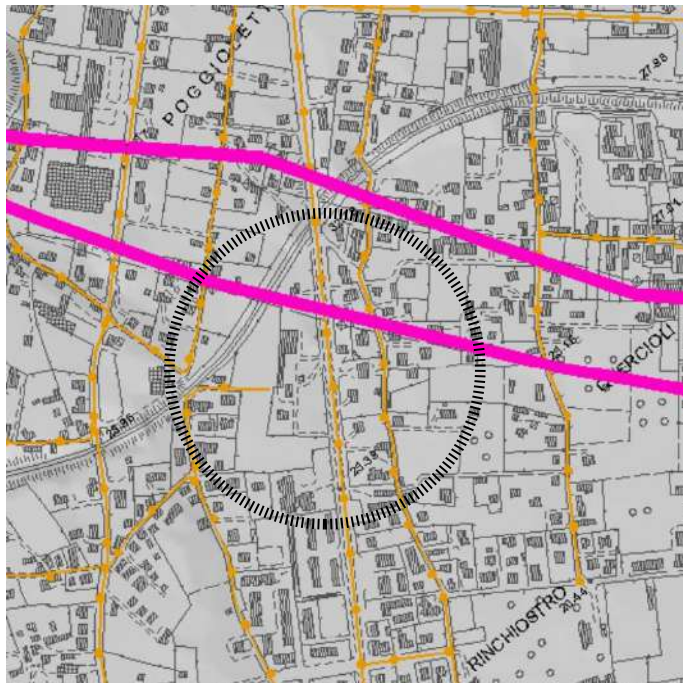
Estratto dalla Tavola 18.b Vincoli sovraordinati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale



Estratto dalla Tavola 7.b Fasi storiche di sviluppo degli insediamenti del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

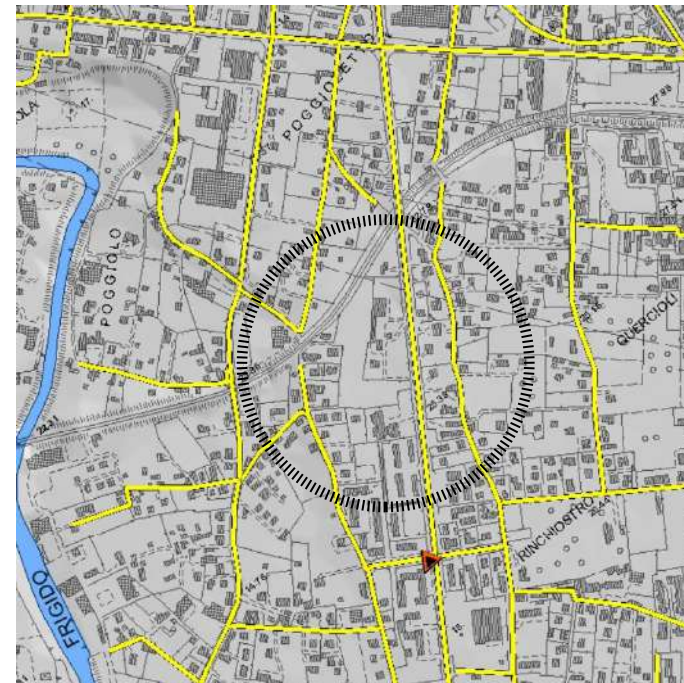


Estratto dalla Tavola 8.b Beni storici, architettonici, e ambientali del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale



Legenda

- Linea aerea AT 380 kV
- Linea aerea AT 132 kV
- Linea aerea MT 15 kV
- Linea interrata MT 15 kV
- Centrale idroelettrica
- Centrale di trasformazione elettrica
- Illuminazione pubblica



Legenda

Rete di distribuzione gas metano

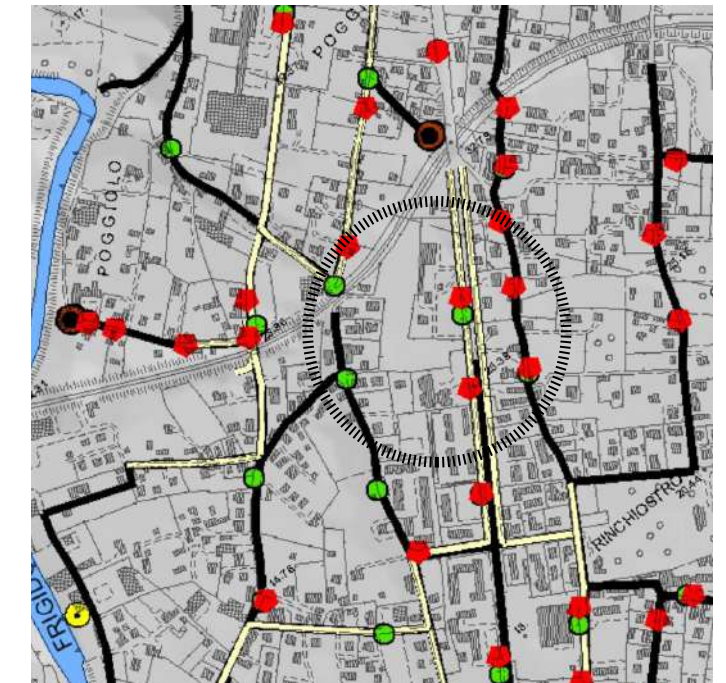
- Riduttori di pressione
- Rete di distribuzione



Legenda

Acquedotto

- Rete di distribuzione
- Rete di adduzione



Legenda

Depurazioni

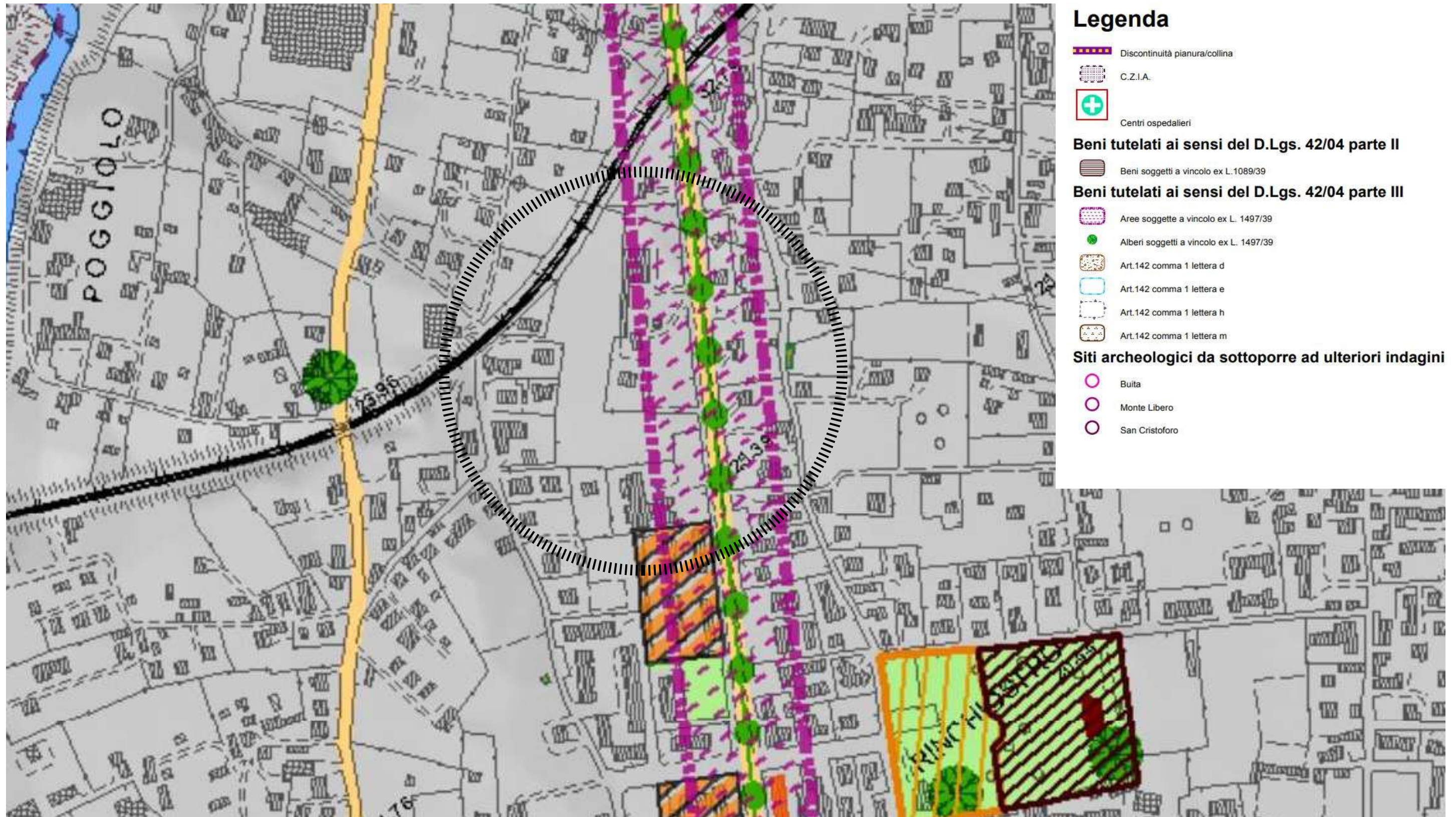
- Fognatura bianca
- Fognatura nera
- Impianti sollevamento fognatura nera
- Depuratori

Ciclo rifiuti

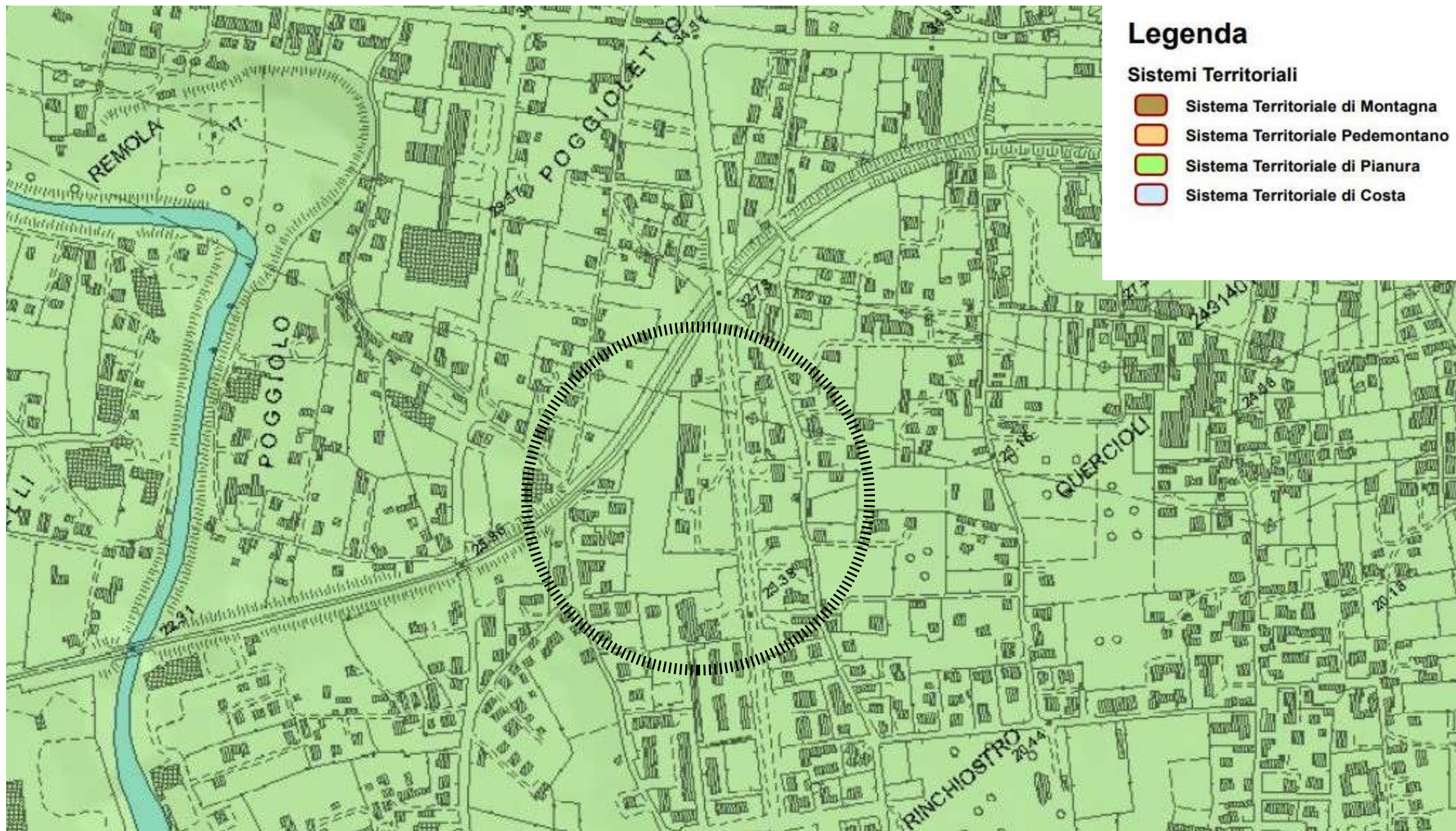
- Cassonetti
- Ecopiazze
- Centro trattamento e smaltimento rifiuti
- Ricicleria
- Discarica esaurita
- Centri di rottamazione

