



# COMUNE DI MASSA

---



2015

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### RELAZIONE TECNICA GENERALE contenente quadro previsionale strategico

*PROGETTISTI*  
Pier Giorgio Castellari  
Nicola De Mastri  
Franco Lorenzani  
Massimiliano Nocchi  
Andrea Giacomo Tazzini  
Giovanni Giorgi

DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Venicio Ticiati  
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE dott.ssa Rosanna Scarpecci

LUGLIO 2015

ELABORATI AGGIORNATI A SEGUITO DEGLI  
EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE DI ADOZIONE

# RTG

# Regolamento Urbanistico **COMUNE di MASSA**

Relazione tecnica generale  
contenente il Quadro Previsionale Strategico

Premessa.....	4
<b>I IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURIDICO-NORMATIVO E PROCEDURALE .....</b>	<b>6</b>
I.1. Dal PRGC al Piano Strutturale .....	6
I.2. Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico: la consapevolezza della fragilità del territorio.....	7
I.3. Il Modello insediativo proposto dal RU e la sua articolazione territoriale coerente col PS. ....	8
I.4. Il Quadro sinottico delle coerenze strutturali fra PS-QC-RU .....	10
I.5. Corrispondenze fra partizioni spaziali disciplinate dal RU e Zone Omogenee .....	21
I.6. Finalità del Regolamento Urbanistico.....	22
I.7. Contenuti ed elaborati di legge del Regolamento Urbanistico.....	23
I.8. Efficacia del Regolamento Urbanistico.....	24
I.9. Categorie di intervento e strumenti per l'attuazione del RU .....	25
I.10. Sicurezza idrogeologica e salvaguardia dell'ambiente (Aree PIME, PIE, PFME, PFE) e vincoli del PIT-PPR. ....	25
I.11. Basi cartografiche del RU.....	26
I.12. Schema di riferimento per la redazione del RU di Massa .....	26
<b>II IL QC, LA DISCIPLINA DELLE FUNZIONI, IL PROGETTO STRATEGICO, LA VAS .....</b>	<b>27</b>
II.1. Relazione del RU con il Quadro Conoscitivo e altri atti, dispositivi e apporti normativi integrativi.....	27
II.2. Il Quadro Conoscitivo nel Regolamento Urbanistico di Massa.....	27
II.3. La Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	28
II.4. Il Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività (PSLSC).....	28
II.5. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	30
<b>III UNIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA, PIANI DI SETTORE, STRUMENTI IN ITINERE .....</b>	<b>31</b>
III.1. Unificazione della disciplina urbanistica comunale.....	31
III.2. Piani attuativi confermati .....	31
III.3. Piani di Recupero e altri piani attuativi previsti dal RU .....	31
III.4. Piani di Settore.....	32
III.5. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	32
<b>IV CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>33</b>
IV.1. La gestione degli insediamenti esistenti.....	33
IV.1.1. Identificazione dei tessuti e delle categorie di intervento per la rigenerazione dell'esistente. ....	35
IV.1.2. Disciplina dei tessuti a prevalente destinazione residenziale.....	36
IV.1.3. Ambiti di Conservazione .....	38
IV.1.4. Invarianti strutturali. Edifici e aree di valore storico-culturale .....	38
IV.2. Le dotazioni della città pubblica e la tutela delle risorse ambientali .....	38
IV.2.1. Standard urbanistici - Aree ed attrezzature di interesse generale .....	40
IV.3. La gestione del territorio rurale montano, pedemontano e di pianura .....	42
IV.3.1. Il territorio rurale montano e pedemontano .....	43
IV.3.2. Il territorio rurale di pianura.....	43
IV.4. Altre risorse ambientali del territorio montano e pedemontano .....	43
IV.5. Criticità del territorio montano: il tema delle cave.....	44
IV.6. Il Progetto di Trasformazione .....	44

<b>V</b>	<b>SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI ED UTOE, LE STRATEGIE DEL RU</b>	<b>45</b>
V.1.	Sistema territoriale della montagna .....	45
V.2.	Sistema territoriale pedemontano .....	46
V.3.	Sottosistema territoriale del Candia .....	47
V.4.	Sottosistema territoriale di San Carlo .....	48
V.5.	UTOE1, Marina–Partaccia .....	48
V.6.	UTOE 2, Zona Industriale Apuana .....	50
V.7.	UTOE 3, Mirteto-Romagnano.....	51
V.8.	UTOE 4, Centro Città .....	52
V.9.	UTOE 5, Quercioli-Viale Roma .....	54
V.10.	UTOE 6, Ronchi-Poveromo.....	55
<b>VI</b>	<b>DIMENSIONAMENTO, PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE ED EDILIZIA SOCIALE</b>	<b>59</b>
VI.1.	Dimensionamento e quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico.....	59
VI.2.	Ambiti di trasformazione e disciplina della Perequazione e Compensazione Urbanistica.....	62
VI.2.1	Aree soggette a Perequazione e Compensazione Urbanistica.....	63
VI.3.	ERP o social housing .....	64
<b>VII</b>	<b>APPROFONDIMENTI SU SINGOLE COMPONENTI DEL RU .....</b>	<b>66</b>
VII.1.	Strade e viali di elevato valore storico e paesistico/ambientale .....	66
VII.2.	Funzioni specialistiche non residenziali .....	66
VII.3.	Verde privato, aree agricole residuali, boschi e pinete.....	67
VII.4.	Discariche e depositi di origine antropica .....	67
VII.5.	Disciplina del Sottosistema produttivo della Zona Industriale Apuana .....	67
VII.6.	Disciplina delle componenti turistico/ricettive del sottosistema funzionale dell'accoglienza.....	68
VII.6.1	Campeggi. ....	68
VII.6.2	Ex Colonie marine della UTOE 1.....	68
VII.6.3	Stabilimenti e attrezzature per la balneazione e la fruizione costiera. ....	71
VII.7.	Parchi e spazi pubblici attrezzati .....	73
VII.7.1	I Parchi urbani .....	74
VII.7.2	II Parco Fluviale del Frigido .....	74
VII.7.3	II Progetto guida per la realizzazione degli spazi pubblici attrezzati e dei parcheggi. ....	75

## Premessa

La Relazione tecnica generale ha il compito di illustrare e motivare i contenuti del Regolamento Urbanistico evidenziando l'adeguatezza rispetto alla nuova legislazione urbanistica regionale, il rapporto di coerenza con il Piano Strutturale e la compatibilità con gli ultimi aggiornamenti delle carte del rischio idrogeologico sopra citate. A tal fine i contenuti della relazione sono organizzati come segue:

**I. QUADRO DI RIFERIMENTO GIURIDICO-NORMATIVO-PROCEDURALE E NUOVO MODELLO INSEDIATIVO PROPOSTO DAL RU.** Si richiama il quadro normativo riferito sia alla LR n.1/2005 (in base al cui Art.55 il RU è stato elaborato) che alla LR n. 65/2014 (in base al cui Art. 230 il RU viene adottato). Si chiarisce il percorso procedurale che dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) ha portato al Piano Strutturale (PS), al Quadro Conoscitivo (QC) e, da questi, al Regolamento Urbanistico (RU), alla luce degli ulteriori provvedimenti normativi intervenuti dopo l'avvio del RU (approvazione delle nuove Tavole della pericolosità idrogeologica - PIT) evidenziando le condizioni di fragilità del territorio che inducono a proporre un nuovo modello insediativo rispetto alle esperienze passate. Le coerenze strutturali fra PS e RU. Le finalità, i contenuti, gli elaborati e l'efficacia del RU previsti dalla legislazione vigente, e infine le compatibilità con l'individuazione delle aree di pericolosità idraulica PIME e PIE, delle aree di pericolosità geomorfologica PFME e dei vincoli del PIT.

**II. IL QC, LA DISCIPLINA DELLE FUNZIONI, IL PROGETTO STRATEGICO, LA VAS.** Vengono descritti gli elaborati, gli apparati normativi e le valutazioni che interagiscono con il RU, quali il Quadro Conoscitivo (parte integrante del RU), la Disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni, Il Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della collettività, la Valutazione Ambientale Strategica.

**III. UNIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA, PIANI DI SETTORE, STRUMENTI IN ITINERE.** Viene fatta una ricognizione dei diversi strumenti urbanistici a disposizione della Amministrazione comunale prendendo in considerazione i piani Attuativi Confermati, quelli nuovi previsti dal RU, i Piani di Settore, il Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai fini della unificazione della disciplina urbanistica in un'ottica di coordinamento, di trasparenza e di efficienza della pubblica amministrazione per un miglior servizio alla collettività

**IV. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.** In questo capitolo, cuore della Relazione tecnica generale, si entra nel merito del progetto di RU. Si descrivono quindi l'articolazione e i contenuti specifici del Regolamento Urbanistico, illustrando le aree tematiche prioritarie che costituiscono la struttura di riferimento del RU: Gestione degli insediamenti esistenti, Dotazione della Città Pubblica, Gestione del Territorio Rurale, Montano e Pedemontano, Progetto di Trasformazione. Si esamina inoltre il tema della rigenerazione della città esistente e dei suoi tessuti insediati, chiarendo i passaggi che hanno portato dallo studio effettuato dal QC alla identificazione dei tessuti classificati dal RU e delle categorie di intervento applicate. Vengono infine illustrate le scelte operate per la disciplina delle Invarianti strutturali, degli edifici vincolati o significativi.

### **V. SISTEMI SOTTOSISTEMI TERRITORIALI ED UTOE, LE STRATEGIE DEL RU**

In questa parte vengono descritte le partizioni territoriali in cui viene suddiviso il territorio in base alle individuazione di Sistemi, Sottosistemi ed UTOE da parte del Piano Strutturale e vengono descritte le azioni specifiche previste dal RU per ognuna di queste unità territoriali in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal PS.

### **VI. DIMENSIONAMENTO, PEREQUAZIONE/COMPESAZIONE ED EDILIZIA SOCIALE**

Viene specificato, con riferimento alla articolazione territoriale del RU, il dimensionamento previsto dal PS e quello individuato dal progetto di RU (tema approfondito peraltro nello specifico allegato dedicato al Dimensionamento). E' poi illustrata l'applicazione dell'istituto della Perequazione e Compensazione urbanistica, finalizzata alla realizzazione delle dotazioni della Città pubblica.

L'applicazione dell'istituto realizza una integrazione sinergica fra interventi privati e ricadute di interesse pubblico in grado di dare compiutezza e coerenza sia territoriale che sociale al progetto di RU. Infine vengono descritte le modalità e le risorse più idonee a favorire la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (*social housing*).

**VII. APPROFONDIMENTI SU SINGOLE COMPONENTI DEL RU.** Nel capitolo conclusivo della Relazione si approfondiscono alcuni temi progettuali del RU dal punto di vista della disciplina normativa adottata. Lo scopo è quello di facilitarne la comprensione e la conseguente capacità di attuazione, sia da parte degli operatori privati sia da parte delle strutture pubbliche che sovrintenderanno al controllo e al monitoraggio del RU.

Vengono pertanto descritte le strade e i viali di valore storico e paesaggistico, le funzioni specialistiche non residenziali, il verde privato e delle aree agricole residuali interne ai tessuti. Con la stessa logica si illustrano le scelte compiute per la disciplina della

Zona Industriale Apuana (ZIA), per la qualificazione e il potenziamento delle più importanti strutture e infrastrutture della ricettività turistica locale (Campeggi, Colonie, Stabilimenti Balneari), per la realizzazione degli standard e delle infrastrutture della Città Pubblica.

# I IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURIDICO-NORMATIVO E PROCEDURALE

## I.1. Dal PRGC al Piano Strutturale

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente del Comune di Massa risale al 1980 (Variante Generale approvata con DGR n.10603 del 20/10/1980). Il PRGC è stato redatto facendo riferimento alla legge urbanistica 1150 del 1942 e alle disposizioni successive (tra cui la Legge 765 del 1967, il Decreto 1444 del 1968, la Legge 865 del 1971 e la Legge n.10 del 1977). La formazione e la filosofia che lo contraddistinguono sono legate, come per tutti i piani di quel periodo, a una visione del territorio e della sua possibile evoluzione profondamente diverse da quelle attuali.

In particolare le previsioni edificatorie dei piani di quegli anni derivavano da un'ipotesi di crescita pressoché continua della popolazione e quindi traguardavano ad un corrispondente uso estensivo dei suoli a fini edificatori prevalentemente residenziali.

Il Piano Regolatore Generale di Massa nel suo schematico approccio di tipo incrementale prevedeva oltre 110.000 abitanti e si sarebbe dovuto attuare attraverso la suddivisione del territorio nelle classiche zone omogenee (le zone di tipo A, B, C, D, E del DM/68) che comprendevano centri storici e tessuti edilizi esistenti, aree di completamento, aree di espansione, zone produttive, aree agricole, e aree dove realizzare standard pubblici. Tra le principali criticità dei PRGC, messe ancor più in evidenza col trascorrere del tempo, vogliamo ricordare: l'infondatezza delle previsioni di crescita demografica, il conseguente considerevole consumo di suolo, le criticità in termini di sostenibilità ambientale ed energetica delle previsioni e gli squilibri crescenti sul sistema della mobilità e degli spazi pubblici. A questi limiti generali d'impostazione si sono aggiunti (nel caso di Massa in particolare), consistenti fenomeni di abusivismo edilizio che hanno accentuato oltre misura gli squilibri già intrinseci al Piano, vanificandone di fatto anche opportune previsioni infrastrutturali. La bassa qualità edilizia degli interventi attuati, l'insufficiente realizzazione degli standard pubblici pur previsti (parchi, parcheggi, attrezzature collettive), l'assenza di adeguate misure perequative fra le diverse proprietà, la questione irrisolta degli espropri, la rigidità e la scarsa modificabilità del piano, hanno fatto il resto, producendo, a Massa come altrove, esiti complessivi e di impatto non certo soddisfacenti per la qualità, la funzionalità e l'equilibrio ecologico/ambientale del territorio e della città.

A partire dagli anni '90 alcune Regioni, fra cui la Regione Toscana, iniziano a prefigurare un necessario cambio di rotta. Nel 1995, proprio la Regione Toscana, prima fra le regioni italiane, approva la nuova legge urbanistica (la LRn.5/1995) anche in relazione alle nuove competenze in materia di pianificazione del territorio che le regioni andavano acquisendo. La LR 5/1995 assume la tutela del territorio come fondamento dell'agire pianificatorio. Ai fini di una maggiore flessibilità e facilità di gestione, la legge prevede che il governo del territorio venga attuato attraverso due diversi strumenti: il Piano Strutturale (PS) e il Regolamento Urbanistico (RU). Il PS sviluppa la visione strategica del territorio, individua lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti, mentre il RU assume il ruolo di strumento progettuale/attuativo del PS, conforma a questo fine l'uso del suolo e, per quanto riguarda le trasformazioni, ha una durata limitata di cinque anni. La crescita delle autonomie locali, la modifica del Titolo V della Costituzione e la necessità di legare la programmazione economica e lo sviluppo del territorio, conducono la Regione Toscana ad una ulteriore revisione della legge urbanistica.

