



Comune di Massa

Provincia di Massa-Carrara

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

elaborato a. Relazione Illustrativa

Soggetto Proponente



Azienda USL Toscana Nord Ovest

Progetto Urbanistico e Supporto al processo di VAS

Arch. Fabio Nardini

In collaborazione con
Pian. Terr. Veronica Fontanini

Indagini Geologiche e Fattibilità

Geol. Andrea Piccinini

Agosto 2025

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

Relazione Illustrativa

Indice

Premessa.....	2
1. Oggetto della variante	3
1.1 Ambito di riferimento e stato dei luoghi	3
1.2 L'area oggetto della variante	4
1.3 Aspetti ambientali del contesto.....	8
1.4 Aspetti socio-economici	8
2. Le previsioni oggetto della Variante di reiterazione.....	9
2.1 i principi progettuali della variante di reiterazione.....	9
2.2 i contenuti della variante di reiterazione	11
3. Il quadro della pianificazione urbanistica e i riferimenti normativi	18
3.1 Il Piano Strutturale vigente	18
3.2 I procedimenti in atto per il rinnovo degli Strumenti Urbanistici comunali	20
3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	24
3.4 il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale	27
3.5 La Legge Regionale sul Governo del Territorio 65/2014.....	32
4. il procedimento della Variante e dell'Accordo di programma.....	33
5. Elaborati costituenti la Variante al Regolamento Urbanistico	35
6. Certificazioni	36

Premessa

Il Comune di Massa risulta attualmente dotato di un Piano Strutturale (PS) approvato nel 2010, oggetto di successive modifiche e integrazioni nel 2013, in seguito all'intervento della Conferenza Paritetica Regionale. Inoltre, il Regolamento Urbanistico (RU) è stato redatto secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni transitorie dell'art. 230 ed è stato approvato con deliberazione del 30 luglio 2019, divenendo efficace a partire dall'8 novembre 2019.

Con il medesimo atto di approvazione del RU è stata disposta anche la ripubblicazione di alcune sue parti, oggetto di modifiche rispetto alla versione adottata. Per queste specifiche sezioni, il procedimento si è concluso in via definitiva con la deliberazione di approvazione n. 117 del 20 luglio 2021, con efficacia acquisita a partire dal 17 dicembre 2021.

Più recentemente, con deliberazione della Giunta Comunale n. 87 dell'8 marzo 2024, è stato formalmente avviato il procedimento per l'adeguamento e la conformazione del Piano Strutturale comunale alla Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., nonché al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

La L.R. 65/2014 e successive modifiche ha introdotto una nuova disciplina in materia urbanistica e edilizia comunale, prevedendo, tra le principali innovazioni, l'adozione del Piano Operativo (art. 95), che sostituisce integralmente il precedente Regolamento Urbanistico previsto dalla ormai superata L.R. 1/2005. La Giunta comunale con deliberazione n. 298 del 1/8/2024, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della stessa Legge Regionale.

Ai sensi della Legge Regionale 65/2014 l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico riguardanti interventi di trasformazione degli assetti insediativi è decaduta lo scorso Novembre 2024.

Nello specifico, tale decadenza ha interessato anche **l'area di trasformazione del Regolamento Urbanistico denominata "AREC. 4.09 – Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo"**. Il complesso di cui si prevede il Recupero con cambio di destinazione d'uso è l'Ex Ospedale Civico localizzato a Sud Ovest della via Aurelia. Tale intervento è legato alla dismissione degli immobili di proprietà della ASL e alla loro valorizzazione in base dell'accordo di programma tra comune di Massa e Azienda ASL approvato con DPGR n.93 del 27/05/2013 modificato con DPGR n.466 del 09/06/2014 e s.m.i.

La presente Variante, connessa all'Accordo di programma citato, ha lo scopo di reiterare le previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico relativamente all'area di trasformazione "AREC. 4.09- Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo" già oggetto di progettazione urbanistica¹ e di approvazione nell'anno 2019

¹ Resta inteso che i diritti di autore, e la proprietà intellettuale degli elaborati e degli estratti citati nella presente relazione resta in capo agli aventi diritto con particolare riferimento ai precedenti progettisti dell'Area AREC 4.09 che la presente Variante ha il solo scopo di reiterare nella medesima forma.

1. Oggetto della variante

1.1 Ambito di riferimento e stato dei luoghi

L'**area dell'ex ospedale** occupa una posizione strategica nel tessuto urbano di Massa, configurandosi come una **cerniera territoriale tra il centro storico, le aree residenziali collinari e le principali direttrici infrastrutturali della città**. Situata sul versante sud-occidentale del colle di Monte di Pasta, l'area è delimitata a sud da **via Forlanini** e a nord da **via Aurelia**, arteria storica e assiale che attraversa longitudinalmente il sistema urbano e collega la città alla costa e alla Versilia.

Il rapporto con il **centro storico di Massa** è diretto e facilmente leggibile: la distanza dal nucleo antico è breve, e l'accessibilità pedonale e veicolare è assicurata da una rete di viabilità urbana esistente che connette rapidamente piazza Aranci, il Duomo e le principali polarità pubbliche (Comune, uffici, scuole). L'area dell'ex ospedale si colloca dunque **a margine del centro consolidato**, in posizione baricentrica rispetto ai principali assi di mobilità e agli snodi infrastrutturali cittadini.

In particolare, la **via Aurelia** rappresenta l'asse principale est-ovest, lungo il quale si collocano diverse funzioni urbane di rilievo. La **via Forlanini**, posta a sud dell'area, funge da asse di distribuzione interna e si connette direttamente con la rete di viabilità secondaria e collinare. La posizione del sito, sospesa tra città compatta e margine naturale, consente inoltre una potenziale **connessione con il sistema paesaggistico del Monte di Pasta**, generando una prospettiva di continuità ecologica e percettiva tra l'ambito urbano e quello collinare.

Dal punto di vista della **dotazione di servizi**, l'area è ben inserita nel contesto cittadino. Nelle immediate vicinanze si trovano:

- **strutture scolastiche** (scuole primarie e secondarie raggiungibili in pochi minuti),
- **uffici pubblici**,
- **strutture culturali e ricreative**,
- una rete di **trasporto pubblico urbano** con fermate su via Aurelia e vie limitrofe.

In questo quadro, l'ex ospedale assume un ruolo di **polarità urbana integrata**, potenzialmente capace di ospitare un mix funzionale che potenzi l'offerta residenziale, socio-sanitaria e pubblica in un contesto già dotato di infrastrutture e accessibilità.

L'area si presenta dunque come **perfettamente interconnessa** con i principali assi viari, **prossima al centro storico e inserita in un sistema urbano completo di servizi**, rendendola particolarmente idonea ad accogliere interventi di rigenerazione urbana coerenti con le strategie di riqualificazione e ricucitura territoriale promosse dal Comune di Massa.

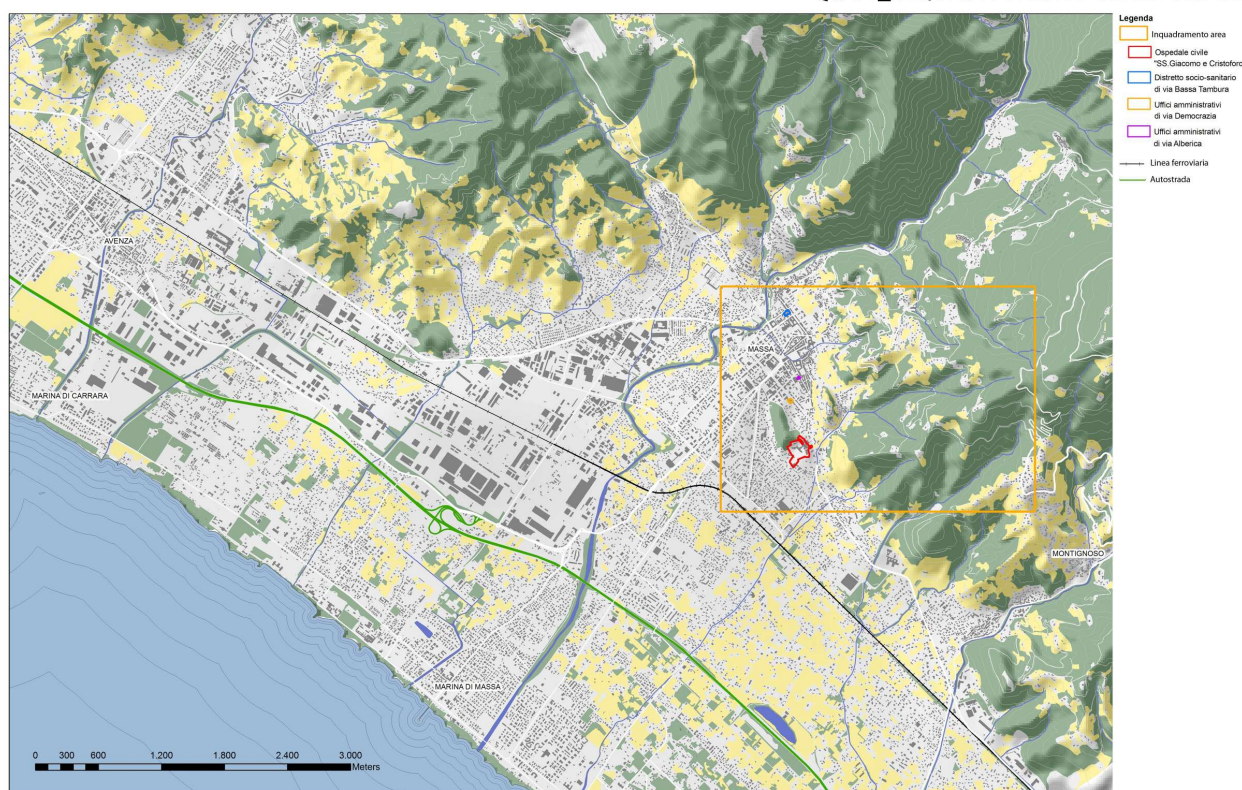
Dal punto di vista architettonico, il complesso ospedaliero è composto da più corpi di fabbrica. Il nucleo originario risale all'Ottocento ed è stato sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Questo edificio presenta caratteristiche tipologiche e distributive coerenti con la sua epoca di costruzione e rappresenta un elemento identitario per la comunità. Accanto a esso, nel corso del Novecento, sono stati costruiti altri corpi edilizi, privi di pregio, che oggi si presentano in condizioni di degrado e abbandono.

Negli ultimi anni l'intero complesso è risultato inutilizzato, salvo per un breve periodo durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, quando alcune parti furono riattivate temporaneamente. Attualmente, la struttura è in stato di dismissione, con criticità sotto il profilo funzionale.

1.2 L'area oggetto della variante

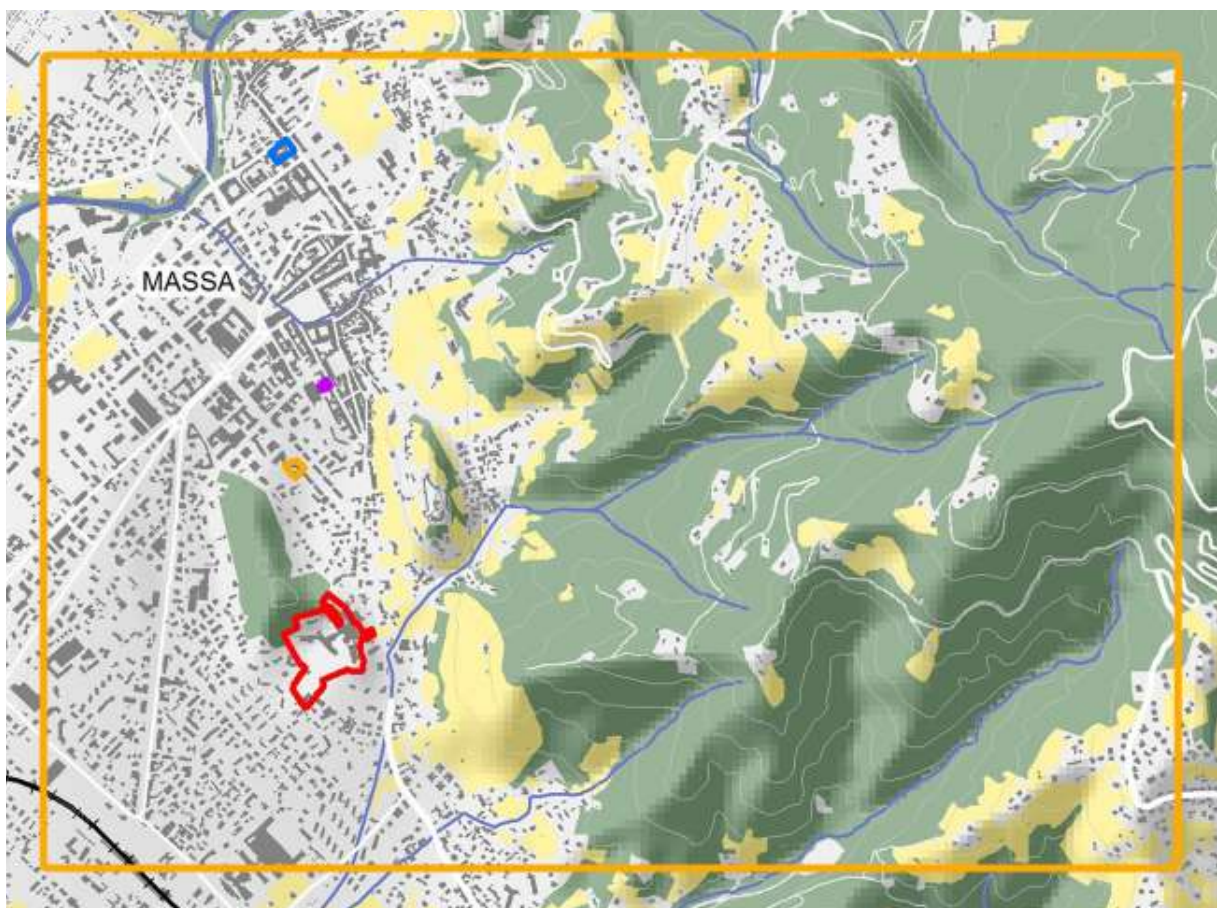
L'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa sorge su un colle ubicato a circa un chilometro dal centro cittadino antistante il più elevato colle su cui sorge il Castello Malaspina. L'area ospedaliera di circa 37.000 mq occupa, infatti, il versante sud orientale del Monte di Pasta, in adiacenza all'omonimo parco pubblico e possiede pregevoli caratteristiche ambientali che la rendono fruibile anche per usi diversi da quello attuale. || lato nord orientale dell'area è praticamente adiacente alla SS n. 1 Aurelia che in quel tratto corre ai piedi del rilievo su cui sorge il complesso ospedaliero e che costituisce la principale via di accesso. Altri collegamenti secondari con il centro sono costituiti da Via Sottomonte e dal viale della stazione, attraverso Via Martini ed una modesta viabilità locale. Le strutture sanitarie territoriali complementari sono dislocate nel centro cittadino, in zone densamente edificate. Gli uffici di via Alberica sono all'interno dell'antica cinta muraria.

QC 01_INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Arch. Giovanni Parlanti

Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo



Di seguito l'inquadramento fotografico dell'area:



Lo stato dei luoghi e la relazione di questo complesso ospedaliero è ben descritto nella relazione progettuale che originariamente accompagnava la Scheda dell'area di trasformazione del regolamento Urbanistico Arec 4.09:

“L’area dell’attuale insediamento ospedaliero presenta forme di degrado riconducibili ad un tessuto edilizio disorganico e frammentato, privo dei caratteri propri di uno spazio urbano quali piazze, strade pedonali, edifici. Nell’area sono presenti funzioni strettamente connesse alle attrezzature ospedaliere mentre nelle aree limitrofe sono presenti, nel versante sud, un insediamento urbano a carattere residenziale caratterizzato da una viabilità non organizzata gerarchicamente e di scarsa consistenza, ed, in generale, da una scarsa dotazione di funzioni pubbliche di interesse collettivo e di servizi. Infatti i servizi presenti (scuola elementare, residenza assistita per anziani ed INAIL) sono privi di parcheggi adeguati e di viabilità appropriata.

Sotto il profilo edilizio, il complesso ospedaliero è essenzialmente costituito da un fabbricato principale, convertito a tale uso da oltre cent’anni e da un fabbricato di più recente costruzione funzionalmente collegato al precedente, anche se strutturalmente indipendente e completamente diverso per tipologia e caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di più antica costruzione è vincolato ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. 42/04 quale bene di valore storico artistico ed ha caratteri architettonici e distributivi propri del periodo ottocentesco in cui fu costruito; l’ampliamento del secondo novecento contrasta decisamente col fabbricato antecedente sia per dimensioni che per caratteristiche morfo-tipologiche.



Estratto Allegato 1 scheda area trasformazione AREC 4.09

Sotto il profilo paesaggistico la notevole mole del complesso ospedaliero, a causa della porzione realizzata in ampliamento al vecchio edificio e collocata nella parte più elevata dell’area, determina un forte impatto visivo da tutti i lati, caratterizzando negativamente l’immagine della città.

Il vicino parco pubblico del Monte di Pasta è poco utilizzato dalla popolazione a causa della scarsità dei punti di accesso: il parco è dotato infatti di un unico ingresso disposto sul lato nord ai piedi del colle; inadeguati sono

anche i parcheggi di servizio e i percorsi interni in salita che seguono la conformazione del parco in pendio e che obbligano ad una passeggiata in forte pendenza. Per quanto riguarda gli aspetti infrastrutturali il lato nord orientale dell'area è praticamente adiacente alla SS 1 Aurelia che in quel tratto corre ai piedi del rilievo su cui sorge il complesso ospedaliero e che costituisce la principale via di accesso. Altri collegamenti secondari con il centro sono costituiti, sul lato sud dell'area, direttamente da Via Sottomonte e dal Viale della Stazione attraverso Via Martini ed una viabilità locale generalmente di scarsa consistenza, mal raccordata alle direttrici principali che spesso sono esse stesse incomplete. Le strutture sanitarie territoriali complementari di via Democrazia sono dislocate nel centro cittadino, in zone densamente edificate."



Ortofoto 2023 con indicazioni catastali dell'area trasformazione AREC 4.09

Dall'Approvazione del Regolamento Urbanistico (2019) ad oggi non sono intervenute particolari novità in merito allo stato dei luoghi e al livello di utilizzazione dei volumi: persistono **edifici vuoti e dismessi**, l'area ha conosciuto un uso sporadico e temporaneo, ad esempio come presidio emergenziale durante la pandemia, ma nell'insieme resta dismessa o sottoutilizzata.

1.3 Aspetti ambientali del contesto

L'area si colloca in una **zona collinare a ridosso del centro urbano**, con caratteristiche geomorfologiche e geologiche particolari: è situata nel settore basale del Monte di Pasta, su una formazione rocciosa appartenente al "Macigno", una roccia sedimentaria oligo-miocenica soggetta a fratturazione ed erosione. Ciò comporta una **classificazione geologica di pericolosità medio-elevata** (classe G.3.a), con solo alcune porzioni rientranti in zone a pericolosità più alta. Per una completa descrizione si rimanda alla allegata "Relazione geologica e fattibilità" ai sensi dell'art. 104 comma 3 della LR 65/2014.

Dal punto di vista della qualità dell'**aria**, i dati raccolti dalla stazione ARPAT di Massa Marina Vecchia mostrano un **rispetto dei limiti normativi** per i principali inquinanti (PM10, PM2.5, NO2), suggerendo condizioni di fondo accettabili per l'insediamento di funzioni urbane e residenziali. Anche lo **stato delle acque superficiali** risulta favorevole: il Fiume Frigido, che attraversa il territorio comunale, presenta condizioni **buone sia sotto il profilo ecologico che chimico**. Le acque sotterranee, invece, pur essendo monitorate in un contesto ampio e complesso, non presentano contaminazioni dirette nell'area d'intervento. Infatti, l'ex ospedale **non rientra nei Siti di Interesse Nazionale (SIN)** né in quelli regionali (SIR), pur trovandosi in un contesto comunale storicamente interessato da fenomeni di inquinamento industriale.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area ricade parzialmente sotto **vincolo forestale** (art. 142, lett. g, del Codice dei Beni Culturali), ma non è inclusa in aree protette o in siti della rete Natura 2000. L'inquinamento elettromagnetico è assente, data la mancanza di linee ad alta tensione nel perimetro. L'**impatto acustico** è contenuto, con classificazione acustica tra le classi II (residenziale) e III (aree miste), compatibile con le destinazioni d'uso previste nel piano di recupero.

1.4 Aspetti socio-economici

Dal punto di vista demografico, il Comune di Massa presenta una **progressiva riduzione della popolazione**: dai 66.669 residenti del 2001 si è passati ai 65.992 del 2023, con una flessione più marcata negli ultimi otto anni (circa 3.500 abitanti in meno). Contestualmente, la **densità abitativa** comunale si è ridotta da circa 746 ab./km² nel 2014 a 700,2 ab./km² nel 2023. Questo dato, insieme alla scarsità di nuove funzioni urbane in aree centrali, evidenzia un **trend di contrazione urbana e impoverimento funzionale**, cui il progetto di rigenerazione dell'ex ospedale può dare risposta.

La riqualificazione dell'area assume, quindi, un **valore strategico** anche sotto il profilo sociale ed economico. Essa mira a:

- contrastare il degrado urbano,
- offrire nuove opportunità abitative e di servizio,
- rivitalizzare una parte della città altrimenti marginalizzata.

Inoltre, il progetto si inserisce in un sistema di mobilità già strutturato, servito dall'Aurelia e in prossimità delle direttrici mare-monti, garantendo **accessibilità veicolare e pedonale**, condizione essenziale per l'attivazione di nuovi poli urbani integrati.

La rigenerazione dell'area dell'ex Ospedale di Massa risponde non solo a un'esigenza urbanistica e funzionale, ma anche a un'**esigenza ambientale e sociale**, trattandosi di un sito privo di criticità rilevanti dal punto di vista

dell'inquinamento e inserito in un tessuto urbano che necessita di nuova vitalità. L'operazione ha il potenziale per innescare **dinamiche positive di riuso sostenibile del territorio**, contribuendo alla qualità della vita urbana e alla coesione del tessuto socio-economico locale.

2. Le previsioni oggetto della Variante di reiterazione

2.1 i principi progettuali della variante di reiterazione

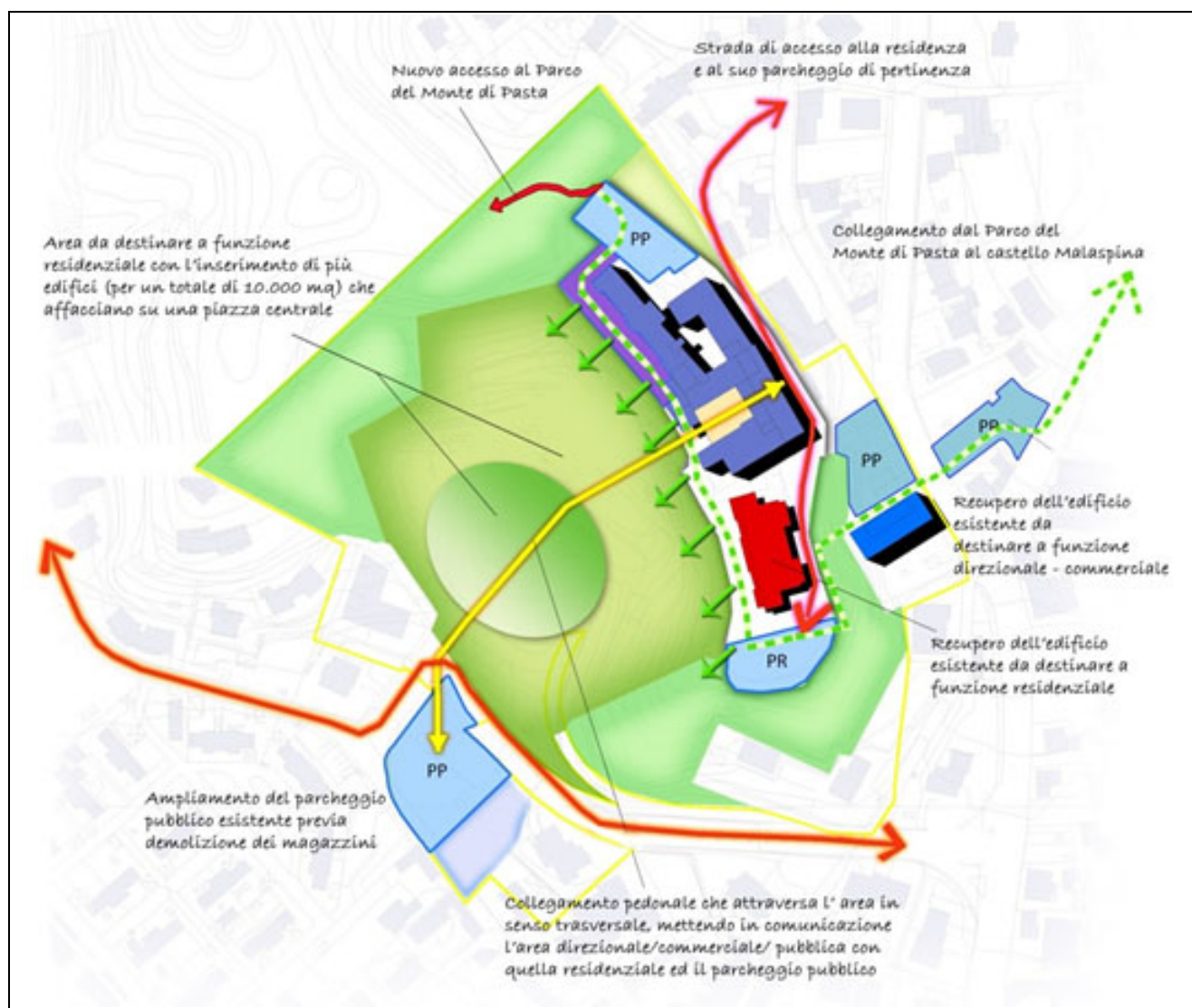
Come già anticipato in premessa la presente Variante ha l'obiettivo di reiterare integralmente le previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico approvato nel 2019 e, in particolare, i contenuti della Scheda Norma **"AREC. 4.09 – Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo"**.

L'impostazione progettuale, qui confermata, è sintetizzabile come segue:

"Gli interventi progettuali proposti possono essere così sintetizzati:

- Il recupero e la valorizzazione dell'edificio storico tutelato, posto nella sommità settentrionale dell'area di variante, da destinare ad attrezzature collettive e a direzionale e commerciale;
- La razionalizzazione dei parcheggi esistenti ed il loro potenziamento, oltre alla creazione di nuove aree destinate alla sosta a seguito di demolizioni di volumi attualmente presenti nell'area;
- La creazione di un percorso pedonale territoriale che colleghi il Parco del Monte di Pasta al Castello Malaspina;
- La valorizzazione del Parco del Monte di Pasta con la creazione di un nuovo accesso dall'esistente parcheggio settentrionale;
- Il recupero dell'edificio novecentesco "Padiglione Conte Lombardo" da destinare a funzione residenziale;
- La riorganizzazione del tessuto urbano attraverso incentivi alla sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- La demolizione del Monoblocco, di recente formazione, per eliminare il forte impatto paesaggistico sullo skyline urbano del quartiere, sostituendo l'esistente funzione sanitaria-assistenziale con destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, sociali e culturali;
- L'orientamento dei nuovi interventi di trasformazione e recupero urbano verso la risoluzione delle sofferenze idrauliche esistenti e del grado di infrastrutturazione dei sottoservizi." ²

² Tratta dalla Relazione Progettuale originaria dell'arec.4.09 – recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale ss. Giacomo e cristoforo e delle strutture territoriali complementari localizzate nel comune di massa



Estratto Relazione Progettuale originaria area trasformazione AREC 4.09

L'area dell'ex ospedale di Massa, situata in posizione strategica tra Via Aurelia e Via Forlanini, rappresenta oggi uno spazio urbano altamente sottoutilizzato, nonostante il suo valore storico, architettonico e paesaggistico. La dismissione del complesso, seguita alla realizzazione dell'Ospedale delle Apuane, ha lasciato un vuoto funzionale e sociale nel tessuto cittadino.

Nel nuovo contesto di programmazione sanitaria e urbanistica, la presente Variante tiene conto, oltre del pieno e continuativo esercizio del Nuovo Ospedale Apuano, anche del fatto che nella zona della stazione ferroviaria è in corso di realizzazione un nuovo polo sanitario che fornirà ulteriori servizi per il cittadino. Il 4 novembre 2024 ha segnato l'avvio ufficiale dei lavori per la realizzazione di tale nuovo polo sanitario che avrà luogo nell'area dell'ex scalo ferroviario, attualmente inutilizzata, e prevede la costruzione di un unico edificio completamente nuovo che ospiterà l'Ospedale di Comunità e della Casa della Comunità di Massa. Si tratta di un'opera rilevante sia sotto il profilo sanitario che urbanistico, con un investimento complessivo di 15 milioni di euro.

Il quadro complessivo, così rinnovato, pone l'occasione per **ripensare in maniera sinergica** il ruolo dell'ex ospedale nel quadro più ampio della riorganizzazione urbana e dei servizi per affrontare la riqualificazione di un'area caratterizzata attualmente da:

- **Edifici dismessi e in degrado**, con rischi di insicurezza e abbandono.
- **Presenza di vincoli architettonici e paesaggistici** che richiedono un intervento rispettoso del patrimonio esistente.
- Carenza di **funzioni attive e attrattive**, che ne limitano l'uso da parte dei cittadini.
- Mancanza di **connessione funzionale** con le aree limitrofe, in particolare con il sistema della mobilità e degli spazi pubblici.

La riqualificazione dell'area consente di:

- **Valorizzare la componente storica** del complesso (manufatti di pregio architettonico);
- Restituire un'immagine decorosa alla città, eliminando situazioni di abbandono;
- Inserire nuove funzioni **pubbliche, residenziali e di servizio oltreché commerciali e culturali**.

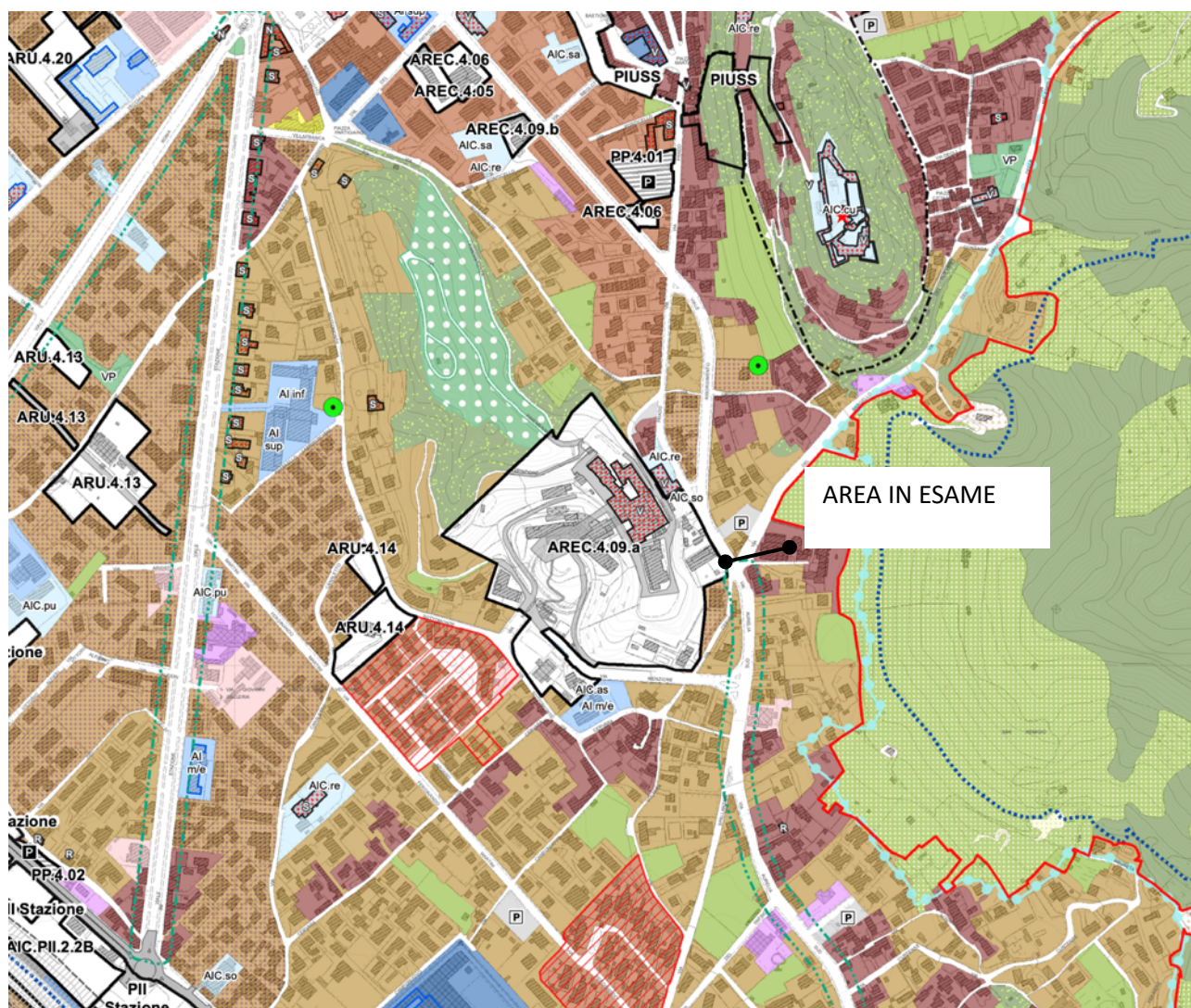
La **differenziazione dei poli urbani** (Nuovo Ospedale Apuano, Nuovo Ospedale di Prossimità, Nuova casa di Comunità – collina ex ospedale) permette una **distribuzione più equilibrata delle funzioni urbane**, contribuendo alla sostenibilità ambientale, alla riduzione della mobilità forzata e alla coesione territoriale restituendo all'area in esame un ruolo maggiormente coerente con il contesto urbano prossimo al centro cittadino.

2.2 i contenuti della variante di reiterazione

La presente Variante di reiterazione riguarda, nello specifico, **l'area denominata "AREC. 4.09-EX Ospedale SS. Giacomo Cristoforo"**. Il complesso di cui si prevede il Recupero con cambio di destinazione d'uso è "l'ex Ospedale Civico localizzato "a Sud Ovest della via Aurelia. L'intervento è legato alla dismissione degli immobili di proprietà della ASL e alla loro valorizzazione in base dell'accordo di programma tra comune di Massa e Azienda ASL approvato con DPGR n.93 del 27/05/2013 modificato con DPGRn.466 del 09/06/2014. **La variante non introduce modifiche rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti, che risultano confermate.**

Di seguito si riportano, oltre all'estratto cartografico della TAV QP1, del Regolamento Urbanistico Vigente³ con il perimetro dell'area oggetto di esame, i principali contenuti confermati e riportati di seguito:

³ http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/consultazione/



Di seguito si riportano i principali contenuti della Scheda Norma “AREC. 4.09-EX Ospedale SS. Giacomo Cristoforo” che qui si intende riproporre integralmente senza modifica alcuna:

Descrizione:

Il complesso di cui si prevede il Recupero con cambio di destinazione d'uso è l'attuale Ospedale Civico localizzato a Sud Ovest della via Aurelia. L'intervento è legato alla dismissione degli immobili di proprietà della ASL e alla loro valorizzazione in base dell'accordo di programma tra comune di Massa e Azienda ASL approvato con DPGR n.93 del 27/05/2013 modificato con DPGR n.466 del 09/06/2014.

Finalità:

- Riqualificazione della zona a seguito della dismissione dell'“Ex Ospedale S. Giacomo e Cristoforo”
- Mix di funzioni al servizio della città

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie territoriale: 59.410 mq

Superficie fondiaria: 11.825 mq

Aree a cessione: - mq

Destinazione d'uso: Residenziale/Commerciale/Direzionale/AIC

Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile:

- Residenziale di recupero: mq 12000
- Numero piani fuori terra: 4
- Numero massimo unità immobiliari: 133

Note

Comprende 2 ambiti quello dell'edificio storico sottoposto a Restauro e Risanamento Conservativo e quello posto a Sud-Ovest dove si prevede la demolizione degli edifici di più recente edificazione. Gli edifici di più antica formazione posti a Nord-Est, oggi facenti parte dell'ospedale, sono destinati ad AIC per una SUL pari a mq. 8.000,00. Rimangono inoltre a destinazione AIC le funzioni esistenti dell'Obitorio, la Casa per anziani e l'area posta a Sud-Est della chiesa della Madonna del Monte.

Modalità di attuazione

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

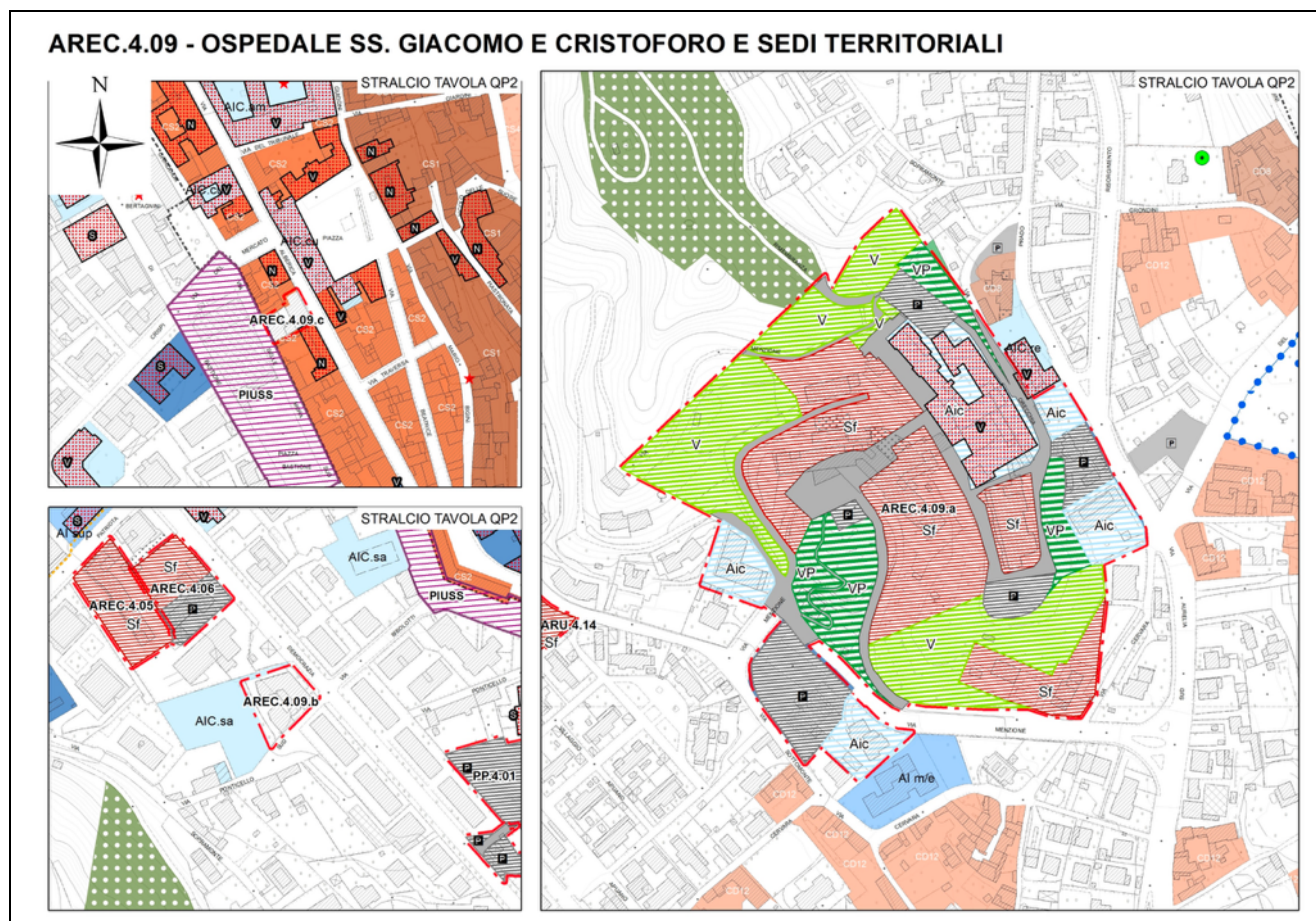
Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione

Si prevede la demolizione e ricostruzione con diversa disposizione del monoblocco e dei volumi tecnici, ma riducendo l'altezza dei fabbricati. Il piano attuativo dovrà sviluppare approfondite indagini sull'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio. La previsione della SUL da recuperare a fini residenziale e commerciali ed AIC è quella definita dall'accordo di programma tra comune di Massa e Azienda ASL. approvato con DPGR n.93 del 27/05/2013 modificato con DPGR n.466 del 09/06/2014. Si richiede un progetto complessivo che contempli il collegamento al Parco del Monte di Pasta con percorsi ciclopeditoni e la valorizzazione dell'intera area comprendente gli spazi pubblici a parco.

Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

- Realizzazione di aree a Verde Pubblico di mq 5530
- Realizzazione di Attrezzature di interesse generale mq 8000
- Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del quartiere mq 5949
- Quota di Ed.Res.Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq 12000) pari a mq 4000
- Realizzazione di viabilità e/o percorsi ciclopeditoni mq 7060

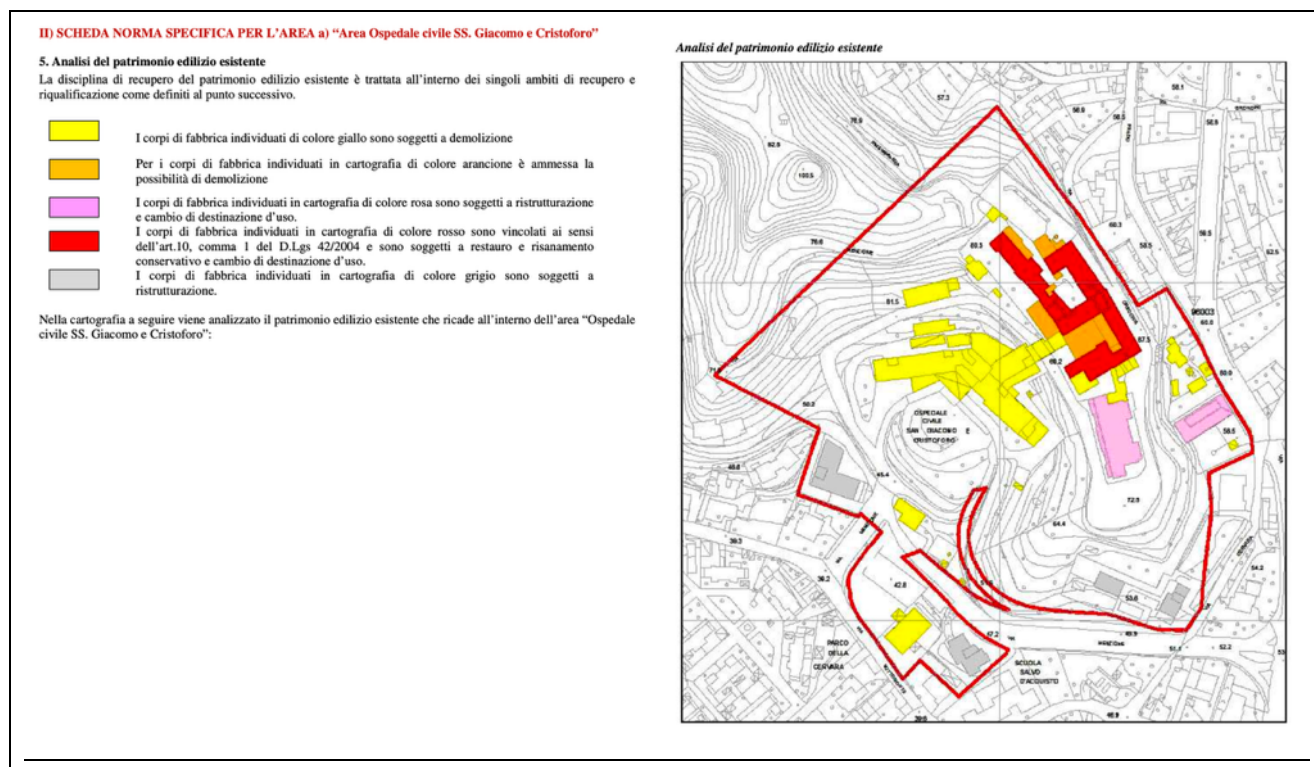
Oltre alle prescrizioni sopra richiamate nella scheda norma AREC 4.09 si elencano di seguito alcuni contenuti dell'Allegato A1 della scheda che dettagliano maggiormente le prescrizioni di carattere tipologico, paesaggistico e ambientale che si intendono confermare con la presente Variante:



Estratto Allegato A1 Scheda norma AREC 4.09

Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche:

1. Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.
2. Compatibilmente con i vincoli di natura artistica e architettonica e le esigenze impiantistiche legate a sistemi di produzione di energia da fonti alternative, per le coperture degli edifici di nuova realizzazione in previsione nella zona sud-est è prescritta la realizzazione di tetti verdi allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali e di mitigare l'impatto delle coperture nel paesaggio. Per gli edifici posizionati a Nord è, comunque, consigliabile l'adozione di coperture verdi.
3. In presenza di impianti solari, fotovoltaici o di altra natura, che occupino una superficie inferiore al 50% della copertura è obbligatoria la realizzazione di tetti verdi in combinazione con gli impianti stessi compatibilmente con quanto indicato al punto precedente. In tali casi deve essere garantito l'accesso per le manutenzioni.
4. Gli interventi di cui ai punti precedenti devono essere eseguiti in conformità alla normativa UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture verdi" emanata nel maggio 2007. È consigliato l'inverdimento pensile intensivo per gli spazi fruibili realizzati sulle coperture dei fabbricati, che dovranno avere caratteristiche estetiche e d'uso rispondenti alla funzione degli ambienti interni di pertinenza, e a verde estensivo per le superfici non praticabili.
5. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto.



Estratto Allegato A1 Scheda norma AREC 4.09

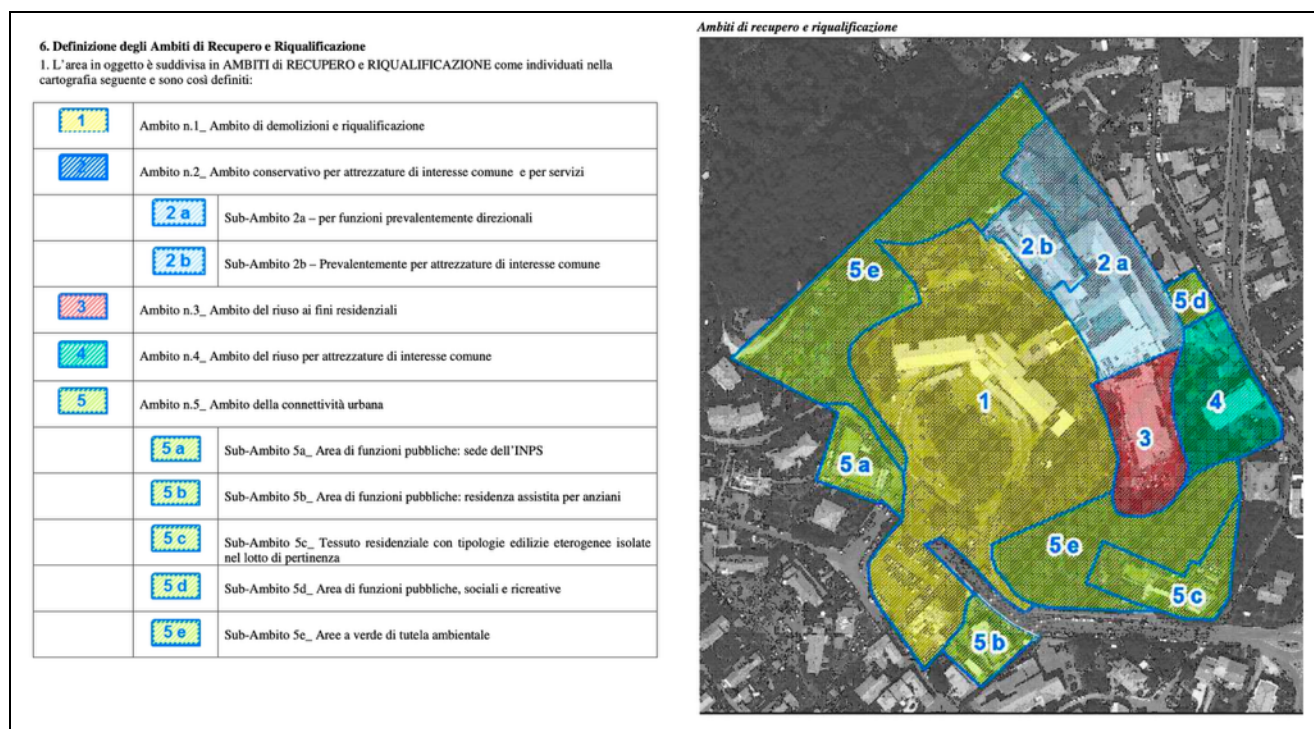
Prescrizioni Scheda Norma:

Di seguito alcune delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella Scheda Norma per l'area in analisi (confermate integralmente nella presente proposta di Variante), di seguito riassunte, quali:

- la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e accessi al Parco del Monte di Pasta, il cui tracciato è vincolante, pur ammettendo lievi varianti localizzative in fase esecutiva;
- l'inserimento di specifiche prescrizioni paesaggistiche e ambientali, tra cui la tutela delle alberature esistenti, l'uso di materiali drenanti, la gestione sostenibile delle acque meteoriche e il rispetto delle Linee Guida regionali per l'edilizia sostenibile;
- la previsione di un elaborato progettuale paesaggistico specifico per l'ambito dell'ex ospedale, volto a garantire l'inserimento armonico nel contesto del Monte di Pasta;
- la richiesta di un'indagine ambientale preliminare e, ove necessario, di interventi di bonifica in caso di riscontro di contaminazione.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla demolizione del monoblocco esistente e dei volumi tecnici, con successiva realizzazione di edifici residenziali secondo uno schema planivolumetrico flessibile, ma coerente con la morfologia collinare e la visuale panoramica verso sud e verso il mare.
- Sono previste opere di urbanizzazione primaria, tra cui parcheggi pubblici, spazi verdi attrezzati e piazze urbane, che dovranno essere cedute al Comune secondo quanto stabilito nelle convenzioni attuative. La posizione dei parcheggi è vincolante, mentre la collocazione degli spazi verdi e della viabilità interna è flessibile, purché conforme alle prescrizioni generali.
- Si prevede la realizzazione di uno spazio pubblico articolato in tre parti: piazzetta centrale panoramica, collegamento verticale con eventuali impianti meccanici, e terrazza-belvedere come punto di sosta lungo il nuovo percorso pedonale.
- I percorsi pedonali territoriali e i nuovi accessi al Parco del Monte di Pasta secondo gli schemi progettuali indicati, con possibilità di adattamento in fase esecutiva, ma con tracciati prescrittivi nei punti chiave (collegamento tra Parco, terrazza e centro cittadino).
- Sono previste prescrizioni specifiche per la sostenibilità paesaggistico-ambientale, tra cui:
 - adozione di tetti verdi per edifici di nuova realizzazione, in particolare nella zona sud-est;

- *inserimento obbligatorio di alberature nei parcheggi (1 albero ogni 5 posti auto);*
 - *compatibilità con i vincoli paesaggistici e ambientali esistenti;*
 - *rispetto delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana;*
 - *riutilizzo delle acque meteoriche e contenimento dei consumi idrici;*
 - *verifica di eventuale presenza di siti contaminati e, se necessario, bonifica ambientale secondo il D.Lgs. 152/2006.*
- *Prima del rilascio del titolo edilizio dovranno essere redatti: una relazione archeologica, un piano di demolizioni e, in sede di piano attuativo, uno studio approfondito sull'inserimento paesaggistico, comprensivo delle alternative progettuali e delle scelte insediative adottate.*

L'attuazione dell'intervento avverrà mediante piano attuativo, anche per fasi, garantendo fin dal primo progetto la realizzazione coordinata delle opere pubbliche previste.



Estratto Allegato A1 Scheda norma AREC 4.09

L'area di trasformazione AREC 4.09.a è suddivisa in 5 Ambiti:

Ambito 1 – Ospedale storico

- Obiettivi: protezione e valorizzazione degli edifici vincolati, recupero del patrimonio architettonico.
- Interventi ammessi: restauro, risanamento conservativo, rifunzionalizzazione verso funzioni culturali, direzionali o sociosanitarie.
- Direttive: rispetto delle prescrizioni di tutela, riconoscimento dell'identità urbana e architettonica dell'intero complesso.

Ambito 2 – Ospedale moderno

- Obiettivi: demolizione selettiva delle strutture moderne (non vincolate), sostituzione edilizia con nuovi volumi compatibili.
- Interventi ammessi: realizzazione di residenze, spazi commerciali e direzionali all'interno del medesimo quantum volumetrico.

- Direttive: nuovi volumi devono garantire sostenibilità ambientale, migliore qualità urbana e rispetto delle altezze esistenti.

Ambito 3 – Spazi pubblici e verde

- Obiettivi: riqualificazione degli spazi aperti, creazione di piazze, aree verdi e percorsi ciclopeditali.
- Interventi ammessi: sistemazioni paesaggistiche, collegamenti integrati tra centro urbano e Monte di Pasta.
- Direttive: realizzare spazi pubblici di qualità, ad alto valore ambientale e fruizione inclusiva.

Ambito 4 – Servizi e parcheggi

- Obiettivi: dotare l'area di infrastrutture di supporto.
- Interventi ammessi: parcheggi pubblici (soprattutto interrati), servizi logistici, accessi carrabili.
- Direttive: minimizzare l'impatto visivo, assicurare accessibilità funzionale e integrazione con la mobilità locale.

Ambito 5 – Connettività Urbana

- Obiettivi: creare una connessione ecologica e visiva tra l'area urbana e il versante collinare.
- Interventi ammessi: percorsi verdi e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni naturali.
- Direttive: interventi leggeri, compatibili con il paesaggio e orientati alla fruizione pubblica sostenibile.



Estratto Allegato A1 Scheda norma AREC 4.09

3. Il quadro della pianificazione urbanistica e i riferimenti normativi

3.1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Massa, approvato nel 2013 ai sensi della L.R 1/2005, rappresenta lo strumento di pianificazione strategica di riferimento per il governo del territorio, orientato a garantire uno sviluppo sostenibile, equilibrato e resiliente della città. Esso delinea gli **assetti territoriali di lungo periodo**, definendo le **invarianti strutturali**, le **vocazioni d'uso del suolo**, i **limiti fisici e ambientali**, e gli **obiettivi generali di tutela, valorizzazione e trasformazione**.

I principali contenuti del Piano riguardano:

- la definizione dei **sistemi territoriali** (ambientale, insediativo, infrastrutturale, produttivo);
- l'individuazione delle **criticità ambientali e urbanistiche**;
- la promozione di **strategie per il contenimento del consumo di suolo** e per la **rigenerazione urbana dei tessuti consolidati**;
- l'implementazione di una rete di mobilità sostenibile e di una dotazione diffusa di servizi.

In questo quadro, l'**area dell'ex Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo** si colloca all'interno del **sistema urbano consolidato di fondovalle**, ed è classificata tra le **aree soggette a processi prioritari di riqualificazione urbana**. L'area, localizzata in posizione intermedia tra il centro storico e il versante collinare, rappresenta un nodo strategico per la riorganizzazione funzionale della città, data la sua centralità, l'accessibilità e la presenza di edifici dismessi ma strutturalmente recuperabili.

Il Piano Strutturale, riconoscendone la valenza urbana e simbolica, individua per quest'area obiettivi, indirizzi e direttive orientati alla **valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, all'introduzione di **nuove funzioni compatibili** e alla **realizzazione di spazi pubblici qualificati**, in coerenza con i principi della sostenibilità ambientale e della coesione sociale. La seguente sintesi approfondisce tali contenuti.

Il Piano Strutturale individua le strategie di lungo periodo per lo sviluppo sostenibile del territorio, ponendo particolare attenzione a:

- contenere il consumo di suolo,
- rigenerare le aree urbane dismesse o sottoutilizzate,
- valorizzare il patrimonio storico, culturale e ambientale,
- migliorare l'accessibilità e la qualità degli spazi pubblici,
- rafforzare la coesione sociale e la resilienza urbana.

L'area dell'ex Ospedale è inclusa tra i "**sistemi insediativi urbani consolidati**" che necessitano di interventi di **rigenerazione urbana complessa**. In particolare, la disciplina prevede:

- **Recupero e riuso delle volumetrie esistenti**, con possibilità di sostituzione edilizia nei corpi non vincolati;
- Conservazione e valorizzazione dei manufatti di pregio, in quanto elementi identitari della città;
- Inserimento di **funzioni miste**, tra cui residenze, servizi pubblici e privati, commercio, attività culturali e socio-sanitarie;

- Creazione di **spazi pubblici di qualità**, con attenzione al verde urbano e alla mobilità pedonale e ciclabile;
- Garanzia di una **connessione funzionale e visiva** tra l'area e il tessuto urbano circostante, in particolare con il centro storico e la fascia collinare.

Il Piano individua per l'area le seguenti **direttive**:

- Attivare processi di **concertazione pubblico-privato** per la definizione e realizzazione degli interventi;
- Predisporre strumenti urbanistici attuativi che rispettino gli indirizzi del piano e assicurino una **valutazione ambientale integrata**;
- Incentivare forme di **sostenibilità energetica e ambientale**, favorendo materiali a basso impatto, il risparmio energetico e la permeabilità del suolo;
- Promuovere **modalità di partecipazione** dei cittadini alla definizione delle trasformazioni, in coerenza con i principi di inclusione sociale.

Il Piano Strutturale riconosce l'area dell'ex ospedale come ambito strategico per la rigenerazione urbana della città di Massa. La sua trasformazione deve avvenire nel rispetto del patrimonio esistente, introducendo nuove funzioni integrate con il tessuto urbano e orientate alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Gli interventi dovranno essere guidati da strumenti di pianificazione attuativa e da un approccio coordinato tra pubblico e privato.

Le previsioni contenute nella variante urbanistica relativa all'area dell'ex ospedale di Massa risultano pienamente coerenti con i contenuti strategici, gli indirizzi e le direttive operative del Piano Strutturale vigente del Comune di Massa, in particolare per quanto riguarda gli obiettivi di rigenerazione urbana sostenibile, riqualificazione ambientale e valorizzazione del patrimonio insediativo esistente.

Coerenza con gli obiettivi generali del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale promuove un modello di sviluppo urbano fondato su:

- il **riuso delle aree dismesse**,
- il **contenimento del consumo di suolo**,
- il **miglioramento della qualità urbana e ambientale**,
- l'**integrazione tra funzioni pubbliche, residenziali e sociali**.

La variante urbanistica, attraverso il recupero dell'area dell'ex ospedale, risponde pienamente a questi principi, favorendo la trasformazione di un comparto dismesso in un nuovo polo urbano multifunzionale, dotato di servizi, spazi verdi, residenze e connessioni pedonali e ciclabili.

Coerenza con le direttive per gli ambiti di trasformazione strategica

L'area in oggetto è individuata nel Piano Strutturale come **Ambito di Trasformazione Strategico ATS_5**, destinato a interventi integrati di riqualificazione. La variante ne recepisce e attua pienamente la disciplina, articolando l'intervento in cinque sub-ambiti coerenti con le funzioni e le modalità operative previste:

- **conservazione e valorizzazione degli edifici storici vincolati**;
- **demolizione e sostituzione edilizia** per le volumetrie non storiche;
- **realizzazione di spazi pubblici e percorsi verdi**;
- **infrastrutture di supporto e parcheggi**;
- **ricucitura ambientale e paesaggistica con il Monte di Pasta**.

Coerenza con i criteri per la sostenibilità ambientale e paesaggistica

Il Piano Strutturale richiede che gli interventi nei contesti sensibili assicurino:

- **compatibilità ambientale**, anche in relazione a qualità dell'aria, acque e suolo;
- **valorizzazione del paesaggio urbano e naturale**;
- **promozione della mobilità dolce e dell'accessibilità sostenibile**.

La variante risponde a tali requisiti prevedendo:

- l'incremento della superficie a verde e la creazione di spazi pubblici fruibili;
- l'adozione di criteri di progettazione sostenibile;
- il rafforzamento della rete ciclopeditone connessa al sistema collinare.

Coerenza con la disciplina delle trasformazioni urbane complesse

Il Piano Strutturale stabilisce che gli interventi complessi avvengano tramite strumenti attuativi in grado di garantire:

- **concertazione pubblico-privato**,
- **coerenza con la valutazione ambientale**,
- **equilibrio tra densità edificatoria, servizi e qualità dello spazio pubblico**.

La variante recepisce integralmente tali principi, prevedendo un assetto planivolumetrico equilibrato, una programmazione per fasi, e un approccio integrato tra funzione pubblica e iniziativa privata.

Conclusione

Alla luce delle analisi condotte, si evidenzia che le previsioni della variante urbanistica per l'area dell'ex ospedale di Massa sono **pienamente coerenti con il quadro normativo e strategico del Piano Strutturale vigente**. L'intervento proposto costituisce una concreta attuazione degli obiettivi generali e delle direttive specifiche per gli ambiti da riqualificare, promuovendo una trasformazione urbana sostenibile, integrata e di qualità.

3.2 I procedimenti in atto per il rinnovo degli Strumenti Urbanistici comunali

3.2.1 L'Avvio del Procedimento del nuovo Piano Strutturale

Come richiamato in premessa con deliberazione della Giunta Comunale n. 87 dell'8 marzo 2024, è stato formalmente avviato il procedimento per l'adeguamento e la conformazione del Piano Strutturale comunale alla Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., nonché al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

La relazione accompagna l'**avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale (PS)** del Comune di Massa, come previsto dalla Legge Regionale Toscana n. 65/2014. Costituisce lo strumento preliminare per definire lo scenario conoscitivo, i limiti, le criticità e le potenzialità del territorio comunale, su cui fondare le future scelte pianificatorie.

Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Massa si configura come uno strumento strategico di medio-lungo periodo, finalizzato a orientare le trasformazioni fisiche, ambientali, economiche e sociali del territorio in un'ottica di **sostenibilità, resilienza e qualità urbana**. A partire dall'analisi dello stato attuale del territorio e delle sue criticità, il piano delinea una visione progettuale capace di affrontare le sfide contemporanee – dal declino demografico al cambiamento climatico – e di cogliere le opportunità di rigenerazione, valorizzazione e coesione territoriale.

Gli **obiettivi principali** del nuovo Piano possono essere sintetizzati nei seguenti punti chiave:

1. Rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo

Il Piano mira a superare la logica dell'espansione insediativa a favore di una **riqualificazione dell'esistente**. Ciò significa intervenire in modo prioritario sugli ambiti urbani consolidati, sulle aree dismesse, sui comparti degradati o sottoutilizzati, tra cui l'ex ospedale SS. Giacomo e Cristoforo. L'intento è quello di favorire un **riuso sostenibile del patrimonio edilizio**, incentivando processi di trasformazione urbana che migliorino la qualità dello spazio pubblico, l'efficienza energetica e la vivibilità dei quartieri.

2. Valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali

Un altro obiettivo centrale è la **tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e naturale**. Il Piano riconosce la ricchezza e la fragilità del sistema ambientale massese – dal litorale al Monte di Pasta – e si propone di rafforzare le **connessioni ecologiche**, salvaguardare la biodiversità, e potenziare la **rete del verde urbano e periurbano**. Particolare attenzione viene dedicata alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo e alla valorizzazione degli ambiti collinari, agricoli e forestali come infrastrutture ecologiche da integrare nella struttura della città.

3. Rafforzamento della resilienza ai cambiamenti climatici

Il Piano Strutturale intende orientare la pianificazione urbanistica verso modelli di **resilienza ambientale**. Questo si traduce in interventi che riducano la vulnerabilità del territorio ai rischi idraulici, idrogeologici e climatici, favorendo soluzioni basate sulla natura (NBS), la gestione sostenibile delle acque meteoriche, l'uso di materiali a basso impatto e l'efficienza energetica degli edifici. L'obiettivo è **aumentare la sicurezza e l'adattabilità** del territorio ai fenomeni estremi, promuovendo una trasformazione urbana responsabile.

4. Sviluppo economico e coesione territoriale

Il nuovo Piano riconosce il ruolo della pianificazione come **motore di sviluppo economico**. Le strategie di valorizzazione del territorio dovranno rafforzare le economie locali, in particolare nei settori della manifattura, del turismo, dell'agricoltura e dei servizi innovativi. A livello spaziale, si promuove una **maggiore coesione tra centro urbano e frazioni**, tra area costiera e collinare, mirando a superare squilibri storici attraverso l'integrazione delle funzioni e dei servizi sul territorio.

5. Qualità dell'abitare e accessibilità ai servizi

Un obiettivo fondamentale è quello di migliorare la qualità della vita dei cittadini, favorendo un'urbanistica **a misura d'uomo**. Il Piano propone di rafforzare la dotazione di **servizi di prossimità**, incentivare forme di **mobilità dolce e sostenibile**, e garantire una distribuzione equilibrata di attrezzature pubbliche e spazi collettivi. In questo senso, le trasformazioni urbane dovranno sostenere la **mixité funzionale e sociale**, creando ambienti inclusivi, sicuri e vitali per tutte le fasce di popolazione.

Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale di Massa esprimono una chiara volontà di guidare il futuro della città lungo i binari della **sostenibilità, della rigenerazione e della giustizia territoriale**. Il documento non si limita a fissare regole, ma delinea una visione integrata e innovativa del territorio, capace di coniugare sviluppo e tutela, efficienza e qualità della vita, rigore tecnico e partecipazione democratica.

Le previsioni della variante urbanistica in corso per l'area dell'ex ospedale SS. Giacomo e Cristoforo di Massa risultano pienamente **conformi e coerenti con gli indirizzi strategici** e gli **obiettivi operativi** delineati nella

Relazione generale di avvio del nuovo Piano Strutturale (2024), dando attuazione anticipata dei principi e delle priorità individuati dalla nuova pianificazione comunale.

Uno degli assi strategici del nuovo Piano è rappresentato dalla rigenerazione dei tessuti consolidati e dismessi, da attuarsi attraverso “interventi di riuso, ristrutturazione e riqualificazione urbana degli insediamenti esistenti”, in coerenza con il principio di **zero consumo di suolo netto**. In questo quadro, il documento di avvio richiama esplicitamente l’area dell’ex ospedale come uno dei **comparti urbani prioritari** su cui concentrare interventi di trasformazione sostenibile.

“Nell’ambito urbano consolidato della città di Massa esistono porzioni significative in stato di abbandono o sottoutilizzate, tra cui l’area dell’ex ospedale SS. Giacomo e Cristoforo, che rappresentano occasioni strategiche per riqualificare il tessuto urbano esistente senza ulteriore consumo di suolo” (Relazione generale, p. 52).

La variante, in linea con tale indirizzo, propone una **trasformazione complessa e integrata** dell’area ospedaliera dismessa, attraverso il riuso dei manufatti storici, la sostituzione degli edifici privi di valore architettonico, l’introduzione di nuove funzioni residenziali, culturali e sociosanitarie, e la creazione di spazi pubblici e connessioni verdi.

Il documento di avvio riconosce come elemento distintivo del territorio comunale la presenza diffusa di **patrimoni edilizi storici e paesaggistici**, che necessitano di interventi di valorizzazione compatibili con i vincoli esistenti. L’ex ospedale, in quanto **complesso storico identitario**, è esplicitamente citato tra gli ambiti per i quali si auspica un intervento di riqualificazione attenta e integrata.

“L’area dell’ex ospedale si configura come una porzione urbana a forte valenza storica, la cui rigenerazione dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli culturali e paesaggistici, integrando funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante” (p. 64).

La variante interpreta pienamente queste indicazioni, prevedendo la **conservazione dei corpi storici vincolati**, la loro rifunzionalizzazione a usi pubblici e culturali, e l’inserimento di nuovi volumi in armonia con il contesto urbano e ambientale.

Coerenza con l’obiettivo di rafforzare la qualità urbana e la coesione territoriale

Uno dei temi trasversali del nuovo Piano è la necessità di promuovere una **maggiore integrazione tra le diverse parti della città**, con particolare attenzione alle aree di margine e ai comparti oggi percepiti come isolati o in crisi funzionale. In questo senso, la relazione generale individua l’ex ospedale come **cerniera urbana** tra il centro storico, la fascia collinare e il quartiere di Forno.

“La rigenerazione dell’area dell’ex ospedale rappresenta un’occasione per rafforzare la connessione tra il centro urbano e le frazioni collinari, attivando nuove centralità urbane diffuse” (p. 72).

La variante risponde a tale esigenza prevedendo una **maggiore permeabilità del comparto**, l’introduzione di percorsi ciclopeditoni e il collegamento funzionale e paesaggistico con il sistema collinare del Monte di Pasta

Il nuovo Piano promuove un modello di sviluppo fondato su **sostenibilità ambientale, efficienza energetica, mitigazione del rischio idraulico** e valorizzazione della rete ecologica urbana. L’area dell’ex ospedale è compresa in una zona collinare che funge da filtro ecologico tra la città compatta e il sistema naturale. La variante, coerentemente, prevede:

- l’incremento della **superficie permeabile**;
- l’inserimento di **nuove aree verdi** e spazi pubblici aperti;
- la **rinaturalizzazione del margine urbano** e la creazione di connessioni verdi verso l’alto versante.

In conclusione Le previsioni della variante urbanistica per l'area dell'ex ospedale di Massa si pongono in **piena continuità con le direttrici strategiche del nuovo Piano Strutturale**, di cui rappresentano un'efficace **anticipazione attuativa**. La coerenza si manifesta sia nei contenuti (rigenerazione, qualità urbana, tutela del patrimonio, sostenibilità), sia nei metodi (approccio integrato, strumenti attuativi flessibili, compatibilità ambientale). Si tratta di un intervento che traduce operativamente la visione del nuovo piano, contribuendo in modo concreto al **rinnovamento urbano e alla coesione territoriale** del Comune di Massa.

3.2.1 L'Avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo

La L.R. 65/2014 e successive modifiche ha introdotto una nuova disciplina in materia urbanistica e edilizia comunale, prevedendo, tra le principali innovazioni, l'adozione del Piano Operativo (art. 95), che sostituisce integralmente il precedente Regolamento Urbanistico previsto dalla ormai superata L.R. 1/2005. La Giunta comunale con deliberazione n. 298 del 1/8/2024, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della stessa Legge Regionale.

Il *Documento Programmatico* del Comune di Massa costituisce l'atto preliminare per l'avvio della redazione del **Piano Operativo**, lo strumento urbanistico di livello attuativo previsto dalla L.R. Toscana 65/2014. Esso deriva direttamente dagli indirizzi e dalle strategie già delineate dal Piano Strutturale vigente e dall'Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale, e ha l'obiettivo di tradurre questi indirizzi in **interventi concreti, regolati, localizzati e realizzabili**.

Il Piano Operativo si configura come lo strumento urbanistico destinato a:

- definire in dettaglio le **trasformazioni fisiche e funzionali del territorio urbano ed extraurbano**;
- disciplinare le aree soggette a trasformazione e recupero, sia pubbliche che private;
- individuare le **aree suscettibili di interventi diretti e indiretti**;
- garantire l'**attuazione degli obiettivi di sostenibilità e rigenerazione** fissati a livello strutturale.

Il documento di Avvio propone un **quadro analitico e propositivo** finalizzato a:

- fare una ricognizione e valutare le aree edificabili già previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- individuare **ambiti di trasformazione prioritari**, con particolare attenzione agli usi misti, ai servizi pubblici e alla riqualificazione;
- tracciare una strategia per la **rigenerazione urbana**, il recupero edilizio e la sostenibilità ambientale;
- definire criteri di selezione per **le previsioni edificatorie da confermare, modificare o annullare** nel Piano Operativo.

Nel quadro generale degli ambiti di trasformazione, il documento programmatico **identifica l'area dell'ex ospedale come una delle aree urbane strategiche** per il futuro Piano Operativo. Le principali indicazioni sono:

- **valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, con conservazione dei corpi storici e sostituzione degli edifici incongrui;
- previsione di un **mix funzionale**: residenze, servizi pubblici, spazi culturali e sanitari di prossimità;
- creazione di **nuovi spazi pubblici di qualità**, aree verdi e connessioni pedonali e ciclabili;
- attenzione alla **compatibilità paesaggistica e ambientale**, in particolare nella relazione con il versante collinare e il Monte di Pasta.

L'intervento sull'ex ospedale è proposto come **esempio emblematico di riqualificazione urbana integrata**, in grado di guidare altri processi simili all'interno della città, e come caso di **attuazione anticipata e coerente** delle politiche del futuro Piano Operativo.

Il Documento Programmatico si propone come base tecnica e strategica per l'elaborazione del nuovo Piano Operativo di Massa, assumendo una funzione chiave di indirizzo per:

- consolidare le **scelte territoriali già avviate** con il Piano Strutturale,
- selezionare con criterio gli **interventi prioritari e sostenibili**,
- favorire una **rigenerazione urbana inclusiva, attuabile e coerente** con le risorse e i bisogni reali del territorio.

L'ambito dell'ex ospedale rientra pienamente in questo disegno, confermandosi una **centralità urbana di nuova generazione**, da riconnettere al tessuto esistente e attivare attraverso una progettazione guidata, coordinata e sostenibile.

3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il territorio provinciale di Massa-Carrara è assoggettato alle discipline del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di MS. Lo strumento provinciale vigente è stato approvato nel 1999 e, successivamente è stato oggetto di una specifica variante che ha interessato l'ambito dell'ex Ospedale.

A seguito della realizzazione del nuovo Ospedale delle Apuane, ed alla conseguente dismissione da parte della ASL1 del complesso ospedaliero di Massa SS. Giacomo e Cristoforo, è stato necessario provvedere alla revisione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale relativamente all'individuazione dei servizi di interesse sovralocale relativamente all'Ospedale Civile di Massa. La variante interessa esclusivamente **l'eliminazione di tale polo ospedaliero dall'elenco dei servizi infrastrutturali di interesse sovralocale** riportato nella Tavola n. 4b "Risorse essenziali e sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale. Rete infrastrutturale e insediamenti" e nell'elenco dei "Servizi Ospedalieri" di cui al comma a) dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC. Il procedimento si è concluso con la pubblicazione dell'Avviso di approvazione della variante sul BURT n. 13 del 02.04.2014

A seguito della legge n. 56/2014 (cosiddetta legge "Delrio") che ha operato un riordino delle funzioni e competenze delle Province e all'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R.) e della L.R. n. 65 del 2014 "Norme per il Governo del Territorio", si è reso necessario un aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Massa – Carrara approvato, secondo le disposizioni e i contenuti disciplinati dalla ex L.R. n. 5/1995 e successivamente aggiornato ed integrato con apposita Variante generale, approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 9 del 13 aprile 2005.

Con Decreto del Presidente n. 100 del 28/12/2020 è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento della Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa-Carrara (PTC), in adeguamento e conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 21 del Piano Paesaggistico Regionale e della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

Il 23 novembre 2023, con Delibera del Consiglio provinciale n. 58 È stata *adottata la Variante Generale* in adeguamento e conformazione al PIT/PPR ed alla L.R. n. 65/2014.

Secondo l' Accordo di programma sottoscritto tra Provincia di Massa Carrara e Regione Toscana, e come già precedentemente accennato, **la finalità principale della Variante generale al PTC è quello di dotare l'Amministrazione Provinciale di uno atto di governo del territorio e di programmazione socio-economica, adeguato all'Ente di Area Vasta**, commisurato al livello territoriale che rappresenta, coerentemente con il mutato quadro legislativo e normativo, ed al contempo adeguato- e reso conforme per quanto di competenza ai contenuti di valenza paesaggistica del PIT-PPR.

In particolare, sono definiti quali **“obiettivi generali”** della Variante generale al PTC:

- aggiornare ed integrare il quadro conoscitivo del PTC vigente, in ragione dei principi fondamentali contenuti nelle LR 65/2014, tenendo conto contestualmente degli strumenti di pianificazione territoriale comunali ed intercomunali già conformati, con particolare riferimento ai contenuti di specifica competenza provinciale afferenti al territorio aperto e rurale (strutture ecosistemiche e agro forestali) e alla rete infrastrutturale e modale, ai servizi e alle attrezzature di livello d'area vasta;
- valorizzare ed innovare, anche eventualmente riformulandone le definizioni e le articolazioni in coerenza con il PIT-PPR, le analisi che qualificano l'attuale PTC, con particolare riferimento all' articolazione sistemica di livello territoriale, alle interpretazioni ambientali e paesaggistiche del territorio aperto e rurale e all' identificazione del patrimonio ad elevato valore economico e sociale; adattando e riorganizzando al contempo l' attuale quadro propositivo di una parte statutaria e di una parte strategica secondo i contenuti, i livelli e le competenze oggi attribuiti allo strumento di pianificazione territoriale provinciale;
- recepire e declinare i contenuti dello Statuto del Territorio del PIT-PPR, proponendo il quadro conoscitivo del Patrimonio territoriale provinciale (con particolare riferimento al territorio aperto e rurale) e procedendo alla conseguente definizione di una parte statutaria volta alla ricognizione dei Beni paesaggistici formalmente riconosciuti, al recepimento e declinazione della disciplina d'uso degli ambiti di paesaggio (Lunigiana e Costa Apuana) e alla definizione di indicazioni (principi e regole) d' uso e trasformazione del Patrimonio territoriale (Invarianti strutturali);
- rimodulare e proporre rinnovati contenuti della parte strategica, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014 e in ragione dell' esercizio delle funzioni e delle competenze provinciali definite dalla L. 56/2014 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni) e dalla conseguente LR 22/2015, volta a definire obiettivi ed indirizzi in riferimento all' evoluzione degli assetti territoriali e all' organizzazione del territorio, indicando conseguentemente le previsioni e prescrizioni di esclusiva competenza provinciale.

I suddetti *obiettivi generali* si orientano procedendo con politiche ed azioni di governo del territorio che devono in via prioritaria tenere a riferimento la più complessiva **“finalità generale”** di sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future. In riferimento ai caratteri e specifici del territorio provinciale il PTC persegue in particolare:

- la **Salvaguardia e la tutela del territorio** nei suoi aspetti naturali, fisici e idrogeologici, allo scopo di assicurare il controllo delle trasformazioni territoriali, la promozione di previsioni ed interventi di valorizzazione

ambientale, di recupero di aree con propensione al dissesto, l'incentivazione del presidio umano nel territorio aperto anche attraverso la definizione della disciplina del territorio aperto e rurale;

- la **Valorizzazione delle risorse e del patrimonio territoriale** che caratterizzano il paesaggio provinciale, con particolare riferimento agli ambiti montani (Appennino e Alpi Apuane), collinari e pedemontani, agli ambiti di fondovalle e costieri, alle risorse con forte valenza economica e sociale quali il mare, le acque oligominerali, il marmo, i beni culturali e i documenti materiali della cultura, i prodotti agro 3 alimentari, gli ecosistemi e gli habitat naturali;

- lo **Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali** (la Lunigiana e la Costa Apuana), favorendo la riqualificazione degli organismi urbani, il superamento dei conflitti e dei "campanili" locali, la riorganizzazione delle funzioni e dei servizi, il contenimento delle previsioni di nuovo impegno di suolo in favore del riuso e della rigenerazione degli insediamenti esistenti, il riconoscimento e la valorizzazione degli elementi qualificanti i diversi contesti territoriali (insediamenti storici, ambiente naturale e forestale, aree rurali, attività produttive e specialistiche).

Il PTC, perseguendo le suddette finalità generali e quale atto di governo del territorio e di programmazione socioeconomica, adeguato e commisurato al livello territoriale di area vasta provinciale, assume altresì quali **"Obiettivi generali di governo del territorio"** per lo sviluppo sostenibile del territorio provinciale:

- la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la sua valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;

- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di una maggiore sicurezza e della qualità di vita delle persone;

- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;

- lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;

- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;

- una qualità insediativa e edilizia sostenibile che garantisca: la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori; la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione; la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani; la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici; il risparmio idrico;

- l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e l'intermodalità dei sistemi di trasporto di persone e merci;

- l'effettiva e adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio provinciale e regionale.

Come detto la Variante al PTC è stata oggetto di sola adozione e non risulta ancora approvata.

In tale quadro si deve rilevare una criticità che appare meramente formale ma che è corretto illustrare:

all'Art. 16 delle NTA del PTC Adottato "Rete dei servizi e delle attrezzature. Identificazione, direttive e prescrizioni" sono riportate le strategie del piano inerenti anche le strutture ospedaliere. Tale disciplina fa riferimento all'elaborato cartografico "QP.6 Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta" che ancora riporta quale "Ospedale" l'"Ospedale Massa".

Al fine di comprendere la cogenza di tale previsione si precisa quanto contenuto nel succitato Art. 16 comma 1: *"Ad integrazione e qualificazione delle disposizioni concernenti le città e gli insediamenti, di cui all'art. 15 della presente disciplina, il PTC effettua la ricognizione degli insediamenti a carattere specialistico, delle attrezzature, dei servizi, delle dotazioni, dei parchi e del verde attrezzato (ludico - ricreativo e sportivo) di livello comunale ed intercomunale, con **valore esclusivamente conoscitivo.**"*

Stante tale valore conoscitivo e considerato che il PTC risulta al momento solo adottato e considerato il procedimento a cui sarà sottoposta la presente Variante si ritiene di poter considerare la suddetta criticità superabile a seguito della conferenza dei servizi e dell'accordo di programma che dovrà essere aggiornato tra tutti i soggetti coinvolti compresa la Provincia di Massa-Carrara nel quale potrà essere ulteriormente chiarito il valore "esclusivamente conoscitivo" della suddetta individuazione.

In conclusione, al netto della suddetta criticità, l'area AREC 4.09 risulta coerente con i principi e gli indirizzi del PTCP vigente e adottato, in quanto, viene favorito *"il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, e il recupero a nuove funzioni, compatibili con il contesto insediativo, del patrimonio edilizio e produttivo non utilizzato o dismesso"* (PTCP vigente – Integrità dei beni culturali e degli insediamenti). È in linea con l'obiettivo di limitazione del consumo di suolo, richiamato espressamente tra gli Obiettivi generali di governo del territorio della Variante Generale al PTC adottato, che orienta le trasformazioni *"evitando il nuovo consumo di suolo"* e privilegiando *"il riuso e la rigenerazione degli insediamenti esistenti"*. Concorre alla *"riqualificazione degli organismi urbani"* e alla *"valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico"*, promuovendo nuove funzioni urbane compatibili e servizi collettivi in grado di migliorare l'offerta funzionale dell'area urbana (PTC adottato – Obiettivi generali e finalità generali di sviluppo sostenibile). Aderisce alle direttive per la *"valorizzazione delle risorse e del patrimonio territoriale"*, migliorando la qualità dello spazio urbano in contesti consolidati, secondo quanto previsto dal PTC vigente che individua tra gli obiettivi per la risorsa *"Città e insediamenti urbani"* la *"riqualificazione e valorizzazione dei centri storici"* e la *"migliore utilizzazione e il recupero delle risorse con particolare riferimento a quelle idriche ed energetiche"*.

In ambito di pianificazione ambientale e infrastrutturale, l'intervento sull'AREC 4.09 persegue obiettivi coerenti con la strategia del PTC adottato che mira a una *"qualità insediativa ed edilizia sostenibile"* e a una *"organizzazione delle infrastrutture per la mobilità"* che migliori l'accessibilità e l'efficienza funzionale del sistema urbano.

3.4 il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale

La Regione Toscana ha approvato definitivamente il nuovo Piano paesaggistico con successiva pubblicazione sul BURT n° 28 del 20/05/2015.

Il Piano individua 20 Ambiti di paesaggio in cui il territorio regionale risulta articolato e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Massa ricade nell'Ambito 2 *"Versilia e Costa apuana"*.

I principali documenti del PIT/PPR presi di seguito a riferimento sono:

- la Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 2;
- la Disciplina del Piano.

Scheda di ambito:

La Scheda di Ambito è introdotta da una sintetica descrizione contenente alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato; essa risulta articolata in 5 Sezioni:

1. Profilo dell'Ambito;
2. Descrizione interpretativa;
3. Invarianti strutturali;
4. Interpretazione di sintesi;
5. Indirizzi per le politiche;
6. Disciplina d'uso.

Il territorio comunale di Massa è descritto e normato all'interno della Scheda d' Ambito n. 2 "Versilia e Costa Apuana", in cui sono evidenziati: il quadro conoscitivo, gli indirizzi per le politiche e la "Disciplina d'uso" che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Il territorio comunale di Massa si estende dalla costa fino alle Alpi Apuane e, pertanto, è interessato dai quattro obiettivi della Scheda d'Ambito del PIT-PPR dai quali, sintetizzando si evince che⁴:

- per l'obiettivo 1 si promuove la salvaguardia delle vette delle Alpi Apuane e degli elementi morfologici, geologici e rupestri esistenti, nonché il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive;
- per l'obiettivo 2 e 3, che interessa la parte montana posta a nord del territorio comunale e il rapporto con la parte di costa, si richiede particolare attenzione alla pianificazione dei centri minori in relazione al loro contesto rurale, in termini di morfologia insediativa, valori storico-architettonici, qualità abitativa, economia agricola e sistema infrastrutturale, oltre a perseguire la ricucitura tra la zona montana-collinare con quella della costa;
- per l'obiettivo 4, riferito al sistema costiero e della piana, si chiede la tutela dei varchi inedificati lungo costa, oltre che per gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture, e la continuità delle aree agricole residuali della piana.

Di seguito si riportano, schematicamente, gli Obiettivi e le Direttive riferite all' Ambito n.2. di interesse per l'area in esame:

Obiettivo	Direttive correlate
Obiettivo 3- Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera	<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, Serravezza, 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> <ul style="list-style-type: none"> - creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti; - creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo; - tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua. <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 inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale, orientamenti:</p>

⁴ Paragrafo tratto dal Documento Preliminare di VAS del Piano Operativo del Comune di Massa

	<ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare i coni visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche; - 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>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, argenterie).</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>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>(...)</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>(...)</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>

Coerenza con l'Obiettivo 3 del PIT/PPR – Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche

L'Obiettivo 3 promuove la ricucitura territoriale tra **fascia costiera, pianura e sistemi collinari e montani**, tutelando le connessioni storiche, paesaggistiche e funzionali. L'area dell'ex ospedale si colloca in posizione strategica tra la **via Aurelia/Sarzanese** e il versante collinare del **Monte di Pasta**, costituendo un nodo importante di questa relazione interna-costa.

La variante:

- prevede **connessioni ciclopedonali e percorsi pubblici** che valorizzano la relazione tra città e collina (direttiva 3.1);
- contribuisce a **ridurre l'effetto barriera** dell'asse infrastrutturale Aurelia, favorendo la permeabilità visiva e funzionale tra comparti urbani e spazi aperti (direttiva 3.2);
- promuove un intervento che integra **funzioni residenziali, sanitarie, culturali e di prossimità**, contribuendo alla riqualificazione dell'asse pedecollinare;
- valorizza il patrimonio edilizio esistente (corpi storici vincolati) e ne prevede il **recupero compatibile**, in coerenza con la direttiva 3.3.

Coerenza con l'Obiettivo 4 – Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale della pianura

L'area in esame è collocata nel contesto della **piana urbana**, tra comparti infrastrutturali e tessuti residenziali consolidati. L'intervento della variante persegue direttamente i seguenti obiettivi dell'Ambito 2:

- **Evitare consumo di suolo (direttiva 4.1)**: la variante si fonda sul principio del riuso e della rigenerazione dell'area dismessa, senza nuove espansioni.
- **Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico (direttiva 4.5)**: il corpo ottocentesco dell'ex ospedale è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04, e la variante ne prevede la conservazione, il recupero e la rifunzionalizzazione a usi culturali e pubblici.
- **Inserimento paesaggistico e coerenza con il contesto (direttiva 4.11)**: le nuove volumetrie previste saranno sottoposte a specifiche prescrizioni in termini di altezze, materiali e tipologie edilizie, per assicurare il rispetto dell'integrità visiva e morfologica del sito.

Il PIT/PPR individua, inoltre, i quattro principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale, definendoli *"Invarianti strutturali"*, dettandone così le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la permanenza. Le quattro Invarianti sono di seguito elencate:

- Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- Invariante II- I caratteri ecosistemici del paesaggio, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- 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;
- Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Coerenza con le Invarianti Strutturali del PIT/PPR

Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici

L'area si colloca a ridosso del margine collinare e presenta condizioni di equilibrio morfologico da tutelare. La variante prevede il **mantenimento della permeabilità**, la sistemazione delle aree verdi e la gestione delle acque meteoriche in linea con la tutela del reticolo idraulico.

Invariante II – Caratteri ecosistemici

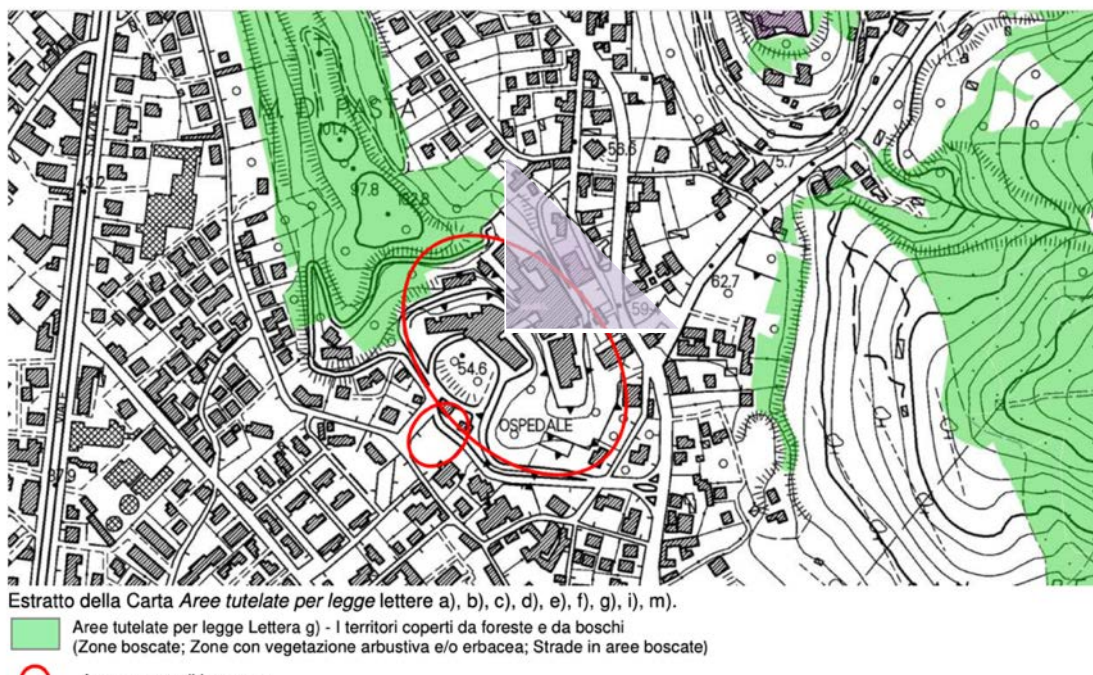
Il progetto di variante include **spazi verdi e percorsi pedonali**, con l'obiettivo di rafforzare la funzione ambientale e ricreativa della fascia di margine. Il collegamento con il Monte di Pasta contribuisce alla ricostituzione della continuità ecologica urbana.

Invariante III – Carattere policentrico dei sistemi insediativi

La trasformazione dell'ex ospedale introduce una **nuova centralità urbana**, con servizi pubblici, funzioni miste e collegamenti intermodali, in coerenza con l'assetto policentrico auspicato dal PIT.

Invariante IV – Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Sebbene l'area non sia agricola, la variante si pone in continuità paesaggistica con il sistema collinare, senza interrompere le relazioni visive e morfologiche tra ambiti rurali e urbani.



Individuazione e disciplina dei Beni paesaggistici:

- *Gli immobili e aree di notevole interesse pubblico* (Art. 136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.);
- *Le aree tutelate per legge* (Art. 142 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.);
- ai sensi dell'Art. 157 del Codice, i Beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili e alle aree al Com. 2 del medesimo articolo.

Per i Beni paesaggistici si rimanda a quanto già trattato nella sezione dedicata alla vincolistica. **L'area esame denominata AERC.409 " Ex Ospedale SS Giacomo e Cristoforo "**, come riportato anche nell' estratto di mappa seguente **ricade in parte dal vincolo all' Art. 142, let. g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, comm. 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227 :**

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico d. Lgs. 42/2004, art. 136

uno

Beni Architettonici

Il fabbricato di più antica costruzione è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 quale bene di valore storico ed ha caratteri architettonici e distributivi propri del periodo ottocentesco in cui fu costruito; provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1, emesso ai sensi dell'art.128/10/2005 n.24/2005, è stato notificato a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto legislativo medesimo.

Coerenza con la disciplina dei Beni Paesaggistici

L'area è **parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g)** del D. Lgs. 42/2004 (aree boscate e soggette a rimboschimento). La variante:

- **rispetta tali vincoli**, non prevedendo trasformazioni nelle porzioni tutelate;
- prevede la **valorizzazione delle porzioni verdi e la loro fruizione sostenibile**, rafforzando il ruolo ambientale del comparto.

Inoltre, l'edificio storico principale è **vincolato ai sensi dell'art. 10 c. 1** del Codice dei Beni Culturali come bene architettonico di valore storico. La variante è coerente con il provvedimento di tutela (n. 24/2005), prevedendo interventi compatibili con i caratteri architettonici e distributivi originari.

La variante urbanistica dell'area AERC.409 – “Ex Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo” – si configura come un intervento pienamente **coerente con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**, in quanto risponde sia ai **principi generali di tutela e valorizzazione del paesaggio** che agli indirizzi specifici della Scheda d'Ambito n. 2 e delle Invarianti strutturali.

La variante urbanistica per l'area dell'ex ospedale di Massa risulta **pienamente coerente con le direttive, gli obiettivi e le prescrizioni della Scheda d'Ambito n. 2 del PIT/PPR**, nonché con la disciplina generale delle invarianti e dei beni paesaggistici. L'intervento proposto rappresenta un **esempio virtuoso di rigenerazione urbana compatibile**, rispettosa dei valori ambientali, paesaggistici, storici e funzionali del contesto.

3.5 La Legge Regionale sul Governo del Territorio 65/2014

La **Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014** “*Norme per il governo del territorio*”, rappresenta il quadro normativo fondamentale attraverso cui la Regione Toscana disciplina la pianificazione urbanistica e territoriale in coerenza con i principi di sostenibilità, partecipazione e contenimento del consumo di suolo. La legge si fonda sull'idea che il governo del territorio debba essere esercitato come una funzione pubblica unitaria, orientata alla tutela e valorizzazione del paesaggio, alla salvaguardia dell'ambiente, alla qualità insediativa e alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Il **Titolo I** definisce le **finalità**, i **principi** e il **campo di applicazione della legge**, stabilendo le regole fondamentali che guidano l'intero impianto normativo. Tra i concetti chiave introdotti in questo titolo figurano:

- il riconoscimento del territorio come **bene comune**, da governare in modo integrato tra i diversi livelli istituzionali;
- l'obiettivo di **contenere il consumo di suolo**, favorendo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione della **partecipazione dei cittadini** e degli attori locali ai processi decisionali di pianificazione;
- la valorizzazione del **paesaggio** e del patrimonio culturale come componenti strutturali del territorio;
- la necessità di garantire la **qualità urbana e architettonica** degli interventi e la **sicurezza del territorio** rispetto ai rischi naturali.

La variante urbanistica finalizzata alla rigenerazione dell'area dell'ex Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo di Massa si configura come un intervento pienamente conforme alle previsioni normative della **Legge Regionale Toscana n. 65/2014**, in particolare per quanto concerne i principi generali e gli strumenti della pianificazione comunale (Titolo I e Titolo V), nonché con le disposizioni tecniche e procedurali stabilite dal **Regolamento attuativo 32/R/2017**.

Il Titolo I della legge stabilisce i **principi fondanti del governo del territorio**, tra cui il contenimento del consumo di suolo, la salvaguardia del paesaggio, la valorizzazione del patrimonio esistente e il rafforzamento della qualità urbana. La variante in oggetto risponde pienamente a tali principi, in quanto:

- promuove il **riuso e la rifunionalizzazione di un'area dismessa**, evitando qualsiasi espansione verso aree non urbanizzate;
- valorizza l'edificio principale vincolato, di interesse storico-architettonico, prevedendone il recupero e l'integrazione con nuove funzioni collettive e residenziali;

- introduce **standard qualitativi elevati** in termini di spazi pubblici, accessibilità, verde urbano e sostenibilità ambientale;
- attua un processo di rigenerazione urbana fondato sulla **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, nel rispetto del principio di “città pubblica” richiamato dalla legge.

Il Titolo V definisce il quadro degli strumenti della pianificazione comunale, distinguendo tra il **Piano Strutturale** e il **Piano Operativo**, e disciplinando le modalità di individuazione e attuazione degli ambiti di trasformazione.

La variante rispetta puntualmente tali indicazioni in quanto:

- si innesta su un ambito già **individuato come strategico dal Piano Strutturale vigente**, riconosciuto come area di rigenerazione prioritaria;
- recepisce gli **indirizzi del Documento Programmatico** per il nuovo Piano Operativo, anticipandone gli obiettivi e i criteri di intervento;
- definisce in modo chiaro le **modalità attuative**, attraverso una articolazione in sub-ambiti funzionali, in conformità all’art. 95 della legge;
- rispetta le **prescrizioni paesaggistiche, ambientali e insediative**, assicurando coerenza tra i contenuti normativi e le trasformazioni urbanistiche proposte.

Il **Regolamento 32/R/2017**, attuativo della L.R. 65/2014, disciplina i contenuti tecnici obbligatori dei piani urbanistici, i criteri per la qualificazione degli interventi e le modalità di valutazione delle trasformazioni.

La variante rispetta integralmente quanto previsto dal regolamento, in particolare per:

- la **completa definizione del quadro conoscitivo**, con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici, ambientali, insediativi e infrastrutturali dell’area descritti nella presente relazione e nella Relazione Progettuale contenuta nell’allegato A1 della Variante;
- la **valutazione degli effetti attesi** in termini di sostenibilità ambientale e qualità insediativa, con riferimento al dimensionamento, alla dotazione di standard e alla mitigazione degli impatti;
- la descrizione dettagliata delle **invarianti strutturali e paesaggistiche** da rispettare, e la relativa coerenza delle trasformazioni previste descritte nel precedente paragrafo;
- la formulazione di una **disciplina attuativa dettagliata** per ciascun sub-ambito, coerente con la classificazione degli interventi e con gli obiettivi generali di riqualificazione definita nella scheda normativa contenuta nell’Allegato A1 della Variante.

L’intervento previsto dalla variante per l’ex ospedale si configura come un esempio coerente e pienamente rispondente alle disposizioni della **normativa regionale toscana vigente**. Attraverso il recupero di un’area strategica, il rafforzamento della dotazione pubblica e la qualificazione dello spazio urbano, la variante dà concreta attuazione ai **principi di rigenerazione urbana sostenibile, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio esistente**, nella cornice tracciata dalla L.R. 65/2014 e dal **Regolamento 32/R/2017**.

4. il procedimento della Variante e dell’Accordo di programma

Stante la decadenza delle previsioni citata in premessa, al fine di riattivare le previsioni urbanistiche in oggetto in tempi ragionevoli è possibile aderire ad una possibilità concessa dalla normativa con particolare riferimento al Capo IIbis della L.R. 40/2009 e all’Art. 34 della L. 267/2000 che regolano la possibilità di attivare una Variante Urbanistica contestualmente alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma.

Nel quadro della disciplina urbanistica comunale si intende percorrere tale procedimento attivando, contestualmente alla sottoscrizione di un’integrazione all’Accordo di programma, una variante al RU anticipatoria del Piano Operativo. Come già ampiamente descritto nella presente relazione si rammenta che il Comune di Massa ha già avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Nuovo

Piano Operativo (destinato a sostituire il Regolamento Urbanistico) e può essere anticipata una variante contestuale all'accordo di programma.

La presente Variante ha seguito i dettami della L.R. 10/2010 in materia di valutazione Ambientale Strategica. In particolare Secondo l'Art. 5 della LR 10/2010 e s.m.i. le disposizioni relative alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applicano ai piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione, degli enti locali e degli enti parco regionali. In tale articolo è presente uno specifico comma introdotto al fine di definire un procedimento "semplificato" per casistiche attinenti a quella in esame riguardanti Varianti che non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a Vas:

3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Aderendo a tale fattispecie, l'Autorità competente, considerato il contenuto del documento di Assoggettabilità a VAS si è espressa in data 22/07/2025 con prot. Int. 52497 con la seguente formula:

“Considerato che la Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto si attiene alle previsioni urbanistiche previste dallo stesso RU, si ritiene che lo stesso non sia sottoporre a VAS o a Verifica di Assoggettabilità”.

Più in generale, considerato che l'area in oggetto è contenuta all'interno del territorio urbanizzato, il procedimento di formazione della Variante in Oggetto aderirà alle disposizioni della L.R. 35/2011 che disciplina gli Accordi di Programma con particolare riferimento all'Art. 4 e all'Art.5. Della medesima legge regionale.

In sintesi queste sono le fasi in cui il procedimento è articolato:

- verifica di assoggettabilità a VAS (già svolto con parere di esclusione VAS dell'Autorità competente);
- deposito al Genio Civile;
- conferenza di servizi;
- pubblicazione sul BURT;
- periodo di 30 gg. per la presentazione delle osservazioni;
- controdeduzioni e firma dell'accordo;
- ratifica del Consiglio comunale.

5. Elaborati costituenti la Variante al Regolamento Urbanistico

Costituiscono parte integrante della presente Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo i seguenti elaborati:

- a) la presente **Relazione Illustrativa**;
- b) **Disciplina del Regolamento Urbanistico TITOLO QUINTO** con esclusivo riferimento alle disposizioni inerenti l'area AREC. 4.09 (elaborato invariato rispetto alla previgente formulazione);
- c) **l'Allegato A alla Disciplina del RU** con esclusivo riferimento la scheda Normativa AREC 4.09 (elaborato invariato rispetto alla previgente formulazione);
- d) **l'allegato A1 della Scheda Normativa AREC 4.09** (elaborato invariato rispetto alla previgente formulazione);
- e) **Prescrizioni ambientali del Rapporto Ambientale del Regolamento Urbanistico con esclusivo riferimento alle previsioni della trasformazione AREC 4.09 – estratto V.A.S. Scheda valutazione AREC 4.09** (elaborato invariato rispetto alla previgente formulazione);
- f) **L'accordo di Programma originario DPGR 210/2005 e tutte le successive modifiche e integrazioni (DPGR93/2013, DGRT 466/2014, DGR 853/2012);**
- g) **"Relazione geologica e fattibilità"** si sensi dell'art. 104 comma 3 della LR 65/2014 contenente la scheda grafica e la scheda Norma della Fattibilità dell'area di trasformazione;
- h) **Relazione del Responsabile del Procedimento.**

6. Certificazioni

Per quanto illustrato ed espresso nella presente relazione e negli altri elaborati costituenti la Variante in oggetto, il sottoscritto progettista certifica 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 3 della presente relazione, in particolare ai paragrafi 3.3 e 3.4;
- b) i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, sono riportati al capitolo 3 della presente relazione, in particolare al paragrafo 3.1 e 3.2;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale è descritto al capitolo 3.5 della presente relazione;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130 della L.R. 65/2014, è descritto al capitolo 3.5 della presente relazione e nella Relazione Progettuale contenuta nell'Allegato A1 della Scheda Normativa.