Estratto dalla Tavola 12.b | 14.b | 15.b | 16.b Infrastrutture tecnologiche del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

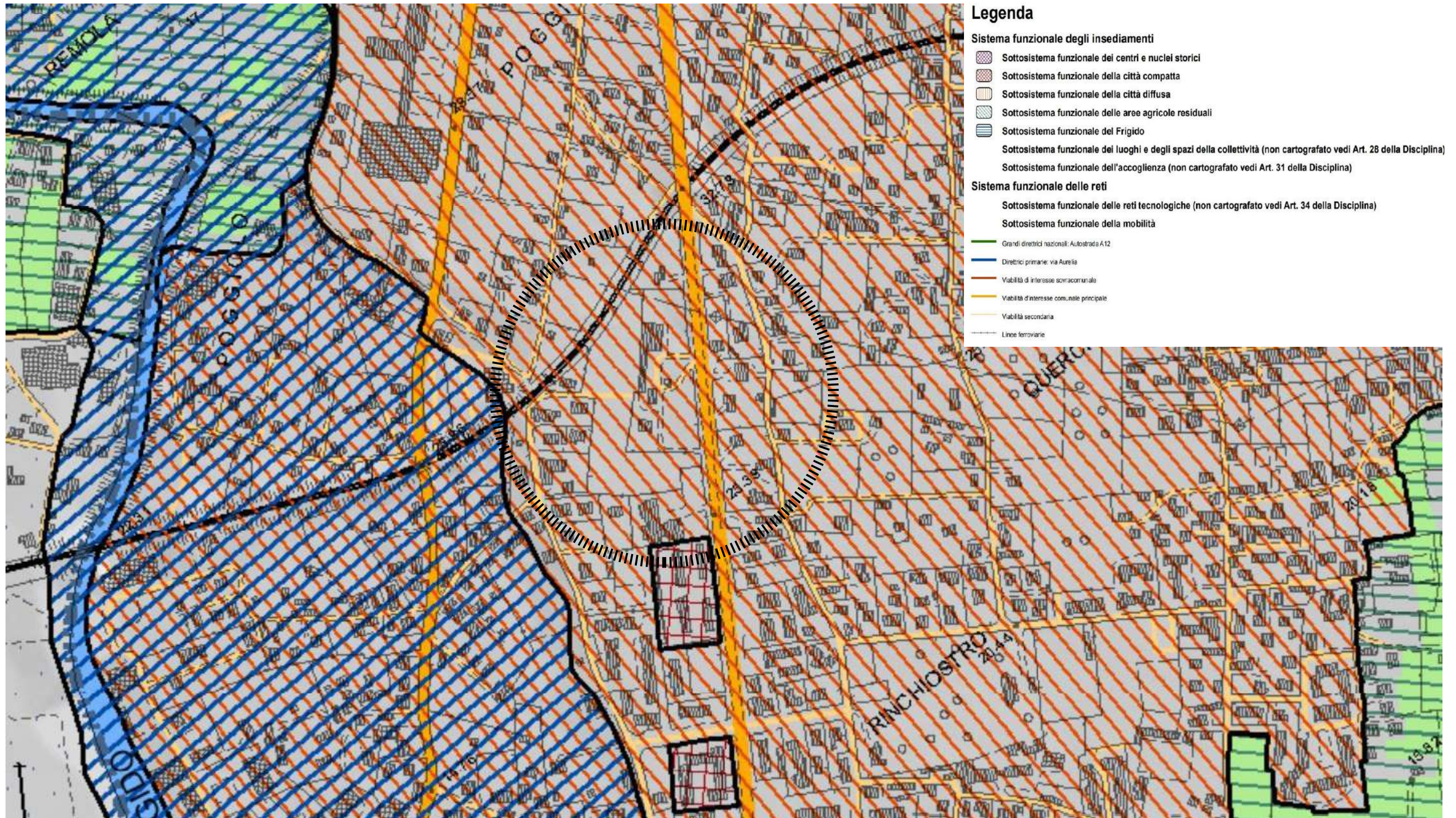
3. Estratti dal Quadro Progettuale del Piano Strutturale



Estratto dalla Tavola 2.b Invarianti strutturali del Quadro Progettuale del Piano Strutturale



Estratto dalla Tavola 1.b Sistemi Territoriali del Quadro Progettuale del Piano Strutturale







Estratto dalla Tavola 3.b Sistemi e sottosistemi funzionali del Quadro Progettuale del Piano Strutturale










Legenda

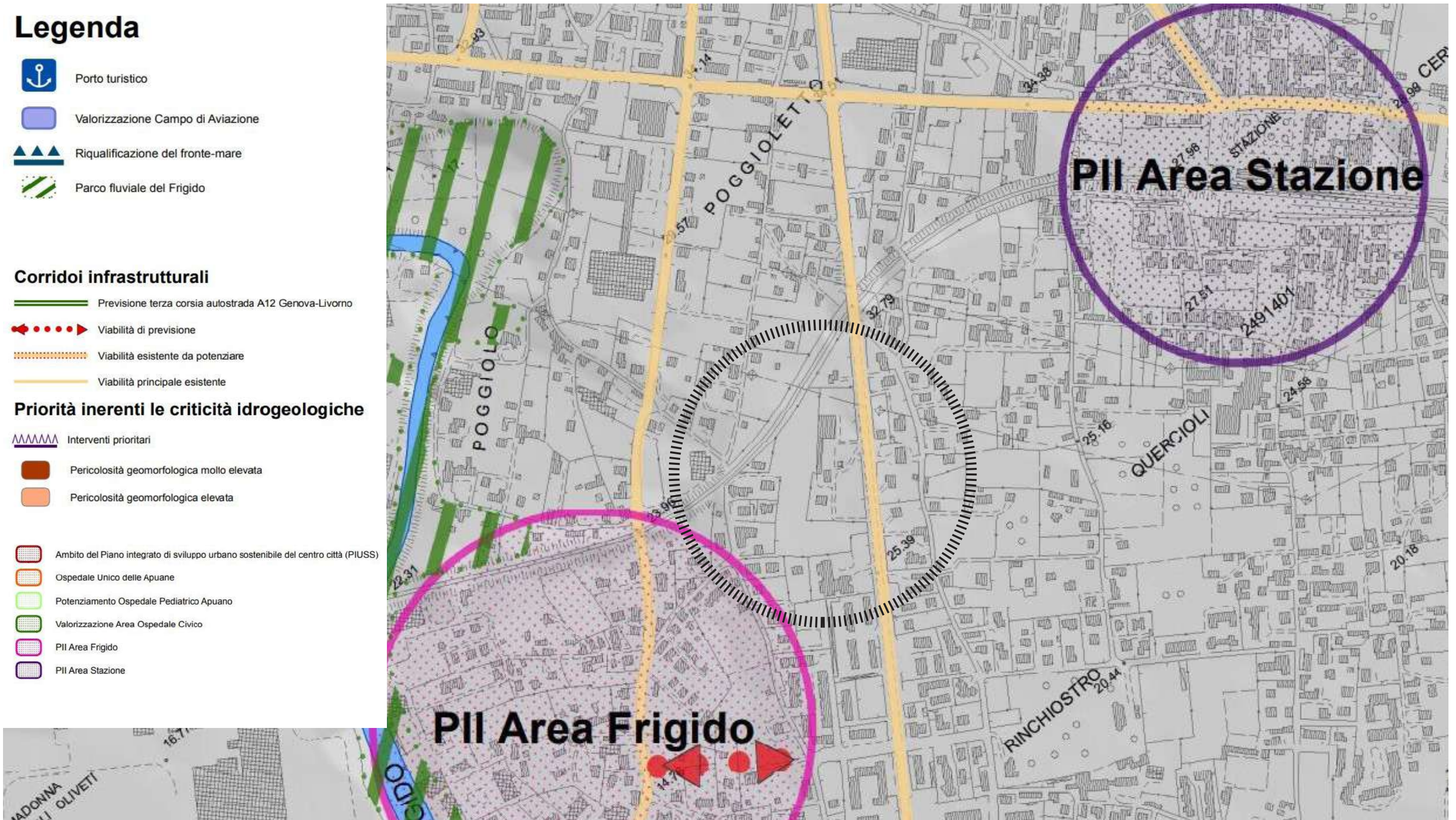
-  Porto turistico
-  Valorizzazione Campo di Aviazione
-  Riqualificazione del fronte-mare
-  Parco fluviale del Frigido

Corridoi infrastrutturali

-  Previsione terza corsia autostrada A12 Genova-Livorno
-  Viabilità di previsione
-  Viabilità esistente da potenziare
-  Viabilità principale esistente

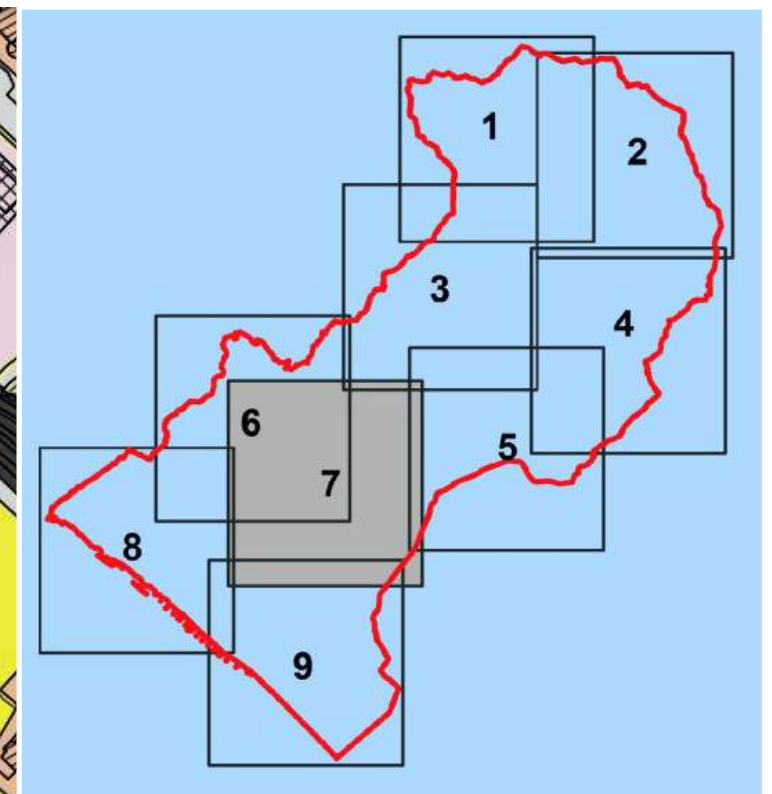
Priorità inerenti le criticità idrogeologiche

-  Interventi prioritari
-  Pericolosità geomorfologica molto elevata
-  Pericolosità geomorfologica elevata
-  Ambito del Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del centro città (PIUSS)
-  Ospedale Unico delle Apuane
-  Potenziamento Ospedale Pediatrico Apuano
-  Valorizzazione Area Ospedale Civico
-  PII Area Frigido
-  PII Area Stazione



Estratto dalla Tavola 5.b Le strategie dello Sviluppo Territoriale del Quadro Progettuale del Piano Strutturale

4. Estratti dal Regolamento Urbanistico



1.2 AREE PRODUTTIVE, COMMERCIALI E INFRASTRUTTURALI

1.2.1 Aree per attività produttive, commerciali e per servizi pubblici e privati

	1.2.1.1 Inseadimento industriale o artigianale con spazi annessi
	1.2.1.2 Inseadimento commerciale o direzionale
	1.2.1.3 Inseadimento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati, mistici
	1.2.1.4 Inseadimenti ospedalieri
	1.2.1.5 Inseadimenti produttivi agricoli (viva, aziende agrituristiche con attività di pesca sportiva, manege e attività connesse)
	1.2.1.6 Inseadimenti in disuso (produttivi s/o artigianali, attrezzature sportive e ricreative)
	1.2.1.7 Aree di culto
	1.2.1.8 Rimessaggi di autoveicoli (auto, camper, ruotote, camion, etc.)
	1.2.1.9 Rimessaggi nautici (barche, gommoni, scafi, etc.)
	1.2.1.10 Penitenziario
	1.2.1.11 Inseadimenti degli impianti tecnologici
	1.2.1.12 Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive
	1.2.1.13 Strutture temporanee per eventi e manifestazioni

Art. 42, Sezione III NTA del RU, ammette "il C.uso per funzioni direzionali di servizio, commerciali escluso l'alimentare".

Estratto dalla Tavola 1.7 del QC del Regolamento Urbanistico

Variante n. 2 al regolamento urbanistico

con contestuale piano attuativo relativi all'area ex Vivaio Sensi Garden lungo il viale Roma. Conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 e della conferenza di cui all'art. 23, comma 3, della disciplina di piano del PIT/PPR.

Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1, e dello strumento urbanistico vigente del Comune di Massa, viene proposta la presente ipotesi progettuale integrativa a quella oggetto in variante, e alla integrazione volontaria n.1 del 13.02.2023, in riferimento ai seguenti "elementi identificativi" del vincolo posto sul Viale Roma:

- 1) Nuova ipotesi progettuale in riferimento al fabbricato commerciale.
- 2) Conferma del diverso intervento sugli elementi arborei che costeggiano il Viale Roma in merito alla loro sostituzione.
- 3) Predisposizione di una ipotesi di riqualificazione botanica di alcuni tratti del Viale Roma.
- 4) Predisposizione di documentazione tecnica a dimostrazione del miglioramento delle visuali e dei coni ottici verso i rilievi delle Alpi Apuane, confronto della soluzione proposta nella prima integrazione 1 e quella oggetto della presente integrazione.

Prima di passare alla descrizione dei contenuti della proposta progettuale alternativa n.2, di seguito si richiamano i contenuti del Vincolo e del Regolamento Urbanistico, già rappresentati nella prima integrazione, tralasciando la descrizione dello stato attuale e le indicazioni del Piano strutturale, indicati sempre nella integrazione volontaria n.1.

Art. 136 D. Lgs 42/2004 – Vincolo 90384 GU n.11 del 15 gennaio 1955

L'area di intervento interessa l'ambito vincolato dell'asse di **Viale Roma – art. 136 D. Lgs 42/2004 – Vincolo 90384 GU n.11 del 15 gennaio 1955 – Asse stradale (Viale Roma) panoramico nel Comune di Massa da cui si vedono il mare e le Alpi Apuane.** Di seguito si riporta il testo del Decreto Ministeriale 14 dicembre 1954 che attribuisce il vincolo di tutela all'asse stradale di Viale Roma:


“Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Viale Roma, sito nell'ambito del Comune di Massa. Il Ministro per la Pubblica Istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta; considerato che la commissione provinciale di Massa Carrara per la protezione delle bellezze naturali; nella adunanza del 26 febbraio 1954 includeva nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, il Viale Roma che congiunge Massa a Marina di Massa, sito nell'ambito del Comune di Massa [...] riconosciuto che il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare;”

decreta:

il Viale Roma che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti per una profondità, per ciascun lato, di metri cinquanta, sito nel territorio del comune di Massa, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa [...].”

L'area di intervento oggetto di richiesta di Variante Urbanistica interessa l'ambito vincolato dall'asse di viale Roma (Vincolo 90384 del 15 gennaio 1955). Si riporta integralmente la disciplina prevista.

A) Elementi Identificativi



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9045022	90384	9045022_ID	D.M. 14/12/1954 G.U. 11 del 1955	MS	Massa	36,91	2 Versilia e Costa Apuana	a	b	c	d
denominazione		Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti.									
motivazione		[...] il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare.									

Fig.7_Estratto Vincolo 90384 del 15 Gennaio 1955

B) Identificazione dei Valori e Valutazione della loro Permanenza/Trasformazione

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura		
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Alcuni tratti del viale sono alberati su entrambi i lati.	Costituisce elemento di rischio il taglio degli alberi ai lati della viabilità.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insedimenti storici			Il viale presenta elementi di alterazione dovuti alla dinamica urbana, quali diradamenti botanici, apertura di nuovi accessi, inserimento di elementi incongrui (cartellonistica, segnaletica, ...).
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica	Viale Roma.	Viale in leggera pendenza che degrada dal centro di Massa verso il mare.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Visuali che si aprono dal viale sulle Alpi Apuane e sul mare.		Sostanziale permanenza del valore nonostante la presenza ai margini del viale di edifici di recente costruzione di varie tipologie (supermercati, condomini, distributori di carburante) e del cavalcavia dell'autostrada e della ferrovia, che danneggiano l'immagine stoncozzata e le visuali che si aprono dal viale.
Strade di valore paesaggistico			

C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (Art.143 c.1 lett.b; art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare e recuperare gli elementi vegetazionali di Viale Roma.	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 a: 2.b.1. Riconoscere le specie arboree presenti e gli eventuali esemplari instabili o malati. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni; - prevedere interventi di nuovo impianto, in sostituzione degli individui malati che dovranno garantire l'utilizzo di specie già presenti ed il rispetto del sesso d'impianto originale.	2.c.1. Sono ammessi interventi di sostituzione degli elementi arborei che costeggiano il Viale con altri esemplari adulti di essenza arborea identiche. 2.c.2. Ai fini della salvaguardia dovranno essere predisposti idonei programmi di riqualificazione. 2.c.3. Nella realizzazione di nuovi interventi dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione attraverso l'eliminazione di elementi incongrui e la messa in atto di elementi congrui sotto il profilo botanico e sotto l'aspetto architettonico.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Conservare la specificità del viale, quale elemento storico di collegamento tra il centro antico della città ed il mare.	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 a: 3.b.1. Riconoscere i tratti del tracciato che presentano caratteri di scarsa qualità. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano; - mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che: - siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza; - siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti stessi; - siano eliminati gli elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione.
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Conservare integralmente le visuali e i conotti verso la costa e verso i rilievi delle Alpi Apuane e il loro valore nella percezione del paesaggio.	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 a: 4.b.1. Riconoscere le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale presenti lungo il sistema viario. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - mantenere o recuperare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale e recuperare le stesse anche attraverso l'eliminazione e l'attenuazione di tutti gli ostacoli fisici presenti; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - regolare, in funzione del contesto attraversato, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e in conformità con il valore estetico-percettivo dell'area di vincolo.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi ed il mare e non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio e che prevedano azioni volte alla eliminazione del degrado ed alla riqualificazione; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.3. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di Attuazione, per la gestione e attuazione delle previsioni

Il regolamento urbanistico del Comune di Massa nell'ambito delle disposizioni di tutela prevede:

Art. 58. Identificazione dei beni e relative disposizioni di tutela

1. Il RU identifica i viali e le strade di valore storico e paesistico-ambientale, distinguendo le seguenti categorie:

- a) strade di valore storico/culturale e testimoniale: via Dorsale, via degli Oliveti, via Aurelia.
- b) viali e strade di valore paesistico/ambientale, collocati secondo la direttrice mare-monti in grado di offrire visuali aperte di valore paesistico dalla costa alle Alpi Apuane: viale Roma, viale della Repubblica (tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80), via Casola, viale Mattei;.....

2. Il RU indica nel successivo Art. 59 gli indirizzi progettuali, i limiti e i divieti per gli interventi pubblici effettuabili sul sedime e le aree di stretta pertinenza stradale nonché per gli interventi privati nelle aree e sugli edifici inclusi nella fascia di rispetto di 10 metri dal confine delle strade e dei viali in oggetto.

Art. 59. Interventi ammessi

1. Interventi pubblici nelle aree di pertinenza dei sedimi stradali.

Nelle aree di pertinenza dei sedimi stradali di tutte le strade e i viali di cui all'Art. 58 il RU ammette esclusivamente interventi idonei a preservare intatte o migliorare nel tempo le caratteristiche esistenti di fruibilità, di decoro urbano unitamente alle peculiarità paesistiche e vegetazionali che caratterizzano i beni indicati, le visuali aperte e gli scorci panoramici.

L'art.59, prevede tra l'altro:

- per motivate esigenze di sicurezza o di carattere produttivo e sociale, riconosciute di interesse generale da parte del Consiglio comunale, possono essere autorizzati interventi di adeguamento e/o modifica dei tracciati con caratteristiche in tutto o in parte diverse da quelle indicate nei commi precedenti (modifiche della sezione della carreggiata e/o dei controviai anche comportanti il taglio con la sostituzione e la diversa collocazione delle alberature, la sostituzione degli arredi, deviazioni del tracciato e similari). Gli interventi devono comunque essere ricompresi in un progetto unitario di opera pubblica e ricomporre un'immagine unitaria dell'intero tratto di tracciato viario interessato.

2. Interventi privati nelle aree e sugli edifici ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri.

Nelle aree e sugli edifici a confine con le strade e i viali di cui all'Art. 58, comma 1, lettera a), c), d), ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri, vigono le disposizioni dei tessuti insediativi e/o degli Ambiti di intervento entro cui tali aree ricadono. Nelle aree e sugli edifici ricadenti nella

fascia di rispetto di 10 metri dalle strade e dai viali di cui alla lettera b) vigono le disposizioni di seguito indicate:

Di seguito il comma 2 elenca una serie di interventi non ammessi all'interno della fascia di rispetto dei 10 metri

- non è ammesso l'utilizzo delle aree per la realizzazione di depositi di materiali di qualsivoglia natura a cielo aperto, per la realizzazione di piazzali di stazionamento di camion, roulotte, container ed altri mezzi meccanici o ingombranti di qualsivoglia natura;

- non è ammesso l'utilizzo delle aree per la realizzazione di spazi di esposizione di autovetture, autonoleggi, autolavaggi, distributori di carburante;

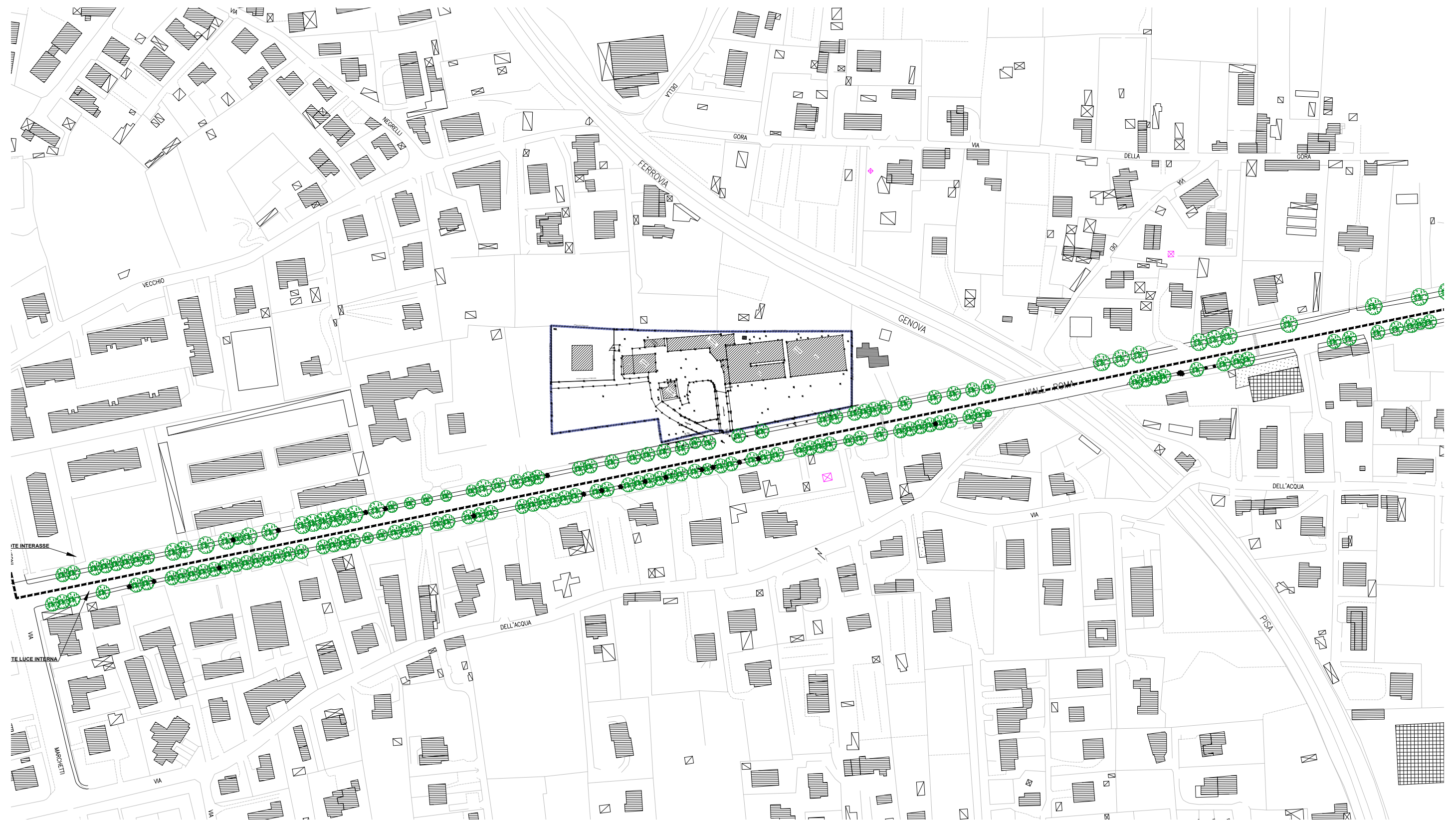
La parte finale del comma 2 prevede:

- nelle aree appartenenti ai tessuti della città diffusa ad alta densità (CD.ad), a media e bassa densità (CDmdb) e di frangia urbana (AFU), ivi comprese le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, nella fascia di rispetto dei 10 metri dalle strade non è ammessa la realizzazione degli interventi di Add, Acc, Sost, Deloc, Rip. Oltre i 10 metri vigono senza restrizioni le norme del tessuto di appartenenza.

- sugli edifici e manufatti esistenti appartenenti ai tessuti della città diffusa a media e bassa densità (CDmdb), di frangia urbana (AFU) e di edilizia rada della UTOE 6 (TER) collocati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal limite esterno della strada, sono ammessi esclusivamente interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co., Rist.cons.a e b, Rist.ric.a, Dem. Oltre i 10 metri vigono senza restrizioni le norme del tessuto di appartenenza;

- sugli edifici e manufatti esistenti inclusi nella fascia di rispetto dei 10 metri dal confine di viale Roma, via Mattei e viale della Repubblica, nel tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80, appartenenti ai tessuti della città diffusa a media e bassa densità (CDmdb), di frangia urbana (AFU) e di edilizia rada della UTOE 6 (TER), sono ammessi interventi di Sost. finalizzati a spostare gli edifici oltre la fascia indicata, con gli incrementi di SUL indicati all'Art. 30, Art. 31 e Art. 33. Per il solo tessuto CDmdb è ammessa anche la Deloc.

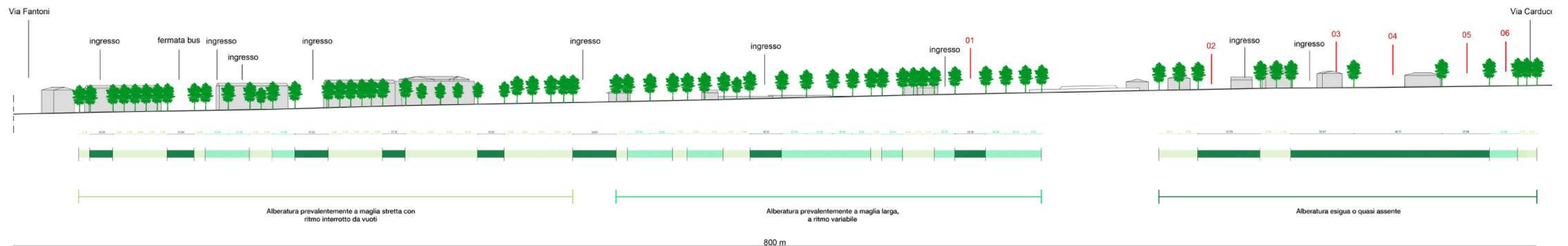
5. Rilievo stato attuale e schedatura edifici

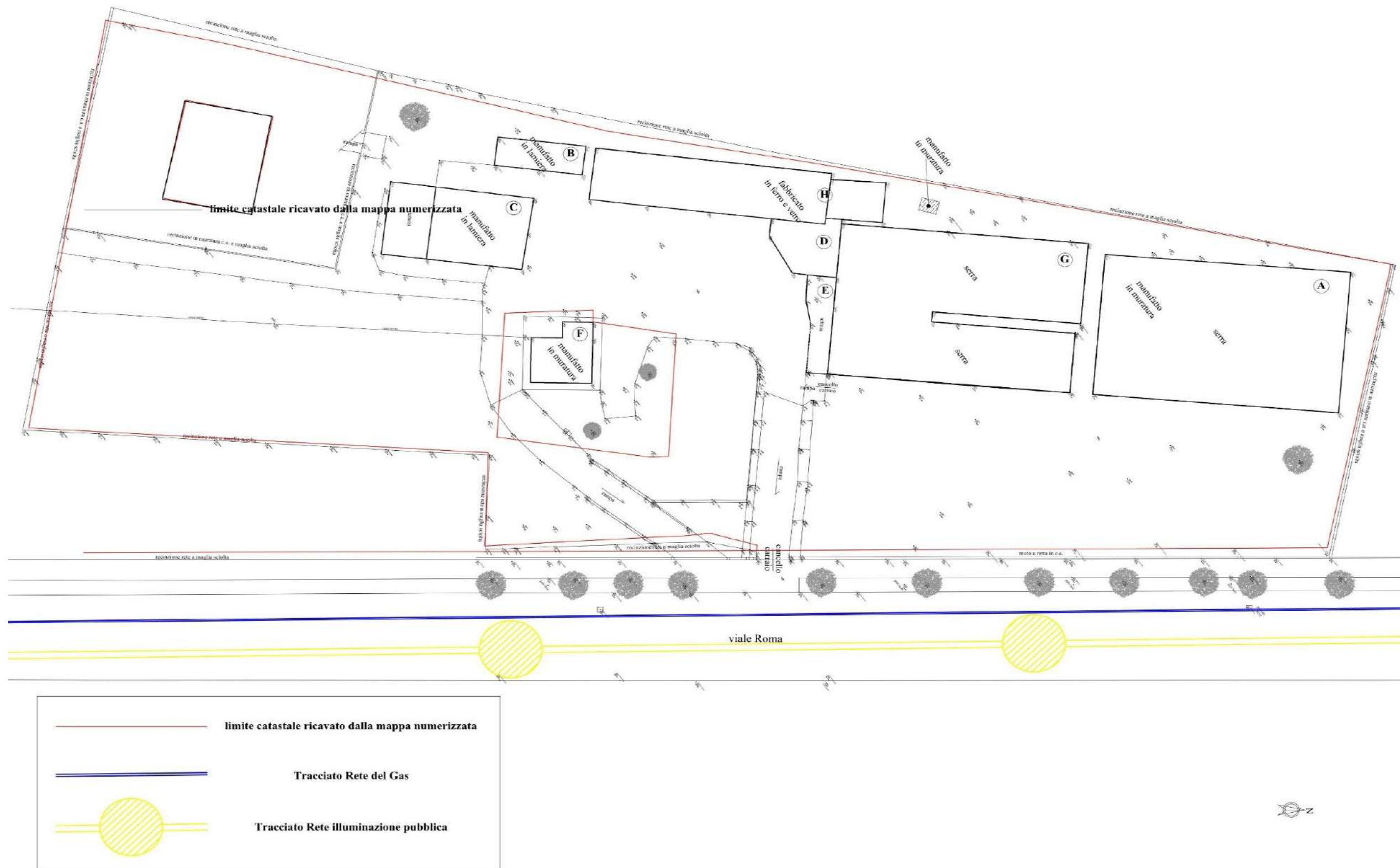


SEZIONE AMBIENTALE | STATO DI FATTO

- Alberatura a maglia stretta (passo 6m - 9m)
- Alberatura a maglia larga (passo 10m - 12m)
- Alberatura mancante (>13m)

FOTOGRAFIE CORRISPONDENTI AI VUOTI DELLE ALBERATURE DI VIA ROMA (vedi sezione stato di fatto)





STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO A

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 899



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 06/C2 del 22/12/2017

Tipologia : Serra agricola

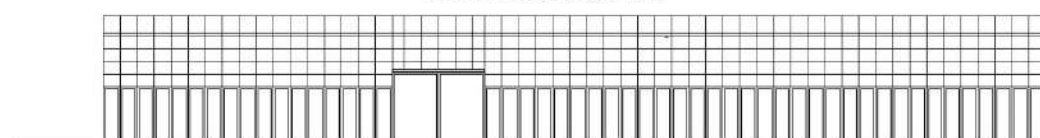
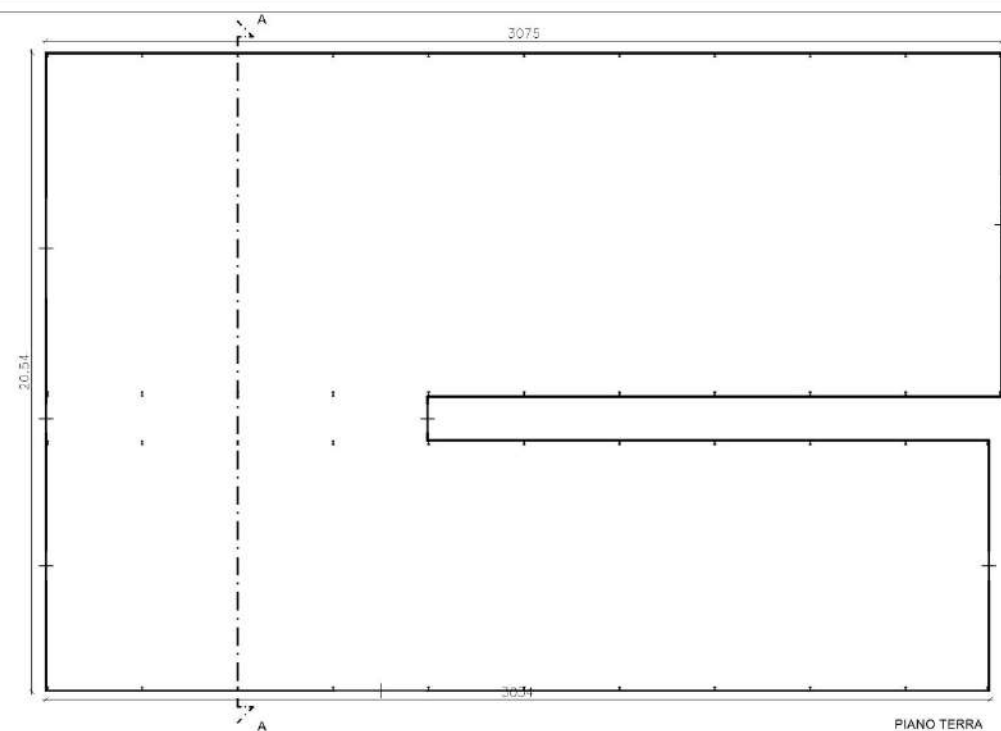
Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio e travi reticolari

Materiali : Struttura in acciaio e vetro

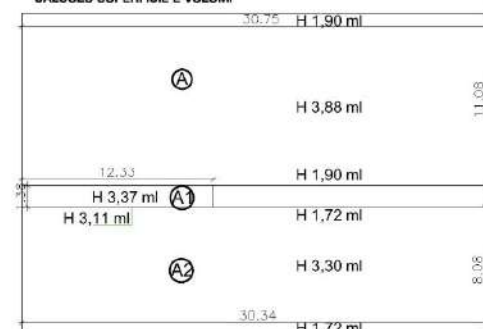
Finiture : Copertura e tamponature in vetro.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono non presenta particolari segni di degrado della struttura.

Valore tipologico e storico/culturale: nullo



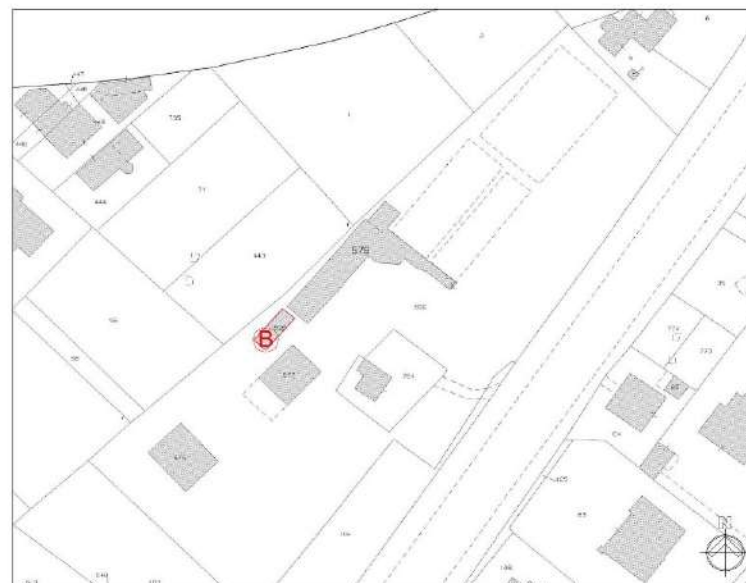
CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI



	SUPERFICIE Mq	H.m Ml	VOLUME Mc
A	340,71	2,89	984,651
A1	17,01	3,24	55,110
A2	245,15	2,51	615,326
TOTALE	602,87		1.655,087

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO B

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Cercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 896



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 06/C2 del 22/12/2017

Tipologia : Tettoia

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio

Materiali : Struttura in acciaio

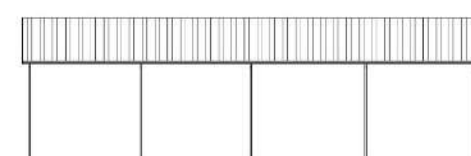
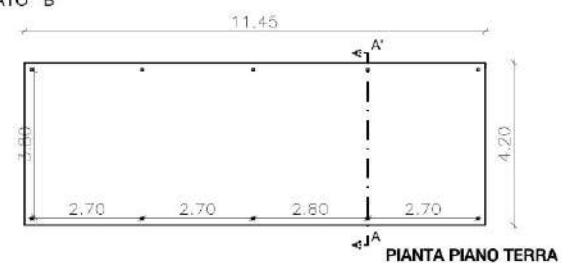
Finiture : Copertura e tamponature in lamiera.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono non presenta particolari segni di degrado della struttura.

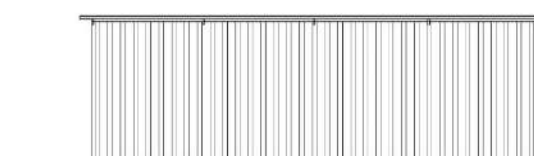
Valore tipologico e storico/culturale: nullo



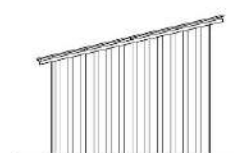
**STATO DI FATTO
 FABBRICATO "B"**



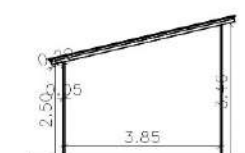
PROSPETTO LATO VIAREGGIO



PROSPETTO LATO CARRARA



PROSPETTO LATO MARE

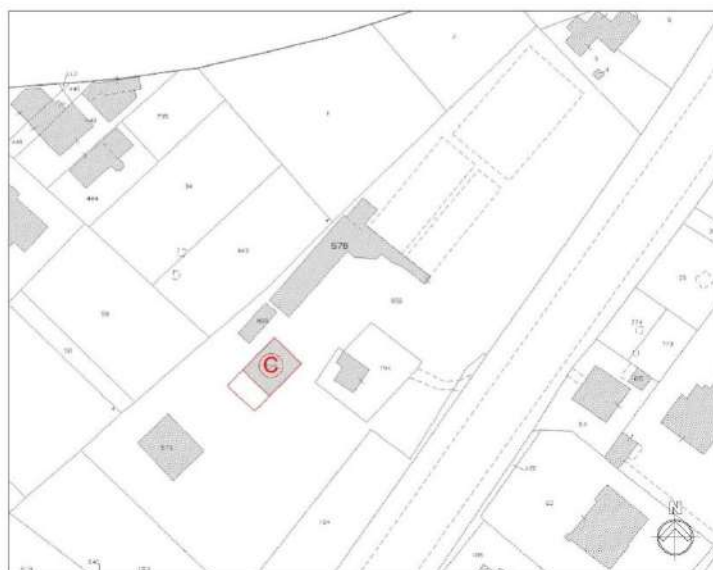


SEZIONE A-A'

	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
CONCESSIONATO	0 Mt.	0 Mt.	0 Mt.
TOTALE	42,68 Mq.	2,98 Mt.	63,59 MC.

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO C

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 577



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 07/S del 22/12/2017

Tipologia : Magazzino

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio e travi reticolari

Materiali : Struttura in acciaio

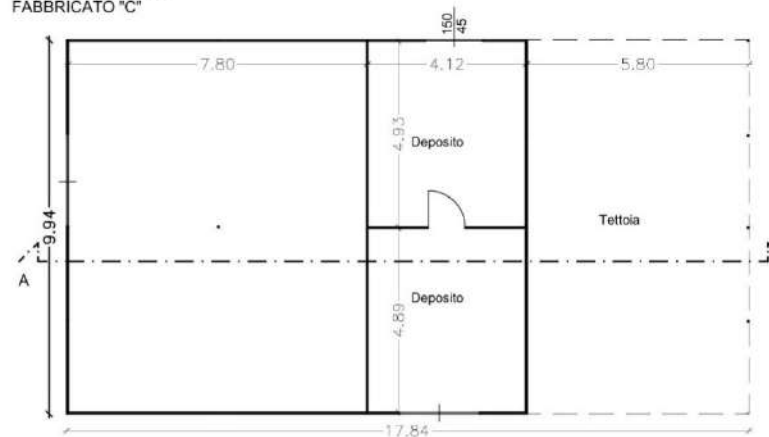
Finiture : Copertura e tamponature in lamiera.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono che presenta sostanziali elementi di degrado dovuti al crollo di alcune parti della copertura e dal distacco parziale delle tamponature perimetrali.

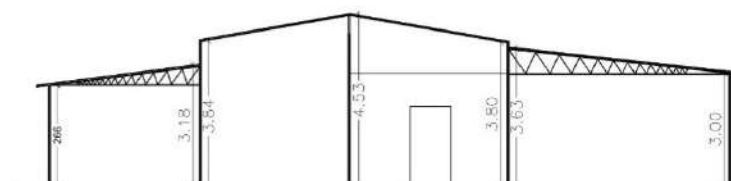
Valore tipologico e storico/culturale: nullo



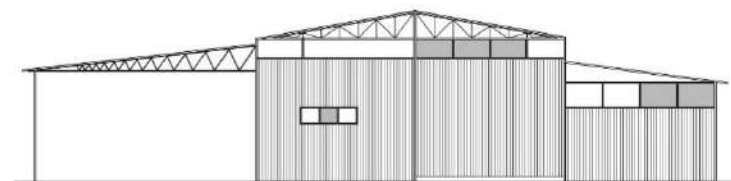
**STATO CONDONATO
 FABBRICATO "C"**



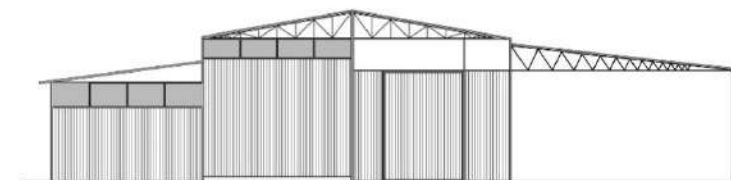
PIANO TERRA



SEZIONE A-A



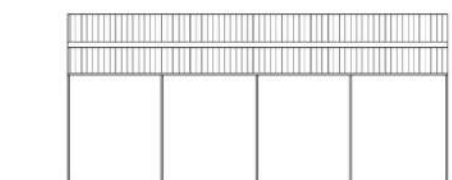
PROSPETTO SUD-EST



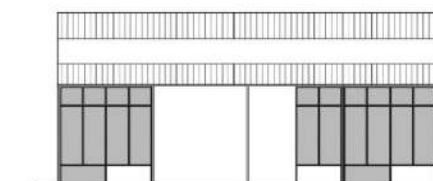
PROSPETTO NORD-OVEST



	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
C	36,26	2,92	105,879
C2	80,41	4,06	326,464
C3	57,65	3,31	190,821/2
TOTALE	174,32		527,753



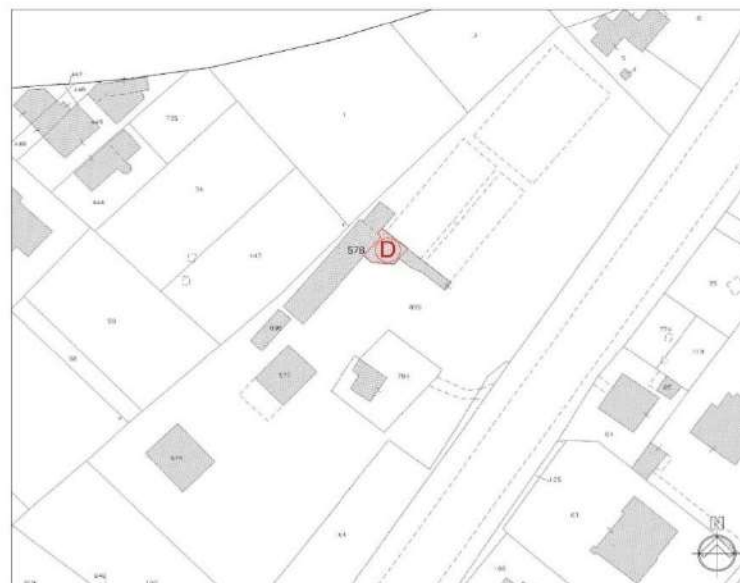
PROSPETTO SUD-OVEST



PROSPETTO NORD-EST

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO D

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 899



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 06/C2 del 22/12/2017

Tipologia : Magazzino

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio

Materiali : Struttura in acciaio e vetro

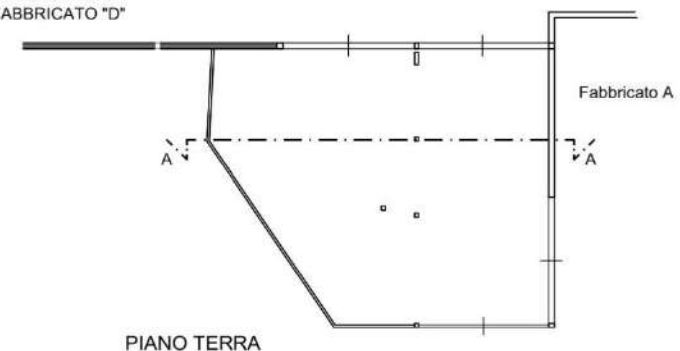
Finiture : Copertura e tamponature in acciaio e vetro.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono non presenta particolari segni di degrado della struttura.

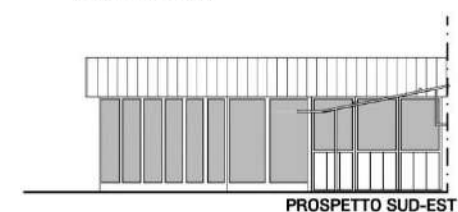
Valore tipologico e storico/culturale: nullo



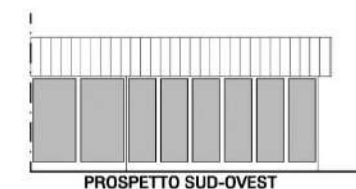
STATO DI FATTO
 FABBRICATO "D"



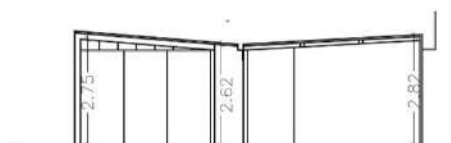
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD-EST

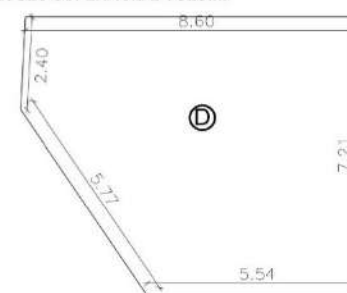


PROSPETTO SUD-OVEST



SEZIONE A-A

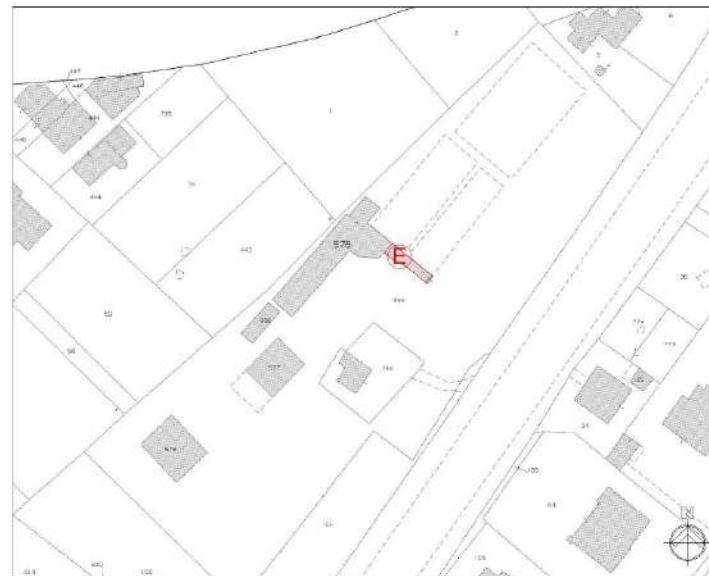
CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI



	SUPERFICIE Mq	H.m Ml	VOLUME Mc
D	55,08	2,61	143,758
TOTALE	55,08		143,75

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO E

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 899



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 06/C2 del 22/12/2017

Tipologia : Tettoia

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio

Materiali : acciaio e lamiera ondulata

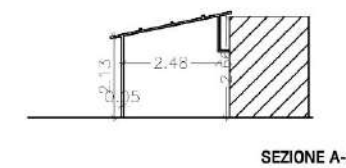
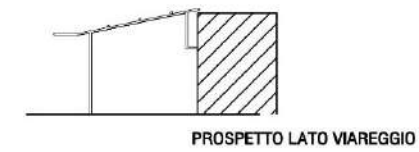
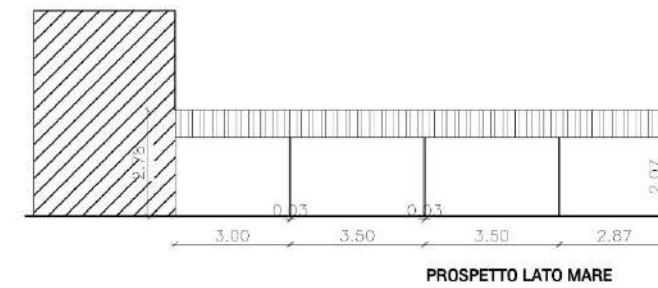
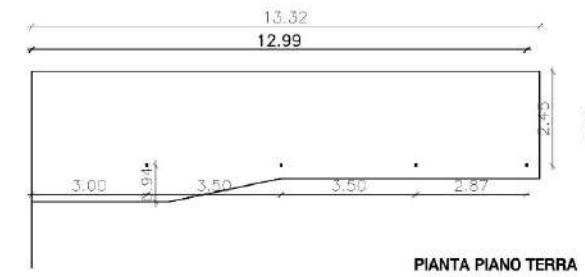
Finiture : Copertura in lamiera.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono non presenta particolari segni di degrado della struttura.

Valore tipologico e storico/culturale: nullo



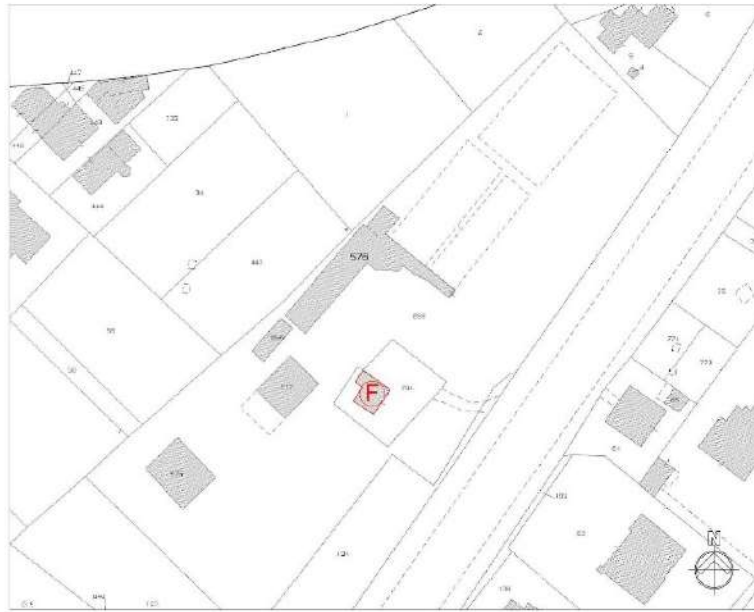
**STATO DI FATTO
 FABBRICATO "E"**



	SUPERFICIE Mq	H.m Ml	VOLUME Mc
CONCESSIONATO	0 Mt.	2,39 Mq.	0 Mt.
TOTALE	31,82 Mq.	2,39 Mq.	38,03 Mc.

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO F

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 749



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 06/C2 del 22/12/2017

Tipologia : Magazzino

Tipologia di struttura portante: Muratura portante

Materiali : Tamponamenti in cls, infissi in legno,

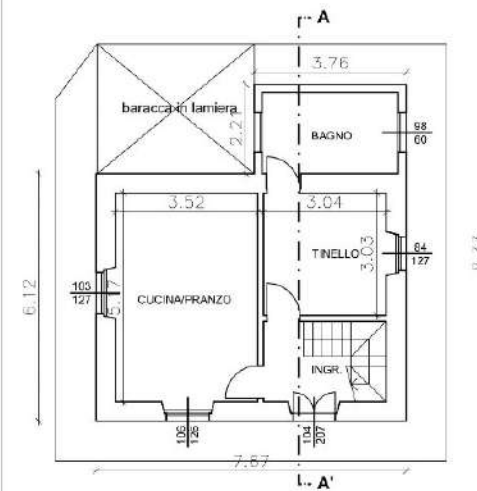
Finiture : Intonaco e copertura in laterizio

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono non presenta particolari segni di degrado della struttura.

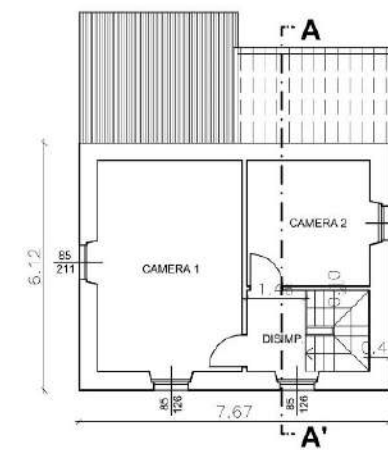
Valore tipologico e storico/culturale: scarso



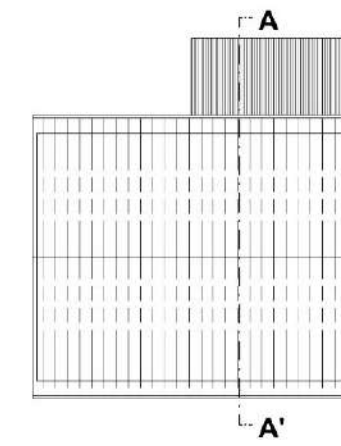
STATO DI FATTO
 FABBRICATO "F"



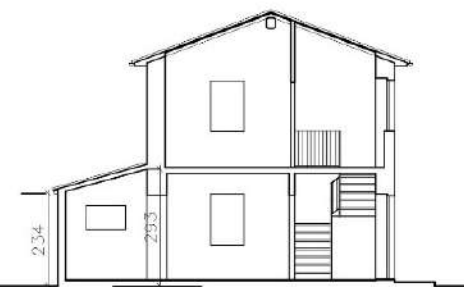
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



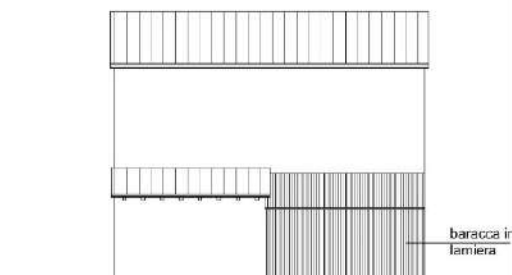
COPERTURA



SEZIONE A-A'



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO SUD-OVEST

	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
F	8,30	2,63	21,87
TOTALE	8,30		21,87

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO G

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qercioi-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 899



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 07/S del 22/12/2017

Tipologia : Serra agricola

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio e travi reticolari

Materiali : lamiera ondulata plastificata e acciaio

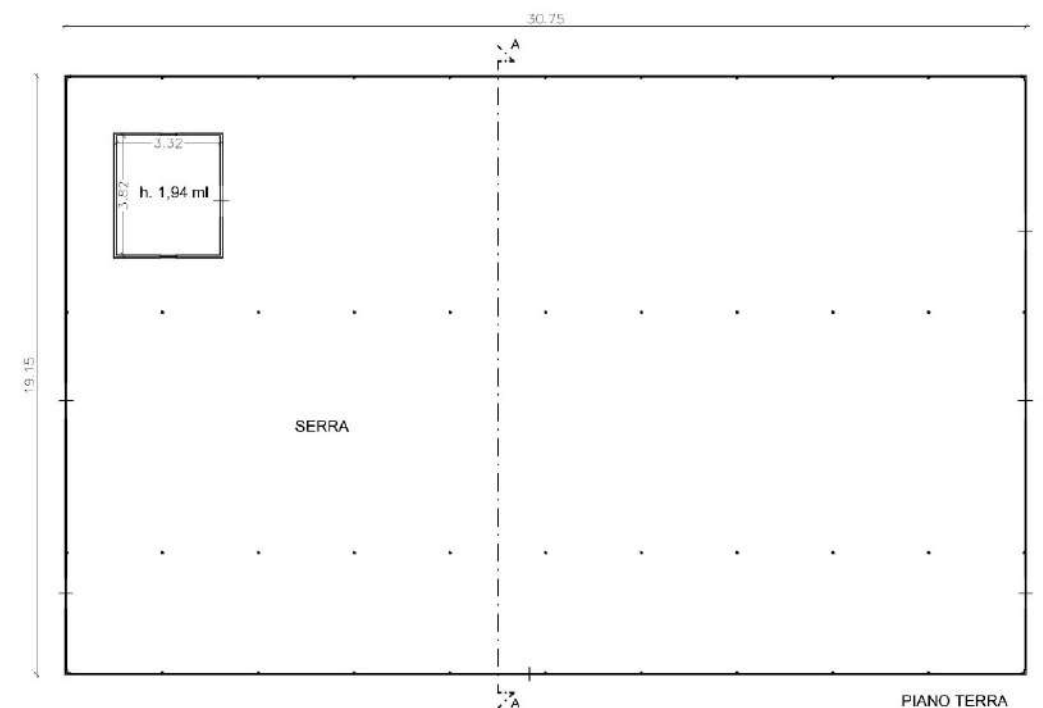
Finiture : Copertura e tamponature in pannelli in lamiera ondulata plastificata

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono e degrado causato dalla rottura e il distacco della lamiera ondulata negli elementi di tamponatura verticale della struttura.

Valore tipologico e storico/culturale: nullo

CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI

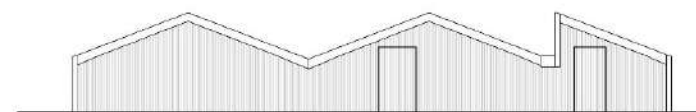
	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
G	588,86	2,50	1.472,15
TOTALE	588,86		1.472,15



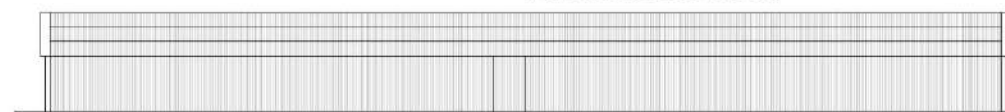
SEZIONE A-A



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST



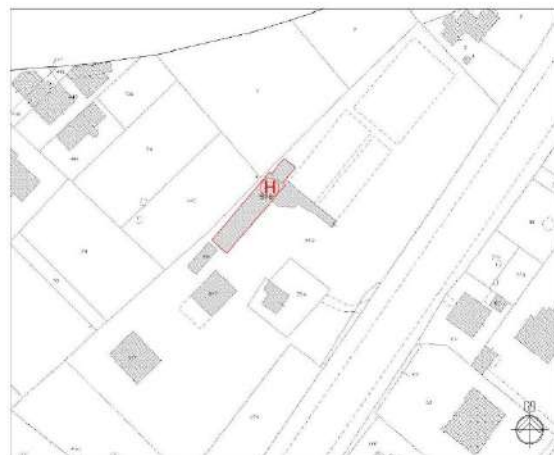
PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO H

Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Qerici-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 576



Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 07/S del 22/12/2017

Tipologia : Magazzino

Tipologia di struttura portante: Telaio in acciaio

Materiali : Struttura in acciaio e vetro

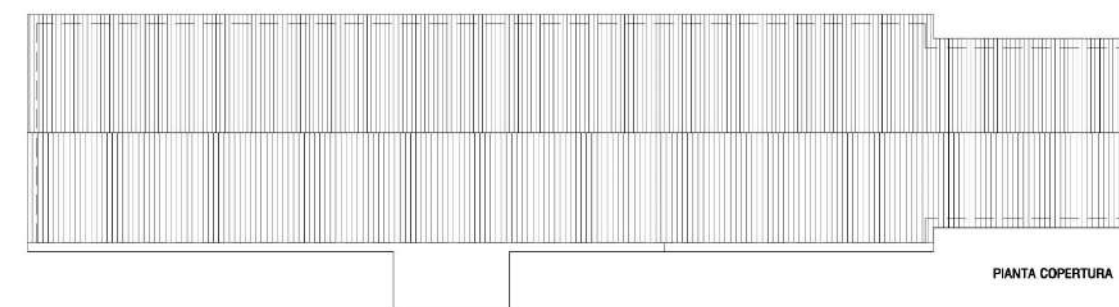
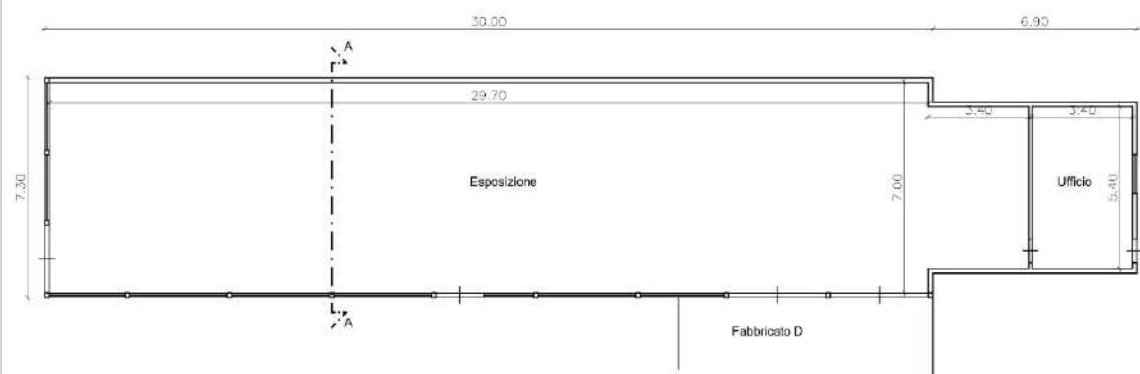
Finiture : Copertura in lamiera e tamponature in vetro.

Stato di conservazione: Manufatto in stato di abbandono.
 Presenta elementi localizzati di degrado dovuti alla corrosione dell'acciaio

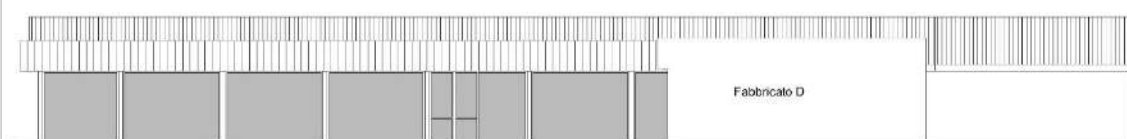
Valore tipologico e storico/culturale: nullo



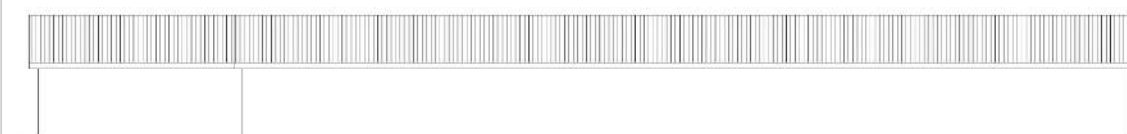
STATO DI FATTO
 FABBRICATO "H"



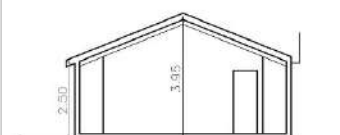
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



SEZIONE A-A



PROSPETTO SUD-OVEST

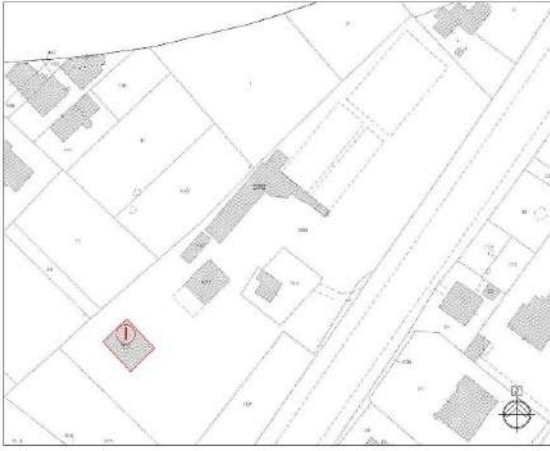


PROSPETTO NORD-EST

	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
H	219,00	3,22	705,180
H1	39,33	3,38	132,935
TOTALE	258,33		838,115

STATO ATTUALE - SCHEDA EDIFICIO I



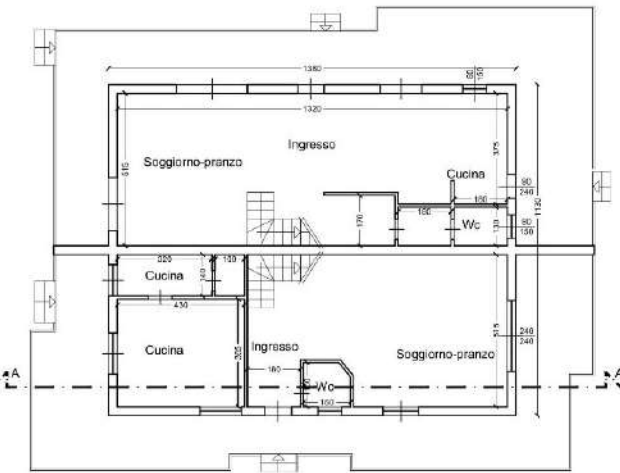
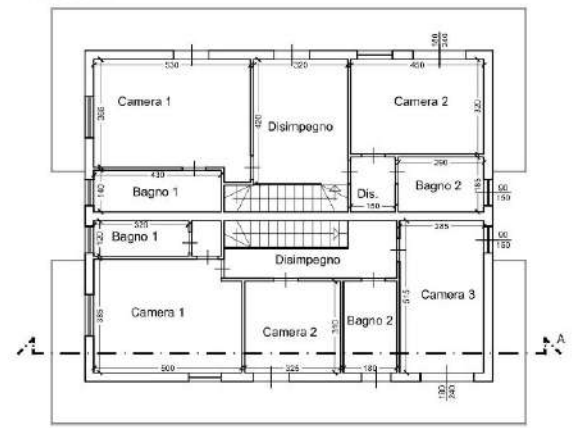
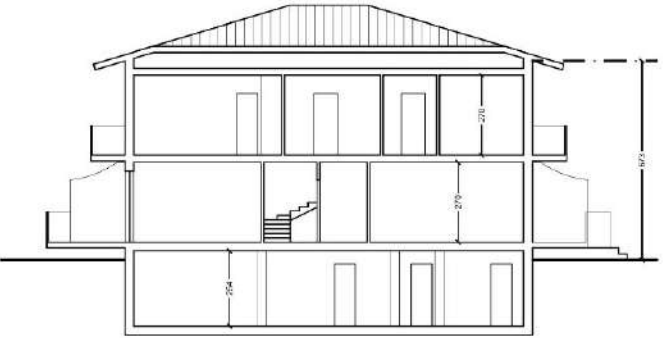


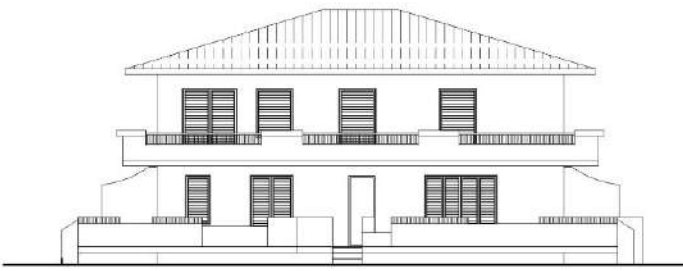
Ubicazione: Comune di Massa, Loc. Oercioli-Viale Roma
 Identificazione catastale: Foglio 114 particella 575



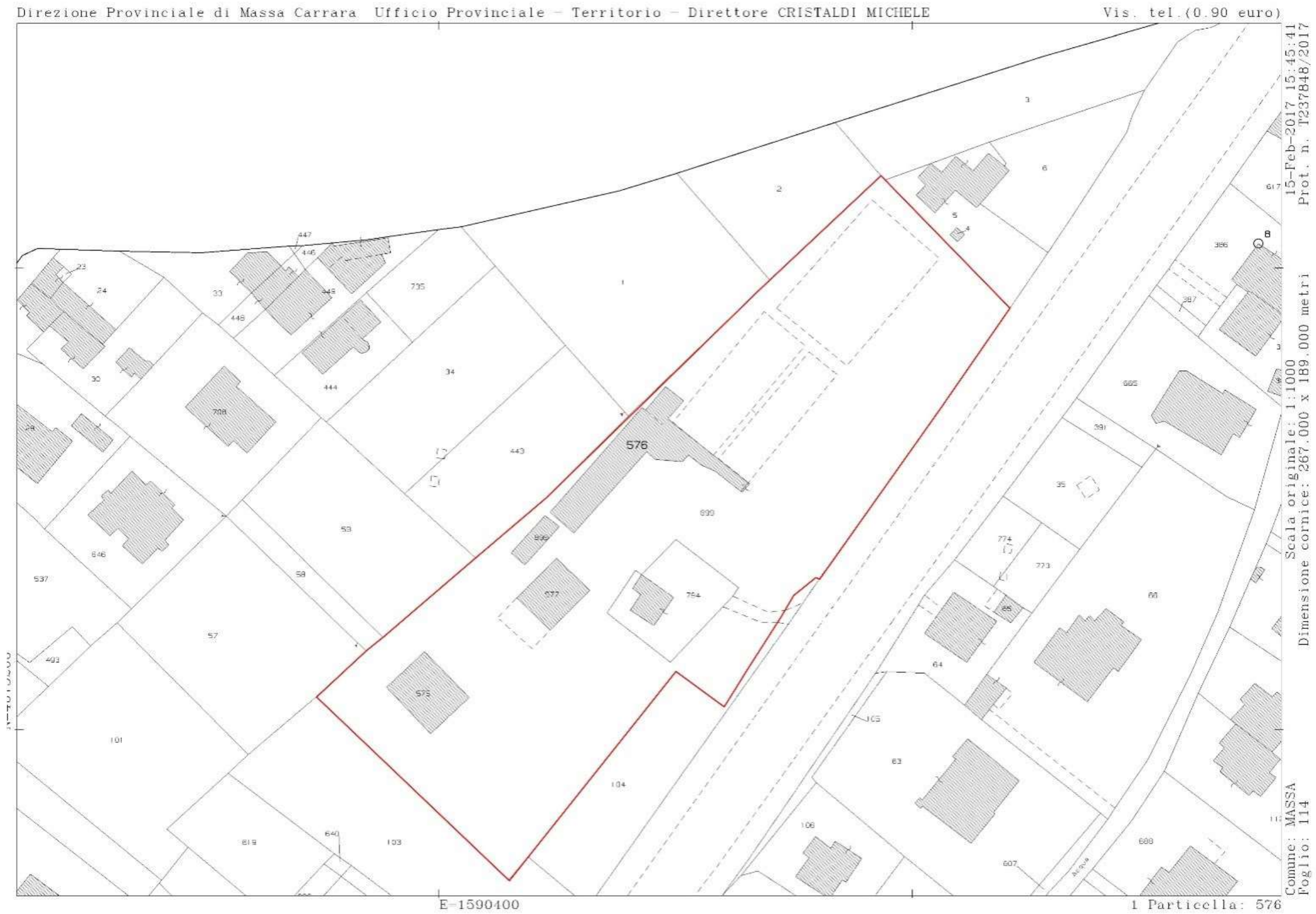
Fabbricato autorizzato con c.e. in sanatoria 2017 - 12 - 07/S del 22/12/2017
 Tipologia: Civile abitazione
 Tipologia di struttura portante: Muratura portante
 Materiali: Tamponamenti in cls, infissi in legno
 Finiture: Intonaco e copertura in laterizio
 Stato di conservazione: Manufatto in buono stato
 Valore tipologico e storico/culturale: scarso

CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI

	SUPERFICIE Mq	H.m MI	VOLUME Mc
S.C.RES.	33,90	6,60	223,74
S.N.R.	46,40	0,60	27,84

6. Estratto di Mappa Catastale



7. Documentazione Fotografica

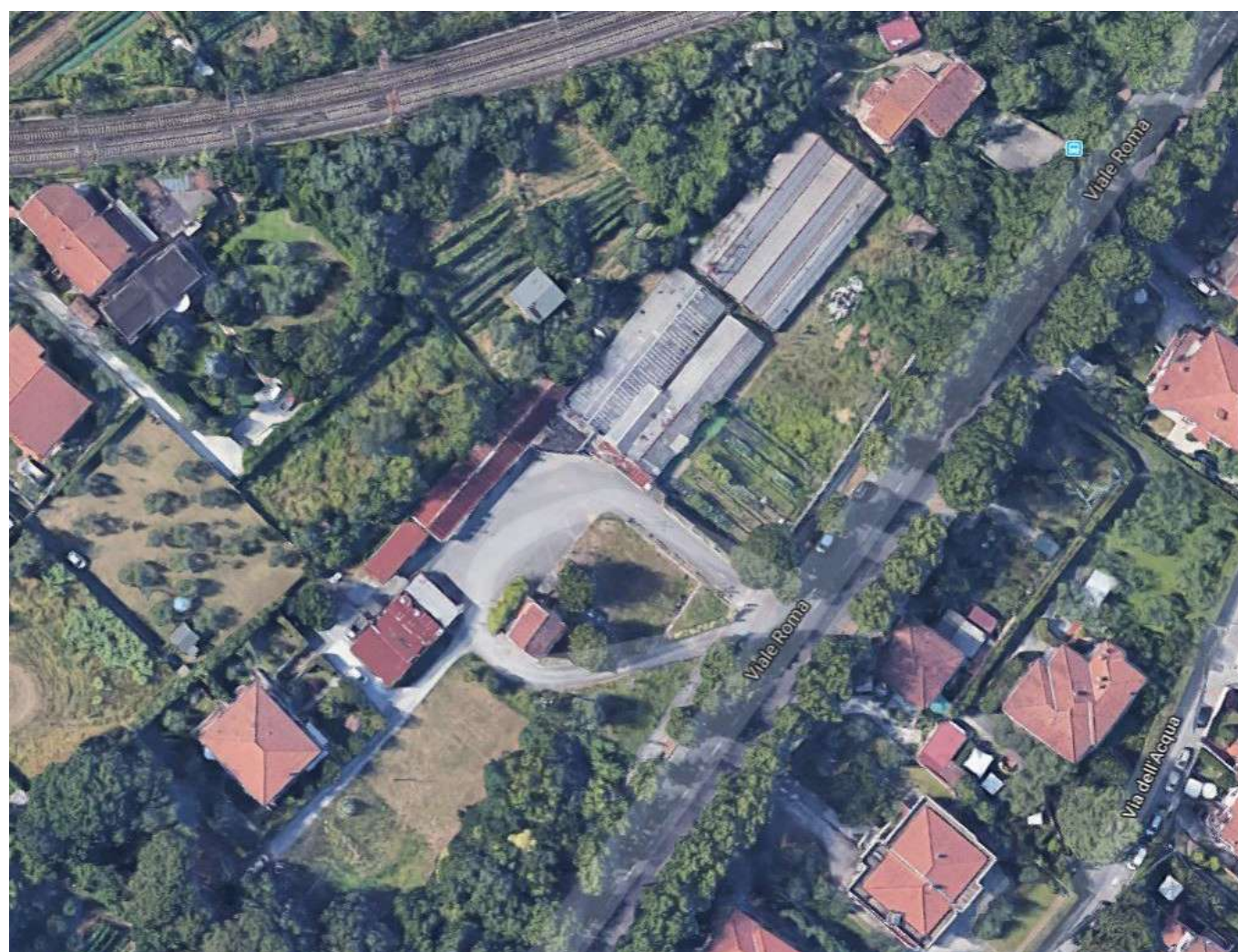


Fig.8_Veduta zenitale dell'area (Fonte Google Maps ©)



Fig.9_Veduta aerea dell'area (Fonte Google Maps ©)





Fig.10_Vista 01 | Veduta dell'area da Viale Roma



Fig.11_Vista 02 | Veduta su Viale Roma



Fig.12_Vista 03 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.13_Vista 04 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.14_Vista 05 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.15_Vista 06 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.16_Vista 07 | Veduta elemento di arredo Viale Roma



Fig.17_Vista 08 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.18_Vista 09 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Fig.19_Vista 10 | Veduta interna dell'area oggetto di intervento

Empoli, Novembre 2023

Il progettista del Piano Attuativo
Arch. Fabio Alderotti