Nel 2005, con la Legge 3 gennaio n.1 "Norme per il governo del territorio", la Regione Toscana svolge un complessivo riordino della materia, riunendo tutte le leggi riguardanti il governo del territorio in un unico codice regionale e introducendo un procedimento amministrativo unificato per gli atti di pianificazione territoriale.

Nella impostazione della Legge 1/2005 il Regolamento Urbanistico attua le disposizioni e gli obiettivi strategici prescritti dal Piano Strutturale e disciplina il territorio per garantire le risorse ambientali, paesaggistiche e la sostenibilità di ogni trasformazione. La nuova articolazione in tessuti della città insediata consente di identificare le parti omogenee ai fini di una disciplina che superi il concetto tradizionale di zoning, considerando gli aspetti qualitativi che connotano gli insediamenti. I tessuti, così individuati e normati, superano la semplice zonizzazione funzionale ed mettono in luce il significato urbanistico delle partizioni urbane identificate e la loro stratificazione storica, esplicitando la relazione tra spazi edificati e ineditati, tra spazi pubblici e privati.

All'interno dei tessuti insediativi vengono poi individuate situazioni strategiche ai fini della riorganizzazione della città, evidenziando particolari ambiti di intervento nei quali viene prevista l'azione modificativa (anche edificatoria) che ha come obiettivo la realizzazione di nuove dotazioni per la città pubblica. La trasformazione non avviene più in maniera generalizzata, per cui non interessa ampie campiture del territorio (zoning), ma è selettiva e avviene solo dove si riconoscono criticità e potenzialità inespresse e da realizzare.

E' dunque con il riferimento legislativo (e culturale) della legge 1/2005 che il Comune di Massa, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 9 dicembre 2010, pubblicato sul BURT n. 6 del 9 Febbraio 2011, approva il proprio Piano Strutturale che "persegue lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, storico artistici e insediativi che connotano gli

ambiti comunali interessati, definisce lo Statuto del territorio e ne delinea la strategia di sviluppo attraverso la definizione di sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali, nonché individuando le Unità Territoriali Organiche (UTOE) cui rapportare le scelte localizzative e dimensionali delle previsioni del Piano”.

## I.2. Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico: la consapevolezza della fragilità del territorio

Successivamente alla approvazione del PS, la Giunta Comunale di Massa, con D.G.C n. 327 del 5/11/2012, dispone l'avvio del procedimento di VAS e del percorso partecipativo preordinati alla formazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della L.R. n 1/2005.

In parallelo si avvia la formazione del RU che, sulla base dei riscontri forniti dal Quadro Conoscitivo, inizia a mettere a fuoco le puntuali scelte urbanistiche, paesaggistiche e normative idonee ad attuare concretamente gli obiettivi del PS.

Nel corso dell'iter procedurale avviato e prima di completare i lavori di formazione del RU e di predisporre gli elaborati definitivi da sottoporre alla adozione del Consiglio Comunale di Massa, giungono a conclusione tre provvedimenti di particolare importanza.

Il primo consiste nella approvazione da parte del Consiglio Regionale Toscano della nuova legge urbanistica regionale, pubblicata sul Bollettino ufficiale n.53 del 12.11.2014, come Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 “Norme per il governo del territorio”.

A seguito della approvazione della nuova legge, il RU deve ridefinire il proprio campo di applicazione in conseguenza dell'Art.230 “Disposizioni transitorie per i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico” che recita testualmente: *“1. I comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della l.r. 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della l.r. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della l.r. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224. Gli eventuali crediti edilizi previsti si realizzano mediante piano attuativo nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato e sono soggetti a decadenza entro cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico.”*

La legge obbliga dunque a ridefinire i contenuti e gli elaborati del RU in conformità all'Art. 230 sopra citato, ossia a sviluppare i contenuti progettuali di cui all'Art. 55 della LR n. 1/2005 solo all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della LR n. 65/2014, limitandosi invece a stabilire per il territorio rurale limiti e condizioni normative di sostanziale salvaguardia per la applicazione delle disposizioni del Titolo quarto della legge citata.

Il secondo provvedimento è rappresentato dalla conclusione, nel dicembre del 2014, della redazione delle carte di pericolosità idraulica del territorio di Massa, quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS, con riferimento agli eventi alluvionali del 2012. Le carte in questione portano all'individuazione di un'estesa presenza di aree PIME e PIE in tutto il territorio comunale e in particolare in gran parte del territorio di pianura soggetto alle esondazioni del fiume Frigido e degli altri torrenti e canali che attraversano da monte a valle il territorio di Massa, mettendo definitivamente in evidenza le condizioni di fragilità e le criticità del territorio, troppo a lungo misconosciute o fastidiosamente relegate fra le questioni di cui non prendere piena consapevolezza.

Le conseguenze sono una drastica ma necessaria inibizione di ulteriori e diffuse possibilità edificatorie, ancorché coerenti alle finalità e agli obiettivi del PS. In particolare, le condizioni di sicurezza da osservare nelle diffuse zone PIME e PIE riducono (almeno in questa fase) la possibilità di realizzare alcuni degli interventi di potenziamento e di riqualificazione della città pubblica (quali tratti di nuova rete viaria o tratti del sistema dei parchi fluviali), mediante l'applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica sugli Ambiti di intervento che erano stati pensati a questo fine nella fase di precedente elaborazione del RU.

Il progetto di RU ridefinisce pertanto la propria coerenza attraverso una maggiore selezione degli interventi ammessi e un dimensionamento complessivo che si mantiene al di sotto della soglia ammessa dal PS.

Il terzo provvedimento è rappresentato dalla definitiva entrata in vigore, nel maggio 2015, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT), che ha incidenze sul territorio di Massa specie per le aree costiere della UTOE 6 ove si concentrano le aree boscate sottoposte a vincolo di inedificabilità dal PIT, per condivisibili ragioni di salvaguardia delle peculiarità paesistico/ambientali del territorio.



In conclusione, i provvedimenti citati e in specie gli ultimi due, Carte di pericolosità e PIT, hanno fornito ulteriori elementi per una riflessione approfondita sulla necessità di adeguare l'approccio progettuale del RU alla fragilità idrogeologica e alle valenze paesaggistiche del territorio, superando un modello di sviluppo delle risorse territoriali fino ad oggi prevalentemente basato sulla diffusione insediativa, per certi aspetti ancora presente nella formulazione degli obiettivi e del dimensionamento dello stesso PS ma certamente non più perseguibile oggi anche in ragione delle mutate condizioni socio-economiche e d'uso del territorio che hanno radicalmente mutato le dinamiche del settore edilizio.

Rispetto alle logiche insediative che hanno dominato negli ultimi anni, **il RU si pone quindi come fase iniziale di un percorso di riequilibrio e di risanamento del territorio** che dovrà necessariamente proseguire con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del successivo Piano Operativo dei quali la LR 65/2014 predispose l'obbligo di formazione non appena decorso il termine di efficacia giuridica quinquennale delle previsioni del presente RU.

### 1.3. Il Modello insediativo proposto dal RU e la sua articolazione territoriale coerente col PS.

Sulla scorta degli elementi indicati nel precedente capitolo, il RU propone un modello insediativo ancorato all'esistenza di condizioni di sicurezza e di fattibilità (sia tecnico/urbanistica che economico/finanziaria) delle singole scelte operate in conformità alle previsioni del PS.

Un modello basato sulla priorità e massima diffusione degli interventi per il recupero di condizioni di funzionalità e di qualità prestazionale del patrimonio edilizio esistente e, per converso, sulla riduzione effettiva del nuovo consumo di suolo attraverso la selezione e il contenimento sotto la soglia massima del dimensionamento del 40% ammesso dal PS degli interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di sicurezza idrogeologica e di sostenibilità ambientale.

In sintesi, un modello che punta a mettere in sicurezza, a riorganizzazione e a riqualificare quello che c'è piuttosto che "aggiungere", acriticamente e sulla base di dati previsionali non più attuali, nuovi insediamenti e nuovi alloggi destinati a restare in condizioni di precarietà e, magari, sottoutilizzati o invenduti.

Ciò non vuol dire che il RU non persegua gli obiettivi principali indicati dal PS e in primo luogo quelli del potenziamento delle dotazioni della Città pubblica (infrastrutture, parcheggi, verde pubblico, parchi fluviali), della riqualificazione e riordino degli insediamenti esistenti (centri storici e periferie in primis), della ottimizzazione delle aree produttive della ZIA, del potenziamento e valorizzazione delle principali infrastrutture dell'economia turistica locale (Campeggi, ex Colonie marine, stabilimenti balneari, alberghi), della tutela del territorio rurale.

Vuol dire soltanto che gli obiettivi del PS sono perseguiti dal RU attraverso scelte urbanistiche, localizzative e dimensionali coerenti con le condizioni di sicurezza del territorio e di tutela del paesaggio e che, laddove il perseguimento di alcuni di questi obiettivi (come la realizzazione di determinate nuove infrastrutture o la localizzazione di tutto il dimensionamento previsto nelle singole UTOE), si ponga in contrasto con il rispetto dei vincoli idrogeologici e di salvaguardia ambientale, il RU ne pospone la realizzazione alle successive fasi di messa in sicurezza e di nuova pianificazione del territorio previste dalla LR65/2014.

Per tradurre il modello insediativo indicato nelle scelte urbanistiche conseguenti (come indicato in dettaglio nel Capitolo IV) il RU articola le proprie scelte secondo la articolazione territoriale prevista dal PS e secondo le prescrizioni applicative dettate dalla nuova LRn.65/2014.

In particolare si è proceduto ad organizzare le scelte del RU nel modo seguente.

Quale primo atto per disporre le successive articolazioni territoriali oggetto della disciplina del RU in accordo e specificazione della articolazione territoriale indicata dal PS, **si è provveduto a definire il perimetro del territorio urbanizzato come richiesto dall'Art. 224 della LR n. 65/23014**, sulla base della indagine svolta dal Quadro conoscitivo sui tessuti e sul territorio aperto nonché con riferimento alla individuazione delle aree ad esclusivo o prevalente uso agricolo indicate dal PS.

All'interno del territorio urbanizzato come sopra perimetrato, il RU specifica le scelte pianificatorie che gli competono sulla base delle suddivisioni territoriali in Sistemi, Sottosistemi e UTOE previste dal PS come di seguito elencate: Sistema Territoriale della

Montagna, Sistema Territoriale Pedemontano, Sottosistema di San Carlo, Sottosistema del Candia, UTOE 1 (Marina-Partaccia), UTOE 2 (Zona Industriale Apuana), UTOE 3 (Mirteto-Romagnano), UTOE 4 (Centro Città), UTOE 5 (Quercioli-Viale Roma), UTOE 6 (Ronchi-Poveromo).

Il RU, sulla base degli indirizzi forniti al riguardo dal PS, determina per ciascun Sistema, Sottosistema e UTOE gli obiettivi da perseguire, le azioni di conservazione, recupero e trasformazione ammissibili, il dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti e delle funzioni, il dimensionamento minimo necessario delle infrastrutture e dei servizi.

I suddetti contenuti sono puntualmente specificati in riferimento:

1. ai Sistemi e Sottosistemi funzionali e relativi Tessuti insediati (individuati e articolati sulla scorta delle analisi del QC in: CS (Sottosistema Funzionale dei Centri e Nuclei Storici), CC (Sottosistema funzionale della Città Compatta); CD AD (Sottosistema funzionale della Città Diffusa ad alta densità), CD MBD (Sottosistema funzionale della Città Diffusa a media e bassa densità), AFU (Aree di frangia urbana); TER (Tessuti edilizi radi); TEM (Tessuti Edilizi montani e pedemontani) disciplinati dalle Norme tecniche di attuazione del RU a seconda della natura dei tessuti edilizi e delle funzioni prevalenti presenti;
2. agli Ambiti di intervento, anch'essi diversamente definiti e articolati in relazione alle diverse possibilità di intervento cui sono preordinati in: Ambiti di Conservazione (AC), Ambiti di Recupero (AREC), Ambiti di Completamento Organico (ACO), Ambiti di Riorganizzazione Urbanistica (ARU), Fascia di bordo (FDB) disciplinati nelle singole Schede normativo/progettuali contenute nell'Allegato A alle NTA del RU.

Tanto i Sistemi e Sottosistemi funzionali e i relativi tessuti insediati quanto gli Ambiti comprendono al loro interno aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e non edificati, a cui corrisponde una specifica disciplina urbanistica. In particolare per ogni partizione territoriale il RU, perseguendo la strategia e gli obiettivi del PS, definisce i caratteri ambientali, tipologici e morfologici prevalenti e disciplina al contempo gli interventi ammessi, i conseguenti parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni e le regole di governo e gestione delle risorse presenti, nonché ogni altra disposizione ritenuta necessaria per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Con riferimento all'articolazione territoriale dei Sistemi Territoriali Pedemontano e di Montagna il RU assume come delimitazioni di riferimento le partizioni identificate dal PS.

Le partizioni spaziali (Sistemi e Sottosistemi Funzionali, Tessuti insediativi e Ambiti) del RU, sono indicate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro - nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti" in scala 1:5.000 e più in dettaglio nelle tavole della "Città pubblica e ambiti di intervento" in scala 1:2.000.

### I.4. Il Quadro sinottico delle coerenze strutturali fra PS-QC-RU

Al fine di assicurare l'efficacia normativa delle previsioni del RU è fondamentale "dimostrare" la corrispondenza e coerenza fra le indicazioni strutturali del PS, gli sviluppi ricognitivi del Quadro Conoscitivo e i tessuti e le aree di riferimento cui sono ancorate le disposizioni progettuali e normative del RU.

In tal senso viene di seguito riprodotto il quadro sinottico delle corrispondenze citate. Nelle prime tre colonne a sinistra sono riportate le ripartizioni territoriali utilizzate dal PS. Nelle due colonne centrali, bianche, le classificazioni conseguenti adottate dal Quadro Conoscitivo per gli approfondimenti e affinamenti opportuni. Infine, nelle due colonne di destra, i corrispondenti tessuti e le tipologie degli edifici identificati dal RU come riferimento per le proprie applicazioni normative.

PS			QC del RU		RU		
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CS - Città Storica	CS1- tessuto storico medievale	CS- SOTTOSISTEMA FUNZIONALE CENTRI E NUCLEI STORICI	CS1 -tessuto storico medievale	
				CS2- Tessuto storico cinque-seicentesco		CS2- Tessuto storico cinque-seicentesco	
				CS3 -Tessuto storico sette-ottocentesco		CS3 -Tessuto storico sette-ottocentesco	
				CS4 -Tessuto storico del Novecento		CS4- Tessuto storico del Novecento	
						Edifici post 1909 nei tessuti CS1, CS2, CS3	
						CD8, CD12- tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico	
						CD15- tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico-architettonico	
				U1.3, U1.6, U3.2, U4.2- tessuti costituiti da edifici e/o complessi edilizi di valore storico			
				Ex 1089			
				Edifici Notevoli ed Edifici Significativi			
			CSpr1- Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale		
			CSpr2- Edifici e aree a carattere misto artigianale/produttivo in tessuti residenziali		Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo		
			CS.PE - Città Storica - Sistema territoriale Pedemontano			CS - Città Storica - Sistema territoriale Pedemontano	CS.PE1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
CS.PE2 -tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza	CS.PE2 -tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza						
CS.PEpr1 -edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in tessuti residenziali	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo					
CS.PEpr2 -edifici per attrezzature di tipo turistico/ricettivo in tessuti residenziali	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS					
CS.PEb -Aree boscate interne al sottosistema funzionale dei centri e dei nuclei storici	TERRITORIO RURALE	Bosco					
CS.PER - Aree agricole interne al sottosistema funzionale dei centri e dei nuclei storici		Aree agricole del territorio aperto					

PS			QC del RU		RU		
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CS.MO – Città Storica – Sistema Territoriale di Montagna	CS.MO1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico	CS SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CS.MO1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico	
				CS.MO2- tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza		CS.MO2- tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza	
				CS.MOpr1- edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali		SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
				CS.MOpr2- edifici per attrezzature di tipo turistico/ricettivo in tessuti residenziali		COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
				CS.MOb -Aree boscate interne al sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici		TERRITORIO RURALE	Bosco
				CS.MOr - Aree agricole interne al sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici			Aree agricole del territorio aperto
				SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' COMPATTA		CC- Città consolidata	CC1, CC2, CC3 -tessuti ad alta densità CC4, CC5, CC6- tessuti a media densità
				CCpr1- Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale	
				CCpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in tessuti residenziali			Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo
				CCpr3 - Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo in tessuti residenziali		COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' DIFFUSA	CD- Città diffusa	CD1, CD2, CD3, CD4, CD5, CD6, CD7- tessuti ad alta densità	CD- SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' DIFFUSA	CD_AD -città diffusa alta densità
				CD9, CD10, CD11- tessuti a media densità CD13, CD14 -tessuti a bassa densità		CD_MDB- città diffusa media e bassa densità
		SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEL FRIGIDO		CD8- tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico	CS – SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CD8- tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico
				CD12 -tessuto a media densità costituito da complessi edilizi di valore storico		CD12 -tessuto a media densità costituito da complessi edilizi di valore storico
				CD15- tessuti a bassa densità costituiti da complessi edilizi di valore storico-architettonico		CD15- tessuti a bassa densità costituiti da complessi edilizi di valore storico-architettonico
		CDpr1- Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali		SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale	
		CDpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in tessuti residenziali				Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo
		CDpr3 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale in tessuti residenziali				
CDpr4 - Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo in tessuti residenziali	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS				

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AGRICOLE RESIDUALI	AFU- Aree di frangia urbana	AFU1, AFU2 - Aree a edificazione diffusa	AFU- TESSUTO INSEDIATIVO DELLE AREE DI FRANGIA URBANA	AFU- Aree di frangia urbana
				AFU1zia - AFU2zia- Aree di frangia urbana interne al sistema funzionale produttivo/zia.		
				AFUpr1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in aree di frangia urbana	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
				AFUpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in aree di frangia urbana		Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo
				AFUpr3 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale in aree di frangia urbana		
				AFUpr4 - Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo in aree di frangia urbana	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
			E - AREE VERDI AGRICOLE RESIDUALI E BOScate INTERNE AI TESSUTI	E1 - Fasce di vegetazione ripariale E2 - Orti urbani, vigneti oliveti e frutteti minori E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi E3e - Aree agricole residuali con prevalenza di copertura erbacea o incolte E4 - Macchie boscate, pinete e lingue di bosco interne al tessuto	VERDE PRIVATO, AREE AGRICOLE RESIDUALI, RETE DEI FOSSI E CANALI, ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI	Aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti, Aree boscate, Vegetazione ripariale, Verde di rispetto stradale e ferroviario, fossi-canal-laghi, Alberi monumentali/vincolati.

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI E DEGLI SPAZI DELLA COLLETTIVITA'	CITTA' PUBBLICA	F1- edifici o aree con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale, AI, AIC, Aree per parcheggi, SISTEMA DEL VERDE	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI E DEGLI SPAZI DELLA COLLETTIVITA'	CITTA' PUBBLICA: Edifici/aree con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale, AI, AIC, Parcheggi pubblici, parchi pubblici di valore paesistico/ambientale, spazi pubblici attrezzati a parco, verde pubblico e privato per il gioco e lo sport
		SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI E DELLE FUNZIONI DI UTILITA' GENERALE			SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI E DELLE FUNZIONI DI UTILITA' GENERALE	
		SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA			COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Campeggi, Attrezzature per la balneazione e fruizione costiera, Ex-colonie marine (UTOE1), Fascia litoranea Ronchi-Poveromo, Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
			ELEMENTI EMERGENTI RISPETTO AL TESSUTO	EX COLONIE	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	EX Colonie marine (UTOE1)
		EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O CULTURALE Beni soggetti a vincolo ex L. 1089/39, Pertinenze dei beni soggetti a vincolo ex L.1089/39, Edifici di valore notevole, Edifici di valore significativo, Edifici presenti al 1909, Fabbricati rurali	EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O CULTURALE	V- edifici vincolati ex L.1089 N- edifici di notevole valore S- edifici di interesse significativo R- edifici rurali Tessuti residenziali di valore testimoniale		
		EDIFICI DIFFERENTI RISPETTO AL TESSUTO per tipologia edilizia, numero di piani o funzione/attività				

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA MOBILITA'		AT-Attrezzature di servizio per il trasporto su gomma, ATF-Attrezzature di servizio e aree ferroviarie, ATN-Attrezzature di servizio e di supporto alla nautica	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA MOBILITA'	Attrezzature ed aree di servizio per il trasporto, viabilità
		SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI TECNOLOGICHE	CITTA' PUBBLICA	F2- Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI TECNOLOGICHE	Servizi tecnologici
	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	SOTTOSISTEMA FUNZIONALE ZIA	U2.PR- Edifici e/o complessi edilizi isolati all'interno del tessuto produttivo		AFU- Aree di frangia urbana	AFU- Aree di frangia urbana
			U2.PR0 - Aree non occupate (aggiornamento a maggio 2012)		CONSORZIO ZIA	Aree non occupate
			U2.PR1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in aree specialistiche,		SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
U2.PR2 Edifici e aree a esclusivo carattere artigianale in aree specialistiche, U2.PR3 Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in aree specialistiche, U2.PR4 Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale in aree specialistiche				Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo		
U2.PR5 Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo			COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS		



PS		QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA	SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA	U1.1, U1.2- tessuti a media densità	AFU- TESSUTO INSEDIATIVO delle AREE DI FRANGIA URBANA	AFU- Aree di frangia urbana
			AFU1, AFU2 -Aree a edificazione diffusa; E1 – Fasce di vegetazione ripariale E2 Orti urbani, vigneti oliveti, frutteti minori E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi E3e - Aree agricole residuali con prevalenza di copertura erbacea o incolte E4 – Macchie boscate, pinete e lingue di bosco interne al tessuto	AGRI.CO	AGRI.CO -ambito agricolo da consolidare
			U1.3- edifici e/o complessi edilizi di valore storico	CS – SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	U1.3- edifici e/o complessi edilizi di valore storico
			U1.pr1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio, AFUpr1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in aree di frangia urbana	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
			U1.pr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo; AFUpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in aree di frangia urbana; AFUpr3 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale in aree di frangia urbana; CDpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in tessuti residenziali		Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo
AFUpr4 - Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo in aree di frangia urbana Edifici singoli o aggregati adibiti ad albergo o residence, case per ferie	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS			

PS		QC del RU		RU		
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE DI COSTA	SISTEMA TERRITORIALE DI COSTA	U1.4, U1.5-tessuti a media densità	AFU- INSEDIATIVO AREE DI URBANA	TESSUTO DELLE FRANGIA	AFU- Aree di frangia urbana
			AFU1, AFU2 - Aree a edificazione diffusa; E1 – Fasce di vegetazione ripariale E2 Orti urbani, vigneti oliveti, frutteti minori E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi E3e - Aree agricole residuali con prevalenza di copertura erbacea o incolte E4 – Macchie boscate, pinete e lingue di bosco interne al tessuto	AGRI.CO		AGRI. CO-ambito agricolo da consolidare
			U1.6- edifici e/o complessi edilizi di valore storico	CS – SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI		U1.6- edifici e/o complessi edilizi di valore storico
			U1.pr3 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio, U1.pr1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio, AFUpr1 - Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in aree di frangia urbana	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO		Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
			U1.pr4 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo, U1.pr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo; AFUpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in aree di frangia urbana; AFUpr3 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale in aree di frangia urbana; CDpr2 - Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo in tessuti residenziali			Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE DI COSTA	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE LITORANEO	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE LITORANEO	U5.L1pr1 - Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
		SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DI RONCHI-POVEROMO	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DI RONCHI-POVEROMO	U6.RP2- Tessuto ad alta densità	CC- Città Compatta	CC- Città Compatta
				U6.RP1, U6.RP3- Tessuto ad alta (con tipologie eterogenee), media o bassa densità	TER-tessuti edilizi radi	TER-tessuti edilizi radi
				U6.RPpr1 – Edifici per attrezzature di tipo turistico/ricettivo	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
				U6.RPpr2- Edifici e aree a carattere misto artigianale-commerciale	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
	U6.RPpr3- Edifici e aree a carattere misto artigianale -produttivi	Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo				
	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	ST.PE1, U3.1 - Tessuto a media densità	TEM- Tessuti edilizi montani e pedemontani	TEM- Tessuti edilizi montani e pedemontani
				U3.3, U4.3- Edifici di tipologie edilizie eterogenee isolate nel territorio aperto	Edifici sparsi nel territorio rurale	Edifici sparsi nel territorio rurale
				U3.2, U4.2- Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico	CS – TESSUTO INSEDIATIVO DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	U3.2, U4.2- Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
				ST.PEpr1, U3.pr1, U4.pr1 -Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo
ST.PEpr2 -Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo				COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS	
				AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO PEDEMONTANO	Vigneti, Oliveti, Frutteti, Seminativi	
				RISORSE AGRICOLE PRODUTTIVE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE PEDEMONTANO	Aree a pascolo, a prato, incolte e roccia nuda, Bosco, tracciati storici e vie di lizza, cave attive e cave dismesse	

PS			QC del RU		RU		
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DEL CANDIA			Edifici sparsi nel territorio rurale	Edifici sparsi nel territorio rurale	
			E - AREE VERDI AGRICOLE RESIDUALI E BOScate INTERNE AI TESSUTI	E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi	AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO PEDEMONTANO	Vigneti, Oliveti, Frutteti, Seminativi	
					RISORSE AGRICOLO PRODUTTIVE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE PEDEMONTANO	Aree a pascolo, a prato, incolte e roccia nuda, Bosco, tracciati storici e vie di lizza, cave attive e cave dismesse	
			CD- Città diffusa	CD7- tessuti ad alta densità	CD- SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' DIFFUSA	CD_AD -città diffusa alta densità	
			SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	U3.1 -Tessuto a media densità		CD_MDB- città diffusa media e bassa densità	
			SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DI SAN CARLO				
	E - AREE VERDI AGRICOLE RESIDUALI E BOScate INTERNE AI TESSUTI	E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi				AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO PEDEMONTANO	Vigneti, Oliveti, Frutteti, Seminativi
						RISORSE AGRICOLO PRODUTTIVE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE PEDEMONTANO	Aree a pascolo, a prato, Bosco
	CD- Città diffusa	CD9- tessuti a media densità				CD- SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA CITTA' DIFFUSA	CD_MDB- città diffusa media e bassa densità
	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	U4.1 -Tessuto a media densità					CD_MDB- città diffusa media e bassa densità
						U4.pr1 -Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO

PS			QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DI SAN CARLO	CS.PE - Città Storica - Sistema territoriale Pedemontano	CS.PEpr2 -Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
				CS.PE1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico, U4.2-tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico	CS - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CS.PE1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico, U4.2-tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
				CS.PE2 -tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza		CS.PE2 -tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza
	SISTEMA TERRITORIALE DI MONTAGNA	SISTEMA TERRITORIALE DI MONTAGNA			Edifici sparsi nel territorio rurale	Edifici sparsi nel territorio rurale
			ST.MOpr1- Edifici e aree a carattere misto artigianale-produttivo	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo	
			ST.MOpr2 Edifici per attrezzature di tipo turistico-ricettivo	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS	
			AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO MONTANO	Vigneti, Oliveti, Frutteti, Seminativi		
			RISORSE AGRICOLE PRODUTTIVE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE MONTANO	Aree a pascolo, a prato, incolte e roccia nuda, Bosco, Orto botanico, rifugi alpini, tracciati storici e vie di lizza, cave attive e cave dismesse		

PS		QC del RU		RU	
SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	SISTEMA TERRITORIALE DI MONTAGNA	CS.MO - Città Storica - Sistema Territoriale di Montagna	CS.MO1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico	CS - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI	CS.MO1- tessuto ad alta densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
			CS.MO2- tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza		CS.MO2- tessuto a media densità con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza
			CS.MOpr1- edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali	SISTEMA FUNZIONALE PRODUTTIVO	Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
			CS.MOpr2- edifici per attrezzature di tipo turistico/ricettivo in tessuti residenziali	COMPONENTI TURISTICO/RICETTIVE DEL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELL'ACCOGLIENZA	Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero CF, OS
			CS.MOb -Aree boscate interne al sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici	TERRITORIO RURALE	Bosco
			CS.MOr - Aree agricole interne al sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici		Aree agricole del territorio aperto

### 1.5. Corrispondenze fra partizioni spaziali disciplinate dal RU e Zone Omogenee

Ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi. I limiti e i rapporti previsti sono definiti per Zone Territoriali Omogenee come sotto definite dal DM 2/4/68:

- A. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono caratteri storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- B. Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.
- C. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B.
- D. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
- E. Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C.
- F. Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In relazione alla Disciplina del RU e alla sua strutturazione in sistemi, sottosistemi, tessuti e ambiti sono individuate le seguenti corrispondenze:

<u>Zone Omogenee di tipo A</u> "Zone a carattere storico"	Corrispondono ai tessuti classificati come CS (Sottosistema Funzionale dei Centri e Nuclei Storici) e gli Ambiti di Conservazione (AC)
<u>Zone Omogenee di tipo B</u> "Totalmente o parzialmente edificate".	Corrispondono ai tessuti classificati come CC (Sottosistema funzionale della Città Compatta); CD (Sottosistema funzionale della Città Diffusa); AFU (Aree di frangia urbana); TER (Tessuti Edilizi Radi); TEM (Tessuti Edilizi Montani e Pedemontani); Ambiti di recupero (AREC); Ambito della Fascia di bordo della ZIA (FDB).
<u>Zone Omogenee di tipo C</u> "Nuovi complessi insediativi"	Corrispondono alle aree ricomprese negli Ambiti ARU (Ambiti di Riorganizzazione Urbanistica); ACO (Ambito di completamento organico);

<p><u>Zone Omogenee di tipo D</u> "Tessuti con funzione prevalentemente artigianale/produttiva e turistica"</p>	<p>Corrispondono alle aree ricomprese nel Sistema Funzionale Produttivo (comprendente il Sottosistema della Zona Industriale Apuana, Edifici ed aree a carattere artigianale produttivo, commerciale-direzionale); Componenti Turistico Ricettive del Sottosistema Funzionale dell'Accoglienza (Edifici ed aree di carattere turistico ricettivo alberghiero ed extra alberghiero, ex Colonie Marine, Campeggi, Attrezzature per la Balneazione e fruizione costiera).</p>
<p><u>Zone Omogenee di tipo E</u> "Zone Agricole"</p>	<p>Corrispondono alle Aree a Esclusiva o Prevalente funzione agricola dei Sistemi Territoriali di Montagna, Pedemontano ed agli Ambiti AGRICO. Corrisponde inoltre al Sottosistema funzionale delle Aree agricole residuali.</p>
<p><u>Zone Omogenea F</u> "Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"</p>	<p>Corrisponde a Edifici/Aree di interesse sovracomunale.</p>

## 1.6. Finalità del Regolamento Urbanistico

Ferma restando la consapevolezza dei condizionamenti indicati e il conseguente necessario rimando a successive tappe di completamento del progetto di riqualificazione territoriale attraverso il previsto nuovo PS e il relativo PO, è' comunque importante ricordare che ad oggi il Comune esercita le funzioni primarie ed essenziali del governo del proprio territorio attraverso il Regolamento Urbanistico con cui può procedere alla definizione della disciplina conformativa per la gestione degli insediamenti esistenti e la progettazione delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio.

Dunque il presente RU, nel rispetto della normativa e della legislazione sovraordinata vigente in materia, ha comunque interessato tutte la parti di territorio urbanizzato dove ha potuto dispiegare senza condizionamenti la propria efficacia, per perseguire le finalità che le leggi gli attribuiscono.

Il RU, in coerenza col PS, con riferimento al campo di applicazione disciplinato dall'Art.230 della LR n. 65/2014, ha inteso perseguire un equilibrato governo del territorio attraverso:

- la tutela dell'integrità fisica e del patrimonio insediativo e culturale locale;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate;
- il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale alle componenti territoriali ed urbane oggetto di pianificazione;
- la configurazione di un assetto territoriale coerente con le suddette finalità, mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili e delle relative destinazioni d'uso.

Per le finalità indicate il RU ha individuato:

- le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- le modalità di recupero e di gestione del patrimonio edilizio esistente, anche per finalità di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili nel territorio urbanizzato come stabilito dall'art.224 della LR n.65/2014;
- le condizioni per la applicazione in territorio rurale della disciplina degli articoli art.64 e seguenti della legge n.65/2014, in coerenza con le indicazioni del PS;
- la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture di scala locale;
- gli ambiti nei quali la disciplina di governo del territorio si attua soltanto sulla base di piani attuativi o mediante progetti unitari convenzionati o mediante intervento diretto, stabilendo altresì le prescrizioni quantitative e qualitative da osservare nella redazione dei medesimi;
- le dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili o complessi di immobili le relative destinazioni d'uso, sia assegnando criteri e direttive, anche di carattere quantitativo ai previsti ambiti di trasformazione.

## I.7. Contenuti ed elaborati di legge del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, consegue le finalità indicate articolando i propri contenuti in due parti, in attuazione dei contenuti di cui all' art.55 della LR n. 1/2005 e dell'art.95 della LR n. 65/2014:

**a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;**

**b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.**

In termini sintetici si può osservare che la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si fonda su una articolata previsione di interventi ammissibili in via diretta e senza obbligo di Piani Attuativi sugli edifici esistenti all'interno dei tessuti insediativi indicati dal RU, applicando le categorie di intervento disciplinate dagli articoli del Titolo Secondo delle NTA, nonché con obbligo di Piano Attuativo o progetto unitario convenzionato all'interno degli Ambiti di Conservazione (AC);

Diversamente, la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi si fonda sull'individuazione di Ambiti di intervento adeguatamente articolati secondo quanto disciplinato dal Titolo Quinto delle NTA (AREC, ACO, ARU, FDB) e sottoposti di norma Piano attuativo e alla applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, anche al fine di rendere possibile la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, degli interventi necessari a potenziare e qualificare le componenti della città pubblica.

In termini analitici si precisa comunque che, attraverso la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui alla lettera a), il RU ha individuato e definito:

- il quadro conoscitivo dettagliato, da sottoporre a monitoraggio ed aggiornamento, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- i singoli tessuti insediativi su cui applicare la disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente: CS (Sottosistema Funzionale dei Centri e Nuclei Storici), CC (Sottosistema funzionale della Città Compatta); CD AD (Sottosistema funzionale della Città Diffusa ad alta densità), CD MBD (Sottosistema funzionale della Città Diffusa a media e bassa densità), AFU (Aree di frangia urbana); TER (Tessuti edilizi radi); TEM (Tessuti Edilizi montani e pedemontani);
- il perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR n. 65/2014;
- le disposizioni di tutela, di recupero e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale;
- la disciplina per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente a destinazione residenziale e non residenziale, presente nei tessuti insediati del territorio urbanizzato, mediante la quale sono permessi anche interventi di edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, diversi da quelli inclusi negli Ambiti di intervento di cui alla disciplina del comma 2, lettera b). Tale disciplina si esprime attraverso la applicazione delle categorie di intervento previste dalle NTA sui singoli edifici esistenti ovvero attraverso la individuazione di Ambiti di Conservazione (AC) per gli interventi più complessi di valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, la cui disciplina è inserita in apposite Schede normativo/progettuali raccolte nell'Allegato A alle NTA del RU;
- la disciplina per la piena utilizzazione, il recupero e la rifunionalizzazione degli insediamenti produttivi e delle aree esistenti nel territorio della ZIA;
- la disciplina per il mantenimento e la ricomposizione delle componenti agricole residuali e per la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti di valore paesistico/ambientale ed ecologico interne ai tessuti;
- i limiti e le condizioni per la applicazione in territorio rurale (montano, pedemontano e di pianura), delle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, della LR n. 65/2014, al fine di assicurare la coerenza col PS e il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della LR n. 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o dei complessi edilizi di valenza storico-testimoniale e la valorizzazione delle altre risorse naturalistiche e produttive presenti nel territorio montano;
- la disciplina per il recupero e la riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle attrezzature dell'offerta turistico/ricettiva costituite dai campeggi, dagli stabilimenti balneari e dal patrimonio delle ex colonie marine;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del RU.

Con la disciplina delle trasformazioni, di cui alla lettera b) il Regolamento Urbanistico ha individuato e definito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:

- gli Ambiti di intervento articolati in Ambiti di Recupero (AREC), Ambiti di Completamento Organico (ACO), Ambiti di Riorganizzazione Urbanistica (ARU), Fascia di bordo della zona ZIA (FDB);
- la disciplina di detti Ambiti di intervento (inserita in apposite Schede normativo/progettuali raccolte nell'Allegato A alle NTA del RU) comportanti la riorganizzazione e la trasformazione del tessuto urbanistico mediante interventi di recupero e/o addizione



agli insediamenti esistenti e di nuova edificazione e infrastrutturazione del territorio, evidenziando al loro interno gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano di norma mediante i piani attuativi;

- la disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica di cui già all'art. 60 della LR n. 1/2005 e all'art. 100 e all'art. 101 della LR n. 65/2015;
- le aree destinate alle realizzazione delle nuove infrastrutture viarie e all'attuazione delle politiche di settore dell'Amministrazione comunale;
- la disciplina e le dotazioni della Città Pubblica mediante la identificazione quantitativa, qualitativa e prestazionale degli standard urbanistici e delle altre dotazioni di interesse e di valore pubblico (come il Parco della Resistenza e i sentieri e luoghi della memoria).

Il RU contiene inoltre:

- la disciplina per assicurare il rispetto delle condizioni di sicurezza idrogeologica e geomorfologica all'interno delle aree PIME, PIE, PMFE, PFE;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento della barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città;
- i beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/2001
- la disciplina da applicare in fase transitoria e la disciplina per l'attuazione degli interventi in itinere e dei PA approvati e convenzionati.

Il RU è costituito dai seguenti elaborati:

**a) Quadro progettuale (QP)**

- Relazione tecnica generale;
- Norme tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni (NTA);
- Allegato A) Schede-norma degli Ambiti di intervento;
- Allegato B) Definizione della Fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011:
  - B1 - Relazione sulla Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi di trasformazione previsti dal RU;
  - B2 - Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG);
  - B3 - Schede della Fattibilità ai sensi dell'art. 30 NTG (Schede grafiche + Schede Norma);
- Allegato C) Dimensionamento degli interventi di trasformazione e degli standard;
- Allegato D) Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;
- Tavole QP.1 - Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato (numero 9 tavole da QP.1.1 a QP.1.9 - scala 1:5000);
- Tavole QP.2 - Città pubblica, ambiti d'intervento, centri e nuclei storici (numero 14 tavole da QP.2.a a QP.2.p - scala 1:2000);
- Allegato E) Massa Picta – Linea Guida, (progetto di valorizzazione e tutela delle facciate decorate del CS di Massa Comune di Massa-Facoltà di Architettura di Genova Dipartimento POLIS, con documentazione completa consultabile presso gli Uffici Comunali);

**b) Elaborati della valutazione ambientale strategica (VAS);**

**c) Elaborati del Quadro conoscitivo (QC);**

**d) Studio sul settore del commercio in sede fissa;**

**e) Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività (PSLSC) comprendente l'individuazione delle zone commercialmente sature e la schedatura delle funzioni di interesse collettivo;**

**f) Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.**

## 1.8. Efficacia del Regolamento Urbanistico

Al contrario del PS, le cui previsioni sono valide a tempo indeterminato, l'efficacia delle previsioni e della disciplina del RU, indicate al punto b) dell'art.55 della LR n. 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o i progetti esecutivi dei relativi interventi. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia sopradetta, si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a

favore del comune. L'efficacia esclusivamente quinquennale di dette previsioni è stata ulteriormente ribadita e chiarita con il D.P.G.R. n° 3/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005) che all'articolo 8 commi 5 e 6 recita: "... nel quadro previsionale strategico quinquennale del RU sono esplicitati, per ogni singola U.T.O.E., i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, agricola) [...] alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale (...). E' pertanto chiaro che dovranno essere inserite in questo primo RU (che come abbiamo visto sarà anche l'ultimo) esclusivamente le previsioni che si ritiene possibile realizzare nell'arco dei prossimi cinque anni di sua efficacia, rimandando al nuovo PS e successivi PO quegli interventi ed opere che per la loro natura o per condizioni oggettive (quali la presenza delle aree PIME, PIE, PFME e PFE) non potrebbero avere attuazione nel periodo di validità del RU.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 delle NTA del RU, le previsioni e gli interventi individuati dal RU del Comune di Massa espressamente soggetti a decadenza sono quelle:

- incluse negli Ambiti di intervento assoggettati a permesso di costruire convenzionato, a Progetto Unitario o a Piano attuativo, individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB".
- incluse negli "atti di governo del territorio" previgenti (PII-PIUSS) confermati, recepiti e resi nuovamente efficaci dal presente RU;
- le nuove infrastrutture ed attrezzature soggette a vincolo espropriativo individuate sulla cartografia del RU.
- gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Con riferimento al tema della efficacia delle previsioni del RU occorre sottolineare una specificità del presente RU rappresentata dall'inserimento in calce all' Allegato A "Schede-norma degli Ambiti di intervento", di Tavole di sintesi a carattere indicativo degli esiti progettuali di riqualificazione paesaggistica e urbana attesi dalla coordinata attuazione del RU e delle sue prefigurate evoluzioni.

Si tratta di Tavole non assimilabili alle Tavole progettuali del RU con le previsioni a carattere conformativo del regime dei suoli, ma di tavole per così dire "narrative", aventi cioè lo scopo di illustrare in termini di suggestione indicativa quali potranno essere gli esiti complessivi di riqualificazione sulla città pubblica una volta portati a termine, con la necessaria qualità e coerenza, gli interventi ammessi dal RU in applicazione dell'istituto della perequazione (specie nei contesti unitari dei campeggi, delle ex colonie, della zona ZIA) nonché di rappresentare quali potranno essere i risultati ottenibili nella realizzazione dei parchi fluviali e nel completamento della principale viabilità di attraversamento orizzontale del territorio di pianura, una volta effettuati gli interventi strutturali per la messa in sicurezza del territorio necessari per il superamento dei limiti di intervento connessi all'esistenza delle diffuse zone PIME e PIE allo stato segnalate dalle **nuove carte di pericolosità idraulica**.

## I.9. Categorie di intervento e strumenti per l'attuazione del RU

L'intero progetto di RU esplica i propri effetti coordinati attraverso la combinazione delle due azioni fondamentali esercitate: l'una basata sugli interventi messi in campo per la gestione degli insediamenti esistenti, l'altra dispiegata attraverso gli interventi inerenti il progetto di trasformazione degli assetti urbanistici, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il primo ordine di interventi si basa sulla applicazione delle categorie di intervento disciplinate dal RU negli articoli della Sezione IV "Categorie di intervento diretto sui singoli edifici e sui lotti liberi" del Titolo primo delle NTA.

Il secondo ordine di interventi passa attraverso l'attuazione delle previsioni degli Ambiti di intervento secondo la disciplina contenuta nelle relative Schede norma che si basa essenzialmente sui Piani Attuativi e sulla applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica disciplinato dalle NTA del RU, appositamente illustrato nel successivo Capitolo IV.5.

## I.10. Sicurezza idrogeologica e salvaguardia dell'ambiente (Aree PIME, PIE, PFME, PFE) e vincoli del PIT-PPR

E' nota la fragilità del territorio di Massa nei confronti del rischio idraulico e dei fenomeni del ristagno delle acque pluviali, nonché del rischio geologico in vaste zone del territorio pedemontano e montano.

Al riguardo, nel precedente Capitolo I.2, si è richiamato come nel dicembre del 2014 sia giunta a conclusione la redazione delle carte di pericolosità idraulica del territorio di Massa, quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS, con riferimento agli eventi alluvionali del 2012.

Le carte in questione palesano un'estesa presenza di aree PIME e PIE, specie nel territorio di pianura, configurando una inibizione nelle aree in oggetto per ogni intervento eccedente il mantenimento e/o la messa in sicurezza dell'esistente.

Il RU pertanto non solo dedica il Titolo Settimo delle NTA alla puntuale individuazione delle disposizioni da applicare per la sicurezza idrogeologica e la salvaguardia dell'ambiente, mettendo in evidenza i limiti e i divieti che è necessario rispettare nelle aree PIME, PIE, PFME e PFE, ma imposta l'intero progetto secondo una nuova sensibilità e attenzione alla fragilità del territorio, come illustrato nei capitoli I.2 e I.3.

L'aspetto della tutela paesistica e ambientale, già oggetto di autonoma considerazione da parte del RU, viene ulteriormente rafforzato dalla applicazione dei vincoli introdotti dal PIT.

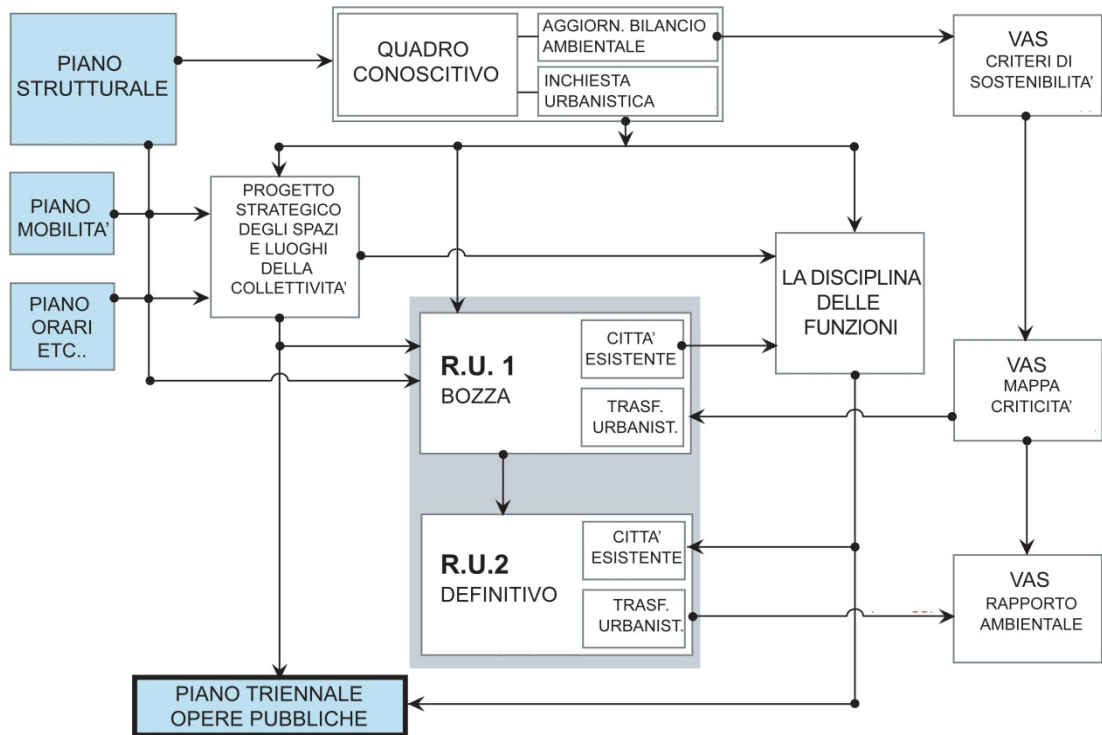
### I.11. Basi cartografiche del RU

La base cartografica utilizzata per le tavole del RU è la Carta Tecnica Regionale (CTR) aggiornata al 2009, non collaudata in formato vettoriale. Per la redazione del Progetto di RU sono inoltre stati utilizzati gli shape file presenti negli elaborati del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico. Nel lavoro svolto sono emerse alcune incompletezze/inesattezze nella cartografia (per esempio non sono rappresentate parti di strade esistenti), di cui il RU ha tenuto conto nella predisposizione del progetto, ma che non è facoltà del RU correggere in quanto carte tecniche regionali.

### I.12. Schema di riferimento per la redazione del RU di Massa

Ai fini di chiarire il rapporto di coerenza con il PS e la relazione tra le parti costitutive del RU con gli altri apporti normativi nella fase iniziale di redazione del RU, è stato predisposto uno schema sintetico e illustrativo che sintetizza le interazioni previste.

**DOPO IL PIANO STRUTTURALE:  
DALLA CONOSCENZA DELLA CITTÀ AL REGOLAMENTO URBANISTICO**



## II IL QC, LA DISCIPLINA DELLE FUNZIONI, IL PROGETTO STRATEGICO, LA VAS

### II.1. Relazione del RU con il Quadro Conoscitivo e altri atti, dispositivi e apporti normativi integrativi

Il RU si raccorda con una serie di indagini e apporti normativi integrativi. Il Quadro conoscitivo (che è parte integrante del RU), la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività. Il RU inoltre è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica.

Il Quadro Conoscitivo per il governo del territorio costituisce un riferimento fondamentale per la definizione del Regolamento Urbanistico ed è un supporto indispensabile per la definizione ed il coordinamento di tutti gli atti di governo del territorio di competenza comunale così come definiti dall'art. 10 della LR 1/2005 ed in particolare della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, del Piano urbano della Mobilità, del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, dei piani di settore dei servizi pubblici e del Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività.

### II.2. Il Quadro Conoscitivo nel Regolamento Urbanistico di Massa

Il RU attua obiettivi ed indirizzi definiti dal PS e prevede la tutela ed il rispetto delle risorse riconosciute nel piano stesso. Il RU, così come ogni altro atto di governo del territorio, è corredato di quadro conoscitivo, da considerarsi sua parte integrante, che garantisce che le trasformazioni previste soddisfino integralmente le condizioni di sostenibilità richieste dal PS e dagli strumenti di pianificazione provinciale e regionale. Il Quadro Conoscitivo del RU di Massa (per una sua approfondita disamina rimandiamo alla relazione specifica) è redatto in base a quanto previsto dal Piano Strutturale e secondo quanto stabilito dall'art. 55 della LR 1/2005. L'indagine svolta dal QC costituisce non uno strumento neutrale e meramente descrittivo ma piuttosto una lettura interpretativa del territorio e dei suoi insediamenti.

Di significativa utilità per i progettisti del RU è stata l'indagine svolta sui tessuti insediativi (Tavole QC5 del Quadro conoscitivo, connessa anche alla ricognizione delle funzioni in atto delle Tavole QC8 e QC9), ai fini della Disciplina della gestione dei tessuti esistenti, che vengono normati dal RU come stabilito dall'art. 55 della Legge Regionale 1/2005. Il riconoscimento della forma urbana della città e dei suoi sottoinsiemi (tessuti) consente di classificare il territorio e riconoscerne l'armatura strutturale. Il tessuto, che comprende la parte edificata ma anche i vuoti urbani, gli spazi verdi e il reticolo connettivo (strade), costituisce il principale strumento di lettura degli spazi della città e delle loro relazioni. In base all'indagine svolta dal QC il progetto di RU ha condotto una operazione di ulteriore interpretazione che ha determinato l'aggregazione dei tessuti insediativi censiti in nuove partizioni spaziali. In base a questa mappatura dei tessuti e alla loro articolazione, anche in base alla suddivisione del territorio in UTOE, il RU ha stabilito la disciplina della città esistente. Per ogni tessuto individuato il RU, perseguendo gli obiettivi del PS, indica le regole di conservazione e trasformazione, norma gli interventi ammessi, indica i parametri urbanistici che guidano e condizionano l'attuazione degli interventi ammessi. Il RU riconosce pertanto i seguenti tessuti insediativi da sottoporre a disciplina normativa specifica: Sottosistema Funzionale dei Centri e Nuclei Storici (CS), Sottosistema funzionale della Città Compatta(CC), Sottosistema funzionale della Città Diffusa ad alta densità (CD-AD), Sottosistema funzionale della Città Diffusa a media e bassa densità (CD-MDB), Aree di frangia urbana (AFU); Tessuti Edilizi Montani e Pedemontani (TEM); Tessuti edilizi radi (TER). Il RU fissa per ciascuna tipologia di tessuto in cui è articolato il sistema insediativo, gli specifici e differenziati regimi normativi da applicarsi alle diverse componenti dei tessuti stessi. La nuova articolazione in tessuti della città insediata, che riconosce gli aspetti qualitativi degli assetti urbani, consente di identificare le parti omogenee ai fini di una disciplina che superi il concetto tradizionale di zoning. I tessuti individuati e normati esprimono il significato urbanistico e storico delle partizioni urbane, riassumono le condizioni morfologiche e di uso dello spazio.

L'aggiornamento delle tavole dell'uso del suolo (Tavole QC1), rispetto a quelle del PS, l'articolazione delle stesse nella definizione delle cinque classi principali (superfici artificiali, superfici agricole, superfici boscate ed ambienti seminaturali, l'ambiente umido) rappresenta un elemento di riferimento essenziale nel progetto di RU, in particolare per definire la normativa del territorio rurale, mentre le criticità (Tavole QC6) individuate nel territorio causate da problematiche di tipo ambientale, urbano, sociale, hanno indirizzato e confermato le scelte progettuali del RU.

### II.3. La Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, al cui studio si rimanda per un più esaustivo approfondimento, come stabilito dall'art. 138 della Disciplina di Piano Strutturale, viene approvata dall'Amministrazione comunale, contestualmente alla approvazione del RU. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni con validità quinquennale si applica alle porzioni di territorio comunale interno ai centri abitati e a connotazione urbana. Obiettivi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono la definizione di un assetto delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti idoneo a garantire il livello di qualità della vita urbana e lo sviluppo sostenibile delle attività, prevedendo una adeguata dotazione di servizi, stabilendo le condizioni per una compresenza equilibrata delle diverse attività e per la loro integrazione funzionale e sinergica. A tali fini e per definire l'articolazione in unità minime d'intervento (UMI) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilisce norme per:

- l'organizzazione ed il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti;
- i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni non edificati.

### II.4. Il Progetto Strategico dei Luoghi e degli Spazi della Collettività (PSLSC)

Il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività, ai cui elaborati si rimanda per il necessario approfondimento, è una componente del RU e, come stabilito dall'Art.139 del PS, è l'atto di conoscenza, programmazione e coordinamento con il quale l'Amministrazione comunale intende garantire la continuità operativa richiesta dai processi finalizzati a sostenere il rafforzamento di Massa come luogo di accoglienza, di integrazione sociale e di nuove opportunità per la comunità che l'abita e che la frequenta ed a conseguire un diffuso e stabile livello di qualità urbana.

Il Progetto si basa quindi su un superiore affinamento del Quadro Conoscitivo del PS rivolto all'individuazione, all'analisi ed alla valutazione di quelle realtà e condizioni che contribuiscono a determinare la qualità degli insediamenti, la migliore accessibilità ai beni e servizi e la strutturazione degli spazi pubblici.

Il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività pertanto:

- definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, indica gli obiettivi operativi e programma le azioni da attuare per assicurare e mantenere un adeguato livello di qualità degli insediamenti attraverso l'organizzazione, l'integrazione e l'accessibilità dei servizi e degli spazi pubblici o di uso pubblico offerti sul territorio;
- specifica le regole di coordinamento e di integrazione da osservare nella definizione dei piani comunali di settore incidenti sulla qualità della vita e sui tempi della collettività, anche al fine di assicurare la sinergia fra le trasformazioni non materiali del territorio e quelle derivanti dalla gestione ordinaria al fine di migliorare la fruibilità fisica del territorio e l'accesso ai servizi;
- esplicita in termini operativi le indicazioni e le direttive contenute nel "Piano di indirizzo e di regolazione degli orari", concorrendo a definire e a rendere attuabili i progetti che costituiscono il coordinamento degli orari della città per il raggiungimento degli obiettivi di cui ai punti a) e b) del secondo comma all'art. 3 della LR 38/1998 e successive modificazioni.
- costituisce riferimento sostanziale per la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Art. 138 della disciplina del PS;
- individua gli ambiti nei quali è opportuno che il RU preveda dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, a quelli minimi previsti nel PS, ove ciò risulti opportuno per la funzionalità del sistema dei luoghi e degli spazi della collettività;
- definisce gli indicatori necessari per il monitoraggio degli elementi di competenza.

Il Progetto ha validità a tempo indeterminato e ha il compito di suggerire comportamenti e regole specifiche sulla compatibilità delle funzioni insediate o da insediare in particolari ambiti nel rispetto delle disposizioni dettate dal PS. Per queste ragioni ha concorso in termini conoscitivi e programmatici a definire l'assetto progettuale del RU e a promuovere una nuova strutturazione degli spazi

pubblici che porteranno a nuove occasioni di interazione sociale. **Tali regole, tuttavia, non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli se non attraverso il RU.**

A tal fine il RU, con riferimento alle azioni proposte dal Progetto Strategico dei luoghi e degli spazi della collettività (riportate in corsivo nel testo che segue) ha sviluppato coerentemente la propria proposta progettuale, nei termini indicati:

- *“il completamento del Parco del Frigido, un’infrastruttura verde che attraversa l’intero territorio comunale, in cui il tema dello spazio pubblico si coniuga con le funzioni di tutela e ripristino dell’ambiente fluviale e di connettività fra il territorio montano e la costa”.* Il Progetto di RU interviene, nei limiti delle prescrizioni delle aree PIME e PIE, per consentire una completa riqualificazione del tratto di Frigido compreso tra l’Autostrada e il Centro città, dove ancora sono presenti attività e/o manufatti incongrui per la cui riqualificazione e/o delocalizzazione il RU, almeno in questa fase, non ha le possibilità di indicare una concreta ipotesi di intervento.

- *“la riorganizzazione e ottimizzazione del sistema della mobilità (con particolare riguardo alla razionalizzazione e al potenziamento dei percorsi paralleli alla costa, Variante Aurelia inclusa, per alleggerire il lungomare anche in previsione di un miglior collegamento al Nuovo Ospedale Unico Apuano, e contestuale rafforzamento dei collegamenti trasversali; la promozione del trasporto pubblico e della mobilità elementare su tutto il territorio)”.*  Il RU conferma, pur con i condizionamenti e i limiti imposti dalla presenza delle aree PIME e PIE, le scelte infrastrutturali previste dal PS e interviene anche con il tracciamento di nuovi limitati tratti di viabilità “trasversale (Quercioli o Rocca ad esempio), di completamento (Bagaglione, via delle Carre) o di potenziamento della viabilità esistente (via della Repubblica) realizzabili anche in aree PIME e PIE in conformità alla disciplina del PAI e della LR n. 21/2012.

- *“il potenziamento dei servizi alla residenza con l’incremento delle attrezzature socio-culturali e ludiche”.* Il RU interviene individuando aree a verde pubblico, per il tempo libero e per l’istruzione, con ubicazione e dimensionamento idonei e coerenti al proprio progetto di riorganizzazione urbana e territoriale.

- *“la riqualificazione del tessuto urbanistico e del patrimonio architettonico esistente (attraverso interventi mirati di tutela, risanamento, riuso, ricucitura urbana)”.*  Il RU assume questo obiettivo come una priorità. La riqualificazione del tessuto urbanistico avviene attraverso una specifica normativa riguardante sia i Centri Storici che la città consolidata e tutti gli altri tessuti insediativi di più recente realizzazione. Inoltre sono previsti interventi puntuali, in ambiti delimitati, che hanno come obiettivo il riassetto di situazioni urbane degradate o da consolidare.

Infine il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività indica una serie di operazioni riguardanti le singole UTOE:

Nella UTOE 1 (Marina-Partaccia) individua nel Nuovo Ospedale Unico Apuano un polo attrattore a livello sovracomunale collocato in prossimità dell’uscita autostradale, e propone la *“- Riqualificazione del waterfront e del sistema turistico-ricettivo”.* Il progetto di RU ribadisce il ruolo di polo attrattore dell’Ospedale Unico capace di determinare una nuova gerarchia spaziale all’area circostante pur non avendo la possibilità, a causa delle aree PIME e PIE presenti nell’area, di portare a compimento il disegno (pur predisposto prima della approvazione delle nuove carte di pericolosità idraulica) di riassetto urbano lungo via Mattei al fine di trasformarlo in un asse urbano significativo di accesso alla città. Nel progetto di RU il sistema turistico ricettivo svolge un ruolo fondamentale nell’UTOE come emerge chiaramente dalle disposizioni normative (e dalle tavole progettuali) relative ai campeggi e alle ex colonie, la cui trasformazione produrrà anche una notevole riqualificazione del Water Front.

Nella UTOE 2 (zona Industriale Apuana) il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività suggerisce *“- interventi finalizzati al miglioramento della qualità ambientale e al superamento della conflittualità generata dalla presenza di diverse funzioni fra loro non compatibili.”* Il RU propone delle puntuali operazioni di riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti urbani residenziali di Tinelli. Individua inoltre nuove aree a verde attrezzato lungo via Dorsale al fine di costituire un parco lineare all’interno del comparto produttivo.

Nella UTOE 4 (Centro Città) Il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività propone *“- interventi di riqualificazione e ricucitura del tessuto storico e degli spazi pubblici con ampliamento delle zone pedonali; - recupero dell’area dell’Ospedale Civico e dell’area della Stazione”.* Con l’approvazione del PIUSS (Piano Integrato di sviluppo urbano sostenibile) e la sua realizzazione, il Centro Città viene dotato di nuovi spazi pedonali e riqualificato attraverso operazioni di ricucitura urbana. Il RU assume e conferma le scelte del PIUSS e propone inoltre una serie di Ambiti di intervento ai margini del centro città finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano e alla realizzazioni delle dotazioni pubbliche. Il RU assume il PII per la zona della Stazione, lo ripropone e lo integra con interventi di riorganizzazione urbanistica lungo via Carducci e in via Delle Carre.

Nella UTOE 5 (Quercioli-Viale Roma) il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività considera come obiettivo la *“Riqualificazione complessiva del tessuto insediativo con particolare riferimento alle aree Peep e di quelle in prossimità della Stazione - potenziamento dei collegamenti con la costa.”* Il RU prevede interventi diffusi e puntuali in tutto il tessuto insediativo della UTOE 5. In particolare la riqualificazione del tessuto esistente avviene con Ambiti di intervento localizzati tra La zona dei Poggi e l'abitato dei Quercioli dove le trasformazioni sono finalizzate ad un miglioramento delle condizioni socio spaziali e alla realizzazione di necessarie opere infrastrutturali.

Nella UTOE 6 (Ronchi-Poveromo) il Progetto dei luoghi e degli spazi della collettività considera come obiettivo il *“rafforzamento del ruolo centrale dell'area, in cui già si concentrano le principali attività e spazi d'uso pubblico a servizio dell'abitato dei Ronchi, anche attraverso la densificazione del tessuto urbano e delle attività nell'area di “espansione” tra Via Ronchi e Viale della Repubblica”.* Il RU conferisce veste normativa e progettuale a questo obiettivo attraverso gli indirizzi e le prescrizioni forniti per l'attuazione delle trasformazioni previste.

## II.5. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La valutazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa è svolta in applicazione della LR 1/2005, della LR 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. come precisato nella Relazione preliminare della VAS (a cui rimandiamo per approfondimenti) in ragione della recente LR 6/2012, la Valutazione Integrata è stata definitivamente “eliminata” come denominazione, trasferendo in maniera esplicita all'interno dei contenuti degli strumenti urbanistici la relazione di coerenza delle loro previsioni con piani regionali e provinciali di riferimento e la valutazione degli effetti sociali, economici, territoriali, paesaggistici, sulla salute umana. Nella Valutazione ambientale strategica (VAS) disciplinata dalla LR 10/2010, invece, si effettua la valutazione degli effetti ambientali.

La valutazione di coerenza esterna del Regolamento Urbanistico viene eseguita prioritariamente in riferimento ai seguenti tre sistemi:

- Piano Indirizzo Territoriale – Regolamento Urbanistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Regolamento Urbanistico;
- Piano Strutturale Comunale – Regolamento Urbanistico.

Parte integrante del primo sistema di coerenza, con specificità nella trattazione, è la verifica di coerenza del Regolamento Urbanistico con il Piano Paesaggistico Regionale.

### III UNIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA, PIANI DI SETTORE, STRUMENTI IN ITINERE

#### III.1. Unificazione della disciplina urbanistica comunale

Il Regolamento Urbanistico provvede ad uniformare la disciplina urbanistica e le previsioni contenute negli atti pianificatori che si sono succeduti nel corso del tempo e che, in tutto o in parte, risultano ancora efficaci. La sovrapposizione di Piani e Programmi, di contestuale vigenza sulle medesime problematiche territoriali, costituisce una delle principali cause di difficoltà operativa in campo urbanistico e edilizio, con rilevanti ricadute negative sull'efficacia del funzionamento della P.A., sui meccanismi del mercato edilizio e immobiliare (e, in ultima istanza, sull'intero ciclo economico) nonché sulla motivazione dei cittadini alla osservanza delle regole dello Stato. La riconduzione a unità dell'insieme delle disposizioni urbanistiche e regolamentari viene perseguita dal RU con la ricomposizione del quadro urbanistico e pianificatorio anche mediante il recepimento delle previsioni contenute nei Piani Attuativi la cui disciplina non risulta superata (poiché non dichiarata espressamente o tacitamente decaduta) nonché il recepimento delle singole varianti che hanno determinato modificazioni puntuali che il RU assume come proprie integrandole (se del caso) e portandole a coerenza con le complessive scelte effettuate per la organizzazione del territorio.

Tale processo di riunificazione consente, fra l'altro, che la disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non risenta dei limiti dovuti alla frammentazione o alla carenza di normative appropriate e che gli interventi possibili non debbano quindi subire fasi di stallo o di incertezza operativa.

#### III.2. Piani attuativi confermati

I Piani attuativi approvati e confermati dal RU sono:

il Programma Integrato di Intervento dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido (PII); – Variante anticipatrice del RU già approvata nell'anno 2013 la cui efficacia si protrarrà fino alla decorrenza del termine quinquennale previsto dalla legge;

il Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile del Centro Città, (PIUSS) – Variante solo adottata che seguirà il suo autonomo percorso di approvazione.

Per quanto concerne i due Piani Attuativi indicati, i cui dati previsionali risultano giustificati ed assorbiti nel quadro complessivo del RU, il percorso procedurale, già attivato, procede autonomamente fino alla completa realizzazione degli interventi.

#### III.3. Piani di Recupero e altri piani attuativi previsti dal RU

Il RU prevede il ricorso alla formazione di Piani di Recupero o Piani Attuativi per le attuazione dei seguenti interventi:

Piani di Recupero per l'attuazione di progetti organici di valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio di Borgo del Ponte e del Centro Storico di Massa

Piani di recupero e Piani Attuativi di iniziativa privata per la attuazione degli Ambiti di Intervento nella articolazione indicata dal RU in Ambiti di Conservazione (AC), Ambiti di Recupero (AREC), Ambiti di Completamento Organico (ACO), Ambiti di Riorganizzazione Urbanistica (ARU), Fascia di bordo della zona ZIA (FDB).

Piani Attuativi per Comparti unitari (PAC) per la riqualificazione dei Campeggi in zona Partaccia.

Piano Attuativo degli arenili e dei viali a mare (PAAV), per la riqualificazione dell'intero litorale. Il PAAV è esteso all'intera fascia considerata e articolato, nei seguenti TRATTI COSTIERI: Tratto costiero 1 (Dalla foce del Lavello alla colonia Fiat), Tratto costiero 2 (Dalla Colonia Fiat alla Colonia Torino); Tratto costiero 3 (Dalla Colonia Torino alla foce del Brugiano); Tratto costiero 4 (Dalla foce del Brugiano a Piazza Bad Kissingen); Tratto costiero 5 (Da Piazza Bad Kissingen a Ronchi); Tratto costiero 6 (da Ronchi a Fosso Poveromo); Tratto costiero 7 (da fosso Poveromo a Cinquale).

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) per la realizzazione di alcune fattispecie di interventi nel Territorio Rurale.

Progetto dettagliato di recupero ambientale e paesaggistico con valore di PA di iniziativa pubblica o privata per il recupero di cave dismesse al fine di valorizzazione turistica e per il tempo libero.



### III.4. Piani di Settore

Come stabilito dal Capo IV della Disciplina di Piano Strutturale, i piani e programmi di settore che risultano atti di governo del territorio devono essere approvati nel rispetto del PIT, del PTC e del PS. Come stabilito dall'art.146 della Disciplina di Piano Strutturale in sede di RU si è provveduto alla formalizzazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, prevedendo l'armonizzazione dei tempi della città, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo. Il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari è connesso con il Piano urbano della mobilità e con la Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni presenti al fine di determinare tipologie ed orari del commercio e degli uffici pubblici.

Altri piani di settore di competenza dell'Amministrazione Comunale, quali il PUT e Il Piano di classificazione acustica, dovranno essere aggiornati e correlati all'approvazione del RU. Il PUT, allo scopo di adeguare alle previsioni del RU gli obiettivi per il Sottosistema funzionale della mobilità di cui all'Art. 100 della Disciplina di Piano Strutturale, e il Piano di classificazione acustica allo scopo di prevenire il deterioramento di zone non inquinate acusticamente e di risanare quelle dove il RU prevede azioni coordinate di riqualificazione.

### III.5. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche è un contenuto del RU ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, e fa parte integrante dei suoi elaborati come Allegato D "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche". Il programma definisce i criteri per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche con riferimento all'elaborato "Schede di funzioni di interesse collettivo", allegato al "Progetto Strategico dei luoghi e degli spazi della collettività", in cui sono censiti i principali spazi e strutture pubbliche e i dati relativi al loro grado di accessibilità e alla presenza di barriere architettoniche. In base al censimento dello stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche sono definiti gli interventi necessari la cui attuazione è demandata al Comune nell'ambito della rispettiva programmazione delle opere pubbliche, alla quale, in coordinamento fra i competenti uffici comunali, spetta anche la verifica e la programmazione dell'adeguamento dei collegamenti viari e pedonali fra le attrezzature e spazi censiti dal RU.

## IV CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nel Capitolo II sono stati descritti in termini generali gli elementi che caratterizzano il RU, indicandone le finalità, i contenuti generali, gli elaborati e il grado di efficacia in relazione al quadro giuridico e normativo regionale vigente.

Sono stati inoltre forniti gli elementi necessari a motivare le scelte di merito compiute dallo specifico progetto di RU per il Comune di Massa, in aderenza al PS, alle risultanze del Quadro Conoscitivo e alle indicazioni del Progetto strategico dei luoghi e degli Spazi della Collettività.

In questo capitolo si intende chiarire come il RU giunga a stabilire le regole per la gestione urbanistica del territorio comunale (con riferimento al campo di applicazione stabilito dall'Art. 230 della LR n. 65/2014) a partire da aree tematiche interagenti fra loro e concorrenti a definire un equilibrato e sostenibile progetto di valorizzazione e di trasformazione del territorio, tenuto conto dei limiti e dei condizionamenti determinati dalla già richiamata estensione delle aree PIME e PIE che limitano, allo stato, la possibile migliore organizzazione del territorio comunale.

In questo quadro assume particolare significato l'obiettivo di privilegiare il Recupero del Patrimonio edilizio esistente, che si è inteso dare al territorio di Massa, nella consapevolezza che troppo si è edificato negli scorsi decenni e quasi sempre senza la necessaria attenzione alle ragioni della sostenibilità ambientale, della sicurezza idrogeologica, della qualità del paesaggio e della stessa qualità urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti.

Il RU dedica pertanto un'attenzione specifica al tema della gestione e della riqualificazione del tessuto esistente. In questa chiave le normative definiscono non solo gli opportuni (e tradizionali) parametri urbanistico-edilizi cui allineare gli interventi ammessi, ma tutte quelle modalità e prescrizioni attuative e gestionali a corollario degli interventi stessi, atte a ristabilire l'importanza degli aspetti ambientali, manutentivi, di risparmio energetico, nonché di riordino urbanistico ed infrastrutturale e di connesso decoro paesistico di cui non può essere privo un territorio che vuol fare del turismo e della attrattività ambientale uno dei suoi principali fattori di sviluppo. La componente progettuale del RU inerente il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente non può restare avulsa da un complementare disegno di trasformazione degli assetti urbanistici, infrastrutturali ed edilizi del territorio, volto a guidare la nuova fase di riorganizzazione del territorio, indicata dal PS, attraverso la disciplina delle trasformazioni.

Il progetto complessivo del RU si articola dunque in quattro prioritarie aree tematiche:

- la gestione degli insediamenti esistenti (IV.1.1)
- le dotazioni della città pubblica e la tutela delle risorse ambientali (IV.1.2)
- la gestione del territorio rurale montano, pedemontano e di pianura (IV.1.3)
- il progetto di trasformazione (IV.1.4)

### IV.1. La gestione degli insediamenti esistenti

LA CITTÀ RESIDENZIALE e la CITTÀ STORICA. Il RU fissa per ciascuna tipologia del tessuto urbano in cui è articolato il sistema insediativo della "città residenziale" e della "città storica" (comprendente non solo il centro storico principale di Massa e Borgo del Ponte ma tutti i centri e nuclei storici montani, pedemontani e di pianura) gli specifici e differenziati regimi normativi e le linee progettuali da applicarsi alle diverse componenti dei tessuti stessi (edifici, manufatti ed aree) singolarmente considerate, finalizzati sia a garantire la conservazione degli elementi di qualità urbanistica, edilizia ed ecologico/ambientale esistenti sia a favorire gli interventi ritenuti opportuni o necessari per superare criticità e limiti altrettanto presenti all'interno dei tessuti. Il RU nel suo impianto generale e attraverso disposizioni progettuali specifiche per Ambiti di intervento (di seguito riprese e descritte nel trattare le Trasformazioni Urbanistiche) provvede inoltre a disciplinare le modalità di valorizzazione e innovazione delle potenzialità presenti nelle "città residenziale" e nella "città produttiva". All'interno dei tessuti esistenti una attenzione particolare viene riservata alla tutela e valorizzazione delle Invarianti strutturali del territorio, come identificate dal Titolo III del Piano Strutturale, aventi natura tale da rientrare nell'ambito di competenza disciplinare del RU.

Più in particolare il RU indica le seguenti azioni progettuali:

- La tutela e la conservazione dei tessuti del Sottosistema Funzionale dei Centri e Nuclei Storici. Al fine di garantire il recupero e la vivibilità dei nuclei storici garantendo al contempo l'integrità dei tessuti storici nelle loro componenti identitarie storico-culturali, formali, e strutturali esistenti, il RU opta per una puntuale definizione normativa degli interventi

ammissibili in grado di superare la negativa e controproducente situazione di blocco operativo (fino ad oggi sostanzialmente operante) nella attesa della formazione di obbligatori Piani Particolareggiati di recupero. A tal fine una dettagliata normativa, accompagnata da una ricca articolazione di disposizioni applicative, indica gli interventi ammissibili per il miglior perseguimento dell'obbiettivo fissato, demandando ai piani di recupero solo gli interventi di riorganizzazione urbanistica o di completamento organico del tessuto esistente.

- La Riqualificazione della città esistente e dei tessuti urbani più recenti. Sulla scorta del dibattito urbanistico più recente, il RU attribuisce massima importanza al recupero e alla piena utilizzazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. A questo fine il RU sviluppa con particolare attenzione tutta la gamma di disposizioni normative deputate a consentire la massima possibilità di intervento e di flessibilità nei tessuti esistenti accompagnata da dispositivi pensati per diffondere risultati di qualità e di sostenibilità energetica ed ambientale. Nei tessuti di più recente insediamento della città Compatta e della Città Diffusa e nelle zone di Frangia Urbana, dove si riscontrano degrado urbanistico o carenze di standard, vengono previste azioni puntuali di riqualificazione sia attraverso l'implementazione delle dotazioni pubbliche (parcheggi, verde, viabilità, attrezzature) sia con un ridisegno della morfologia urbana. A tal fine sono previste speciali discipline per la conservazione ovvero per interventi di riqualificazione e delocalizzazione del tessuto edilizio esistente allo scopo di migliorare la condizione delle aree più degradate. Per promuovere azioni più significative di riordino urbanistico il RU prevede interventi di riorganizzazione/trasformazione urbanistica che consentiranno di dotare la città e i suoi quartieri degli spazi pubblici e delle aree a standard oggi carenti e di migliorare la qualità morfologica degli insediamenti, con particolare riferimento alle condizioni della viabilità e dei parcheggi. Queste azioni progettuali producono il consolidamento delle centralità esistenti, l'individuazione di nuove centralità (come indicato dal PS), la ricollocazione di spazi e servizi pubblici.

LA ZONA INDUSTRIALE. Il RU ha come obiettivo una sostanziale riqualificazione e potenziamento della ZIA in chiave di aumento occupazionale e di riqualificazione ambientale, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente nonché l'insediamento di nuove attività. Le condizioni poste sono che le funzioni potenziate o di nuovo insediamento comportino incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico e della qualità edilizia, un aumento della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro. L'attenzione del RU si estende inoltre ai nuovi centri dello scambio commerciale e terziario (vedi fascia di bordo FDB, sempre in ambito ZIA) e alla produttività urbana che abbraccia una pluralità di funzioni (come il terziario avanzato). Lo scopo è valutare la "salute" e le condizioni di possibile tenuta del sistema produttivo locale colto nei suoi rapporti con il contesto allargato (da La Spezia alla Versilia) e sottolineare le azioni che a questo fine possono essere effettuate.

Più in particolare il RU indica le seguenti azioni progettuali:

- Conferma della vocazione industriale della ZIA e disciplina per la Fascia di Bordo (FDB). Il Rafforzamento dell'identità industriale dell'UTOE 2, come prescritto dal PS, viene assunto come input dal Regolamento Urbanistico che predispone regole semplificate per favorire nuovi insediamenti nella zona industriale, comprese funzioni avanzate e servizi specialistici, e consentire la flessibilità delle funzioni ammesse mediante il superamento dei criteri di insediamento legati ai codici ISTAT. Il miglioramento degli Standard nella UTOE 2 è perseguito attraverso la localizzazione di dotazioni pubbliche nelle aree residenziali di Alteta e Tinelli, dove questa carenza risulta particolarmente accentuata, e attraverso la concentrazione del verde pubblico lungo via Dorsale secondo un progetto unitario indicato nelle tavole del RU come "corridoio" verde a uso pubblico, da realizzarsi come onere a carico dei singoli interventi di completamento e idoneo a valorizzare il carattere rappresentativo e di valore paesaggistico di via Dorsale. L'area di Bordo prospiciente via Aurelia Ovest, come stabilito dal Piano Strutturale, viene destinata a funzioni commerciali e direzionali e ne viene disciplinata la trasformazione attraverso un ambito specifico di intervento denominato Fascia di Bordo (FDB).

LA CITTA' TURISTICA. Comprende le componenti fondamentali della attrattività turistica locale: la gamma differenziata delle strutture di offerta turistica organizzata presenti sul territorio comunale, da quelle tipiche dei campeggi, agli stabilimenti balneari, alle ex colonie marine, alle strutture alberghiere diffuse sul litorale, alle terme di San Carlo. Il RU, più in generale, comprende nella "città turistica" la ricchezza delle risorse naturali (come il sistema dei canali di pianura), il patrimonio storico- artistico presente anche nei centri storici di montagna, le risorse ambientali e i rifugi di montagna, i siti archeologici. Il RU, con riferimento alla mappa di tali potenzialità e delle carenze e conflittualità da superare, sviluppa progetti specifici per ottimizzare le singole componenti e la loro sinergia.

Più in particolare il RU indica le seguenti azioni progettuali:

La valorizzazione delle Componenti Turistico Ricettive del Sottosistema funzionale dell'Accoglienza comprendente le strutture balneari, il sistema ricettivo degli alberghi e delle ex colonie, i campeggi, gli edifici/aree di tipo turistico ricettivo alberghiero ed extra alberghiero. Il RU annette importanza strategica alla tutela, alla riqualificazione e alla valorizzazione del sottosistema indicato, considerandolo strategico in quanto rappresentativo dell'identità paesaggistica e turistica del territorio. Al riguardo il RU sviluppa proposte articolate per le singole componenti del sistema turistico:

- Stabilimenti balneari: Il RU riconosce necessario, in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, operare una significativa inversione di tendenza nelle politiche di utilizzazione e di assetto delle risorse ambientali costiere e delle attrezzature per la balneazione, privilegiando il riequilibrio e la conservazione ambientale unitamente alla riqualificazione delle attrezzature balneari esistenti in un'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistico/ricettive e commerciali insediate ed insediabili. Il Ru prevede una normativa dettagliata per disciplinare gli interventi di miglioramento a breve termine, nelle more di formazione di un Piano Attuativo degli Arenili e dei viali a mare (PAAV) articolato per tratti costieri significativi e destinato a proporre un complessivo miglioramento della condizione costiera con particolare riferimento al litorale di ponente caratterizzato dalla presenza delle ex colonie marine.
- Ex colonie marine. In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il RU identifica tre ordini di finalità per la valorizzazione delle ex colonie marine: 1) finalità di carattere economico-sociale, funzionale e occupazionale volte alla piena utilizzazione delle ex colonie per qualificare ed integrare le funzioni pubbliche e di uso pubblico in essere e potenziare e innovare l'offerta turistico-ricettiva, culturale, di servizio e ludico/sportiva in chiave integrata col sistema turistico locale e ad alto valore occupazionale; 2) finalità di carattere culturale e di tutela della identità storico-culturale e architettonica delle ex Colonie; 3) finalità di carattere urbanistico e paesistico ambientale volte a promuovere il riutilizzo unitario delle ex Colonie (anche attraverso un parziale recupero a residenza della SUL esistente), il loro inserimento organico nella risistemazione complessiva del litorale comprensiva del risanamento, della valorizzazione e della destinazione all'uso pubblico delle relative pinete.
- Campeggi: ai fini della complessiva riqualificazione dei campeggi è prevista la individuazione di Comparti Unitari sottoposti alla formazione di singoli Piani Attuativi, unitari per ciascuno dei comparti individuati, finalizzati a conseguire più elevati parametri qualitativi ed ambientali sia con riferimento alle dotazioni vere e proprie dei campeggi che con riferimento all'intero contesto urbanistico interessato (con particolare riguardo all'area del mercato, agli sbocchi su via delle Pinete e sul litorale, alla qualità e fruibilità ciclo/pedonale di via Baracchini, via del Cacciatore, via dei Campeggi). L'obiettivo è quello di elevare la competitività dell'offerta turistico/ricettiva, anche attraverso la riduzione e la conversione dei posti letto attuali e di riconnettere alla città il territorio dei campeggi attualmente caratterizzato da separatezza e degrado.
- Edifici alberghieri: il RU dispone di una normativa volta a consentire la massima possibilità di miglioramento e potenziamento delle strutture alberghiere esistenti, affinché il comparto possa mettersi in condizioni di competitività adeguate alle nuove esigenze della domanda turistica. Naturalmente le possibilità di intervento sono comunque attente a rispettare le condizioni di compatibilità con le caratteristiche ambientali, paesistiche ed urbanistiche dei tessuti insediativi in cui le strutture alberghiere sono collocate.

#### IV.1.1. Identificazione dei tessuti e delle categorie di intervento per la rigenerazione dell'esistente.

Rielaborando l'indagine svolta dal Quadro Conoscitivo ai fini di riconoscere e classificare i tessuti urbani esistenti, il RU perviene alla individuazione di aggregazione di sintesi (come indicato nel Quadro sinottico delle coerenze strutturali fra PS-QC-RU di cui al Capitolo I, punto 1.4) adatte ad essere omogeneamente normate per favorire nel modo più efficace possibile il processo di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. A questo scopo, il RU fissa per ciascuno dei tessuti urbani riaggregati, in cui è articolato il sistema funzionale degli insediamenti, gli specifici e differenziati regimi normativi, (da applicarsi alle diverse componenti dei tessuti - edifici, manufatti e aree - singolarmente considerate) finalizzati sia a garantire la conservazione degli elementi di qualità urbanistica, edilizia ed ecologico/ambientale esistenti sia a favorire gli interventi ritenuti opportuni o necessari per superare criticità e limiti ancor più presenti all'interno dei tessuti considerati.

I tessuti riaggregati dal RU sono così articolati:

- CS - Sottosistema Funzionale dei Centri e nuclei Storici
- CC - Sottosistema funzionale della Città Compatta
- CD\_AD - Sottosistema funzionale della Città Diffusa ad Alta Densità
- CD\_MDB- Sottosistema funzionale della Città Diffusa a Media e Bassa Densità

- AFU- Aree di frangia urbana
- TEM- Tessuti Edilizi Montani e Pedemontani
- TER- Tessuti edilizi radi

Per i singoli tessuti il RU indica una specifica disciplina normativa, le cui componenti di maggiore interesse sono dettagliate nei punti seguenti.

#### IV.1.2. Disciplina dei tessuti a prevalente destinazione residenziale

*Nota. Si consiglia di accompagnare la lettura delle sottostanti note esplicative con la contestuale consultazione delle Tavole progettuali del RU indicanti la localizzazione e l'entità dei tessuti citati.*

Nel tessuto CS Sottosistema Funzionale dei Centri e nuclei Storici, si applica il regime di Conservazione (come disciplinato nelle NTA). Si persegue l'obiettivo di garantire l'integrità del tessuto nelle sue componenti identitarie storico-culturali, formali e strutturali, nonché la sua leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato. La norma indica altresì gli interventi ammissibili per consentire le necessarie flessibilità d'uso dei beni, facendo proprio un concetto di salvaguardia attiva e attualizzata del patrimonio di valore storico e culturale. All'interno dei perimetri di delimitazione del CS-Sottosistema Funzionale dei Centri e nuclei Storici, la normativa prevista disciplina gli interventi ammissibili sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati di tutti i Centri e Nuclei storici, senza obbligo di Piano di Recupero.

La normativa si applica anche come norma transitoria nelle more della approvazione dei Piani Particolareggiati di Recupero previsti dal RU, quale strumento obbligatorio per i nuclei storici del Borgo del Ponte e Massa Città per la attuazione di progetti organici di valorizzazione e conservazione. All'interno di Piani di Recupero di iniziativa pubblica, ai fini di implementare la dotazione di standard e attrezzature e/o per la riconfigurazione di spazi pubblici e privati interessati da degrado urbanistico ed edilizio, sarà possibile attingere ad una quota di SUL, residua del dimensionamento per l'UTOE, per interventi di riqualificazione.

Tra gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nei tessuti CS, oltre al restauro e risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, viene permessa la ristrutturazione, nel rispetto di criteri e parametri coerenti con il restauro e la conservazione del bene come stabilito nella tabella di riferimento inserita nelle NTA. Ai fini di permettere le necessarie modificazioni e adeguamenti, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari in più unità secondo i parametri stabiliti nelle NTA.

Nei borghi storici montani e pedemontani (Antona, Altaghana, Pariana, Forno, Resceto, Casette, Casania, Canevara e i minori), il RU prefigura la possibilità di un'operatività diffusa che consenta un'efficace valorizzazione degli insediamenti esistenti attraverso interventi diretti, anche con Piani di recupero di iniziativa privata, nel rispetto dei limiti e dei requisiti di qualità fissati nelle tabelle delle categorie di intervento ammesse precisate nelle NTA.

Nel tessuto CC Sottosistema funzionale della Città Compatta, si applica il regime del Mantenimento Urbanistico. I tessuti di questo sottosistema sono da considerarsi compiuti nella loro configurazione attuale in ragione sia della sostanziale saturazione urbanistico-edilizia raggiunta, sia dell'immagine urbana e del tessuto di relazioni sociali e produttive che li caratterizzano. In ragione del grado di saturazione raggiunto, del buon livello di qualità edilizia diffusa e di uno stato di sostanziale equilibrio urbanistico/ambientale, non si ritiene di dover alterare la configurazione attuale in quanto connotante ed ormai parte dell'identità "collettiva" del territorio. I tessuti esistenti indicati nelle tavole di progetto sub "CC - Città Compatta" riunificano i tessuti della Città Consolidata ad alta e media densità (CC1 - CC2 - CC3 e CC4 - CC5 - CC6) indicati dal Quadro Conoscitivo.

Attraverso il regime normativo di Mantenimento Urbanistico il RU persegue l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche dei tessuti interessati ammettendo solo gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in grado di garantirne la buona conservazione, gli adeguamenti igienico/funzionali e tecnologici che ne possano migliorare l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale, nonché cambi d'uso, frazionamenti o sostituzioni edilizie a parità di SUL finalizzati a riqualificare singoli episodi edilizi non congrui al contesto e a migliorare complessivamente la qualità funzionale, di immagine e paesaggistica del tessuto.

Nella Città Compatta, oltre al restauro e risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, viene permessa la ristrutturazione edilizia nonché il frazionamento, il cambio d'uso, nel rispetto di determinate condizioni, e la sostituzione edilizia a parità di SUL.

Nel tessuto CD\_AD Sottosistema funzionale della Città Diffusa ad Alta Densità, si applica il regime di Consolidamento Urbanistico. I tessuti esistenti indicati nelle tavole di progetto, sono da considerarsi anch'essi sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale ma caratterizzati anche da episodi di incompletezza, discontinuità e/o di inadeguatezza delle tipologie edilizie, tali da suggerire oltre al Mantenimento anche interventi mirati di Adeguamento e Consolidamento. Si persegue l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche dei tessuti interessati ammettendo peraltro alcuni mirati e limitati interventi di consolidamento e completamento del tessuto e/o dei singoli edifici, finalizzati a riqualificare singoli episodi edilizi non congrui al contesto e a migliorare complessivamente la qualità funzionale, di immagine e paesaggistica del tessuto.

Nella Città Diffusa ad alta densità oltre al restauro e risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia interna, il cambio d'uso, il frazionamento e interventi di ampliamento fino a un massimo incremento del 20%.

Nel tessuto CD\_MDB Sottosistema funzionale della Città Diffusa a Media e Bassa Densità si applica il regime di Completamento Urbanistico. Il tessuto è caratterizzato da tipologie urbanistico - edilizie di recente formazione, fortemente eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi sotto utilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano con connessa debolezza della identità formale e sociale di queste parti di città. Si tratta pertanto di contesti urbani incompiuti ove, a determinate condizioni, è ancora possibile ed opportuno intervenire per sanare le incongruità e migliorare la qualità complessiva del tessuto insediativo. In questi contesti si intende promuovere interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto al precedente regime normativo del Mantenimento e Consolidamento fino a comprendere interventi mirati di ampliamento, completamento, accorpamento mediante Piano Attuativo di iniziativa privata di due o più edifici su lotti contigui, o di sostituzione edilizia con delocalizzazione e incremento premiale di SUL, finalizzati a rinnovare il patrimonio edilizio esistente e al contempo a qualificare, ricucire e completare la maglia urbana e la adeguatezza e funzionalità della armatura viaria.

Nelle AFU Aree di Frangia Urbana si applica il regime di Riqualficazione Urbanistica. Sono tessuti di recente realizzazione in aree agricole periurbane, specie nelle UTOE 1 e 6, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado. La presenza di numerosi lotti ancora liberi a conduzione agricola residuale o a verde - anche boschivo - attribuisce al contesto margini di residua qualità ambientale e conseguenti potenzialità di riqualificazione. In questi contesti si intendono promuovere gli interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale della città nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente a standard minimi di qualità, allargando ulteriormente la gamma degli interventi possibili rispetto al precedente regime normativo, fino a comprendere interventi mirati di accorpamento, sostituzione edilizia, sopraelevazioni, con incremento premiale di SUL allo scopo essenziale di migliorare il sistema della viabilità pubblica comunale. Sono ammessi gli accorpamenti all'edificio principale degli annessi presenti nel lotto.

I TEM Tessuti Edilizi Montani e Pedemontani sono tessuti, in prevalenza di recente realizzazione, in aree pedemontane e montane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa e da assenza dei servizi essenziali. In questi contesti si intende perseguire la salvaguardia del territorio rurale all'interno del quale i tessuti sono inseriti, sottoponendo gli edifici ad una disciplina di mantenimento e di riqualificazione.

Per situazioni particolari, come nel caso dei tessuti TEM a ridosso della località San Carlo Terme, la cui riqualificazione potrebbe concorrere efficacemente al rilancio turistico e residenziale della frazione, il RU consente anche micro-interventi di riorganizzazione urbanistica attraverso idonei Piani di Recupero.

I TER Tessuti Edilizi Radi sono tessuti insediativi di recente formazione nell'Ambito di Completamento Organico (ACO) di Ronchi Poveromo, quasi totalmente residenziali, costituiti prevalentemente da ville ed edifici mono/bifamiliari, isolati nei lotti di pertinenza e arretrati rispetto al filo strada, nel contesto di significativo valore paesaggistico/ambientale dovuto alla presenza di diffuse formazioni boscate a pineta e lecceta in buono stato di conservazione. La presenza di numerosi lotti ancora liberi a verde privato e l'attrattività della collocazione attribuisce al contesto margini di organico completamento, come indicato dal PS. Il RU a questo fine, attraverso la disciplina di cui all'Ambito di Intervento ACO 1.06, prefigura i possibili margini d'intervento per una quota di nuova edificabilità, subordinatamente al rispetto delle componenti paesaggistico/ambientali e boscate come individuate dal PIT e all'adeguamento delle reti di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### *Dimensioni della minima unità abitativa*

Per ciascun tipo di tessuto insediativo il RU fissa la dimensione della minima unità abitativa misurata in metri quadrati di superficie utile abitabile o agibile (*Sua*). I valori di dette dimensioni sono riportati nella sottostante tabella sinottica, salvo quanto specificato dalle NTA per gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di intervento.

Centri storici e Tessuti insediativi	Dimensione della minima unità abitativa (in mq di Sua)
Centri storici pedemontani e montani (Tessuti CSPE1-CSMO1)	38
Tessuti pedemontani e montani CSPE2 – CSMO2	38
Nuclei storici di pianura	38
Edifici sparsi in territorio rurale	38
Centri storici Massa/Borgo del Ponte	45
Tessuti TEM	45
Tessuti CC/CD/AFU	45
Tessuti interni al Sistema territoriale di costa (CC/CD/AFU/TER)	55

#### IV.1.3. Ambiti di Conservazione

All'interno dei diversi tessuti insediativi esistenti, per interventi più complessi di quelli relativi ai singoli interventi diretti sugli edifici e/ sulle aree di cui al Capo precedente, in quanto preordinati ad una più organica conservazione e/o riqualificazione edilizia ed urbanistica di intere porzioni di tessuto ai sensi della lettera i), comma 2, Art. 55 della Legge Regione Toscana n. 1/2005, il RU identifica Ambiti di Conservazione (AC) contrassegnati da apposita perimetrazione sulle tavole di progetto. Gli AC riguardano contesti di valore paesistico /ambientale, ivi comprese le Invarianti individuate dal Piano Strutturale, caratterizzati da una elevata qualità dei manufatti edilizi e/o degli assetti paesistici e vegetazionali presenti (come nel caso delle ex colonie marine della UTOE 1) che il RU intende conservare e valorizzare, pur ammettendo interventi di riqualificazione, completamento, adeguamento e cambio di destinazione d'uso che possano ulteriormente migliorare le caratteristiche e l'identità degli edifici e dei contesti in parola.

#### IV.1.4. Invarianti strutturali. Edifici e aree di valore storico-culturale

Il RU nel suo impianto generale e attraverso disposizioni specifiche provvede a disciplinare le modalità di tutela, valorizzazione e innovazione delle Invarianti strutturali del territorio, come identificate dal Titolo III del Piano Strutturale, aventi natura tale da rientrare nel proprio ambito di competenza disciplinare. La natura complessa e in molti casi compenetrata degli elementi che costituiscono le Invarianti ai sensi del PS, postula discipline di tutela e valorizzazione articolate in disposizioni specifiche del RU come di seguito indicato, alle quali si rimanda: Invarianti delle reti e dei corridoi ecologici e delle discontinuità, Invarianti della sostenibilità sociale ed ambientale, Invarianti delle infrastrutture, Invarianti degli spazi pubblici, spazi aggregativi, piazze e luoghi della memoria, Invarianti delle attività manifatturiere, artigianali e del terziario avanzato, Invarianti delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali, Invarianti dei beni paesaggistici di interesse unitario e identità specifiche dell'ambiente, del paesaggio della storia e della cultura.

Sulla base delle indicazioni del Piano Strutturale e delle ricognizioni del Quadro conoscitivo, il RU identifica gli edifici e le aree di valore storico-culturale, suddividendoli in edifici e aree di notevole valore, comprensivi degli edifici e delle aree vincolate ai sensi della Legge n.1089/39 e D.L. n. 42/2004; edifici di valore significativo, riguardanti edifici moderni e contemporanei significativi sotto il profilo architettonico e della riconoscibilità della storia urbanistico-edilizia in ambito locale; edifici e manufatti rurali di valore testimoniale, riguardanti quegli edifici e manufatti che mantengono sostanzialmente integra la loro riconoscibilità come testimonianza della identità culturale e paesaggistica del territorio di matrice rurale; infine tessuti residenziali di valore testimoniale, comprendenti i tessuti residenziali coevi all'insediamento degli stabilimenti industriali, ubicati in diverse località del territorio comunale riconosciuti quali esempi di tessuti residenziali di impianto razionalista, con uno specifico valore morfologico e tipologico da tutelare.

## IV.2. Le dotazioni della città pubblica e la tutela delle risorse ambientali

Il RU considera prioritaria e identitaria una politica urbanistica atta a valorizzare le dotazioni della Città Pubblica gestendo adeguatamente il patrimonio pubblico esistente e implementandolo con le dovute integrazioni.

In particolare il RU intende rafforzare l'immagine di una "Città pubblica" intendendo riferirsi certamente agli edifici e alle aree adibite a standard e a servizi pubblici, ma ancor più agli spazi urbani di uso collettivo d' immediata riconoscibilità e visibilità quali: piazze, viali del litorale, viali urbani, slarghi e aree di belvedere, monumenti storici, ville, parchi, edifici pubblici rappresentativi, edifici di valore e uso collettivo (come le ex colonie), affacci a mare (il pontile) e tutte le componenti direttamente pubbliche o di "valore" pubblico (nel senso del riconoscimento e della fruizione collettiva) capaci di comporre il quadro identitario della percezione collettiva del territorio comunale.

Queste componenti della Città pubblica costituiscono il collante del disegno urbanistico della città contemporanea.

Il RU inoltre, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, attribuisce valore strategico di interesse pubblico alle dotazioni naturalistiche e ambientali del territorio, a partire dal corso del Fiume Frigido e dei Fossi Brugiano e Magliano, fino a comprendere quei Parchi urbani che, per estensione e per ricchezza e rappresentatività delle specie arboree presenti, costituiscono una risorsa di scala territoriale e rafforzano l'immagine identitaria del comune.

Più in particolare il RU indica le seguenti azioni progettuali:

- Standard urbanistici. Il RU attraverso le previsioni di recupero dell'esistente e attraverso le nuove previsioni contemplate nel dimensionamento massimo previsto da PS, provvede a dotare il territorio delle quantità di standard necessari a soddisfare il fabbisogno attuale e pregresso della città. In particolare le norme del RU consentono un ampio margine di intervento per migliorare o adeguare a nuove esigenze gli standard esistenti e prevedono all'interno degli Ambiti di intervento o in aree comunque connesse alla loro attuazione i nuovi standard richiesti.
- Dotazioni di scala sovracomunale. Viene sottolineato il ruolo sovracomunale dell'Aeroporto del Cinquale di cui vengono indicate le Fasce di Rispetto ai sensi delle norme Enac in conformità con il disposto dell'art.707 del Codice della Navigazione.
- Razionalizzazione della rete viaria esistente e nuove infrastrutture per mobilità e parcheggi. Il territorio comunale, con particolare riferimento a quello della pianura, non possiede una efficiente rete della viabilità soprattutto alla scala di quartiere. In relazione a questo deficit, che si riscontra nei vari quartieri cittadini (ad esempio Quercioli, Stazione, Zecca, Romagnano, Rocca, Turano) sono previsti interventi di allargamento e completamento della viabilità esistente che potranno migliorare in maniera significativa anche la qualità degli spazi urbani e la loro vivibilità, oggi in condizioni critiche, come evidenziato dal Quadro Conoscitivo del RU nelle tavole QC.6 "Analisi delle criticità" presenti sul territorio comunale. Viene inserita la variante Aurelia, parallela alla ferrovia, dalle Ghiare alla Stazione di cui esiste già la progettazione preliminare.
- Nuovo Lungomare di ponente e viali alberati. Alla tutela dei viali alberati esistenti (viale Roma, viale della Stazione, via delle Pinete), il RU aggiunge elementi di nuova progettazione, fra cui risultano di particolare importanza:
  - il progetto di completamento del viale litoraneo di ponente in connessione con lo strategico progetto di recupero e valorizzazione delle ex colonie costiere e dei campeggi della UTOE 1;
  - la valorizzazione paesistico/ambientale di via Dorsale;
  - il progetto per la creazione del nuovo viale alberato/panoramico di viale della Repubblica.
- Vie d'acqua e Parchi fluviali. Il RU organizza il proprio disegno di riqualificazione urbana e territoriale dando molta importanza alla componente ambientale del progetto urbano. A questo scopo, una delle scelte significative riguarda la tutela e la valorizzazione del reticolo delle vie d'acqua di pianura costituito dalla rete di fiumi, torrenti, canali, e loro habitat naturali, che costituisce una delle principali dotazioni ambientali e paesaggistiche locali, oltreché un elemento la cui salvaguardia è essenziale per la sicurezza idraulica complessiva del territorio. La valorizzazione delle vie d'acqua passa in concreto attraverso la progettazione di un sistema integrato di Parchi fluviali identificati dal RU nel Parco fluviale del Frigido (esistente e da potenziare), Parco del Magliano (esistente e da potenziare), Parco del Brugiano (esistente e da potenziare). Di particolare rilievo sarebbero le trasformazioni previste lungo il fiume Frigido finalizzate al trasferimento delle attività industriali oggi presenti, realizzabili peraltro solo al momento in cui sarà possibile superare i vincoli d'intervento determinati dalla inclusione di tali aree in zone PIME.
- Oasi focive e litorale. Il sistema delle vie d'acqua comprende gli sbocchi focivi e ne promuove l'integrazione con il litorale sia per ciò che concerne gli aspetti naturalistici che quelli paesistici e visuali, attraverso la valorizzazione degli ambienti di compenetrazione dei due sistemi rappresentati dagli sbocchi focivi e dal loro rapporto col mare. E anche qui identifica canocchiali visivi e ambientali fra fiumi e litorale, fra pinete costiere e habitat del litorale.



- Parchi urbani e parchi naturali Alle vie d'acqua si aggiungono i parchi urbani e naturali. Il RU attribuisce particolare valore a questo insieme di risorse (inclusive di realtà esistenti e di nuove previsioni) e identifica sulle tavole progettuali le seguenti aree: Parco Ugo Pisa (esistente e potenziato), parco della Comasca (esistente e potenziato), parco della Rinchiostra (esistente e potenziato), parco Monte di Pasta (esistente e potenziato), parco Cocombola (di nuova previsione), Parco delle Apuane (esistente).
- Parco della Resistenza. Il RU, in attuazione del PS, riconosce nei luoghi e sentieri della memoria collettiva del "Parco della Resistenza", la testimonianza delle gesta resistenziali della guerra di liberazione, un valore fondante, simbolico, identitario e culturale, degli spazi e luoghi della città pubblica. Identifica pertanto detti luoghi della memoria (le Fosse del Frigido, la Filanda di Forno, il Sacratio del Monte Brugiana, la rete di fortificazioni della Linea Gotica, i sentieri della libertà col percorso Tecchia-Passo del Pitone, la via del Sale, la via della Fame, il rifugio antiaereo della Martana in Massa città, monte di Pasta e Piazza Aranci) e disciplina gli interventi ammessi affinché possano essere adeguatamente salvaguardati, ricordati e fruiti in specie dalle giovani generazioni e dall'intera collettività come continuo rinnovamento dei valori di democrazia, solidarietà sociale, identità nazionale che quelle gesta hanno rappresentato.
- Salvaguardia delle emergenze paesaggistiche e degli elementi di naturalità residuale, delle aree boscate, del verde privato nei tessuti urbani. Il tema non è strettamente inerente la città pubblica, nel senso che queste aree verdi non sono ovviamente solo aree pubbliche. Tuttavia la salvaguardia di questo patrimonio verde, anche privato, è fondamentale dal punto di vista dell'interesse generale per aumentare la qualità ecologica ed ambientale della città. Il RU attribuisