



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 c.

Allegato A N.T.A. R.U. - Scheda Normativa AREC 4.09

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

AREC.4.09

OSPEDALE SS. GIACOMO E CRISTOFORO	SUPERFICIE TERRITORIALE 59410 mq
UTOE 4	SUPERFICIE FONDIARIA 11825 mq
	AREE A CESSIONE mq

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				12000
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) 5530	Attrezzature di Interesse Generale (mq) 8000	Parcheggi pubblici (mq) 5949	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq) 4000	7060

DESCRIZIONE	<p>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 DPGRn.466 del 09/06/2014.</p> <p>VEDI INOLTRE LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>	ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	<p>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.</p> <p>La previsione della SE 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.</p> <p>Si richiede un progetto complessivo che contempli il collegamento al Parco del Monte di Pasta con percorsi ciclopoidonali e la valorizzazione dell'intera area comprendente gli spazi pubblici a parco.</p> <p>VEDI INOLTRE LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>
FINALITA'	<p>Obiettivi dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione della zona a seguito della dismissione dell'Ospedale. - Mix di funzioni al servizio della città <p>VEDI INOLTRE LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>		
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale/Commerciale/Direzionale/AIC	OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - 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 SE complessiva (mq 12000) pari a mq 4000 - Realizzazione di viabilità e/o percorsi ciclopoidonali mq 7060 <p>VEDI INOLTRE LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	<p>Superficie massima edificabile (SE):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale di recupero: mq 12000 - Numero piani fuori terra: 4 - Numero massimo Unità immobiliari: 133 <p>VEDI INOLTRE LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>	MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE	<p>VEDI LA SCHEDA DI DETTAGLIO ALLEGATO A1</p>
NOTE	<p>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 SE pari a mq. 8.000,00.</p> <p>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.</p>	GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA	AREC.4.09_F
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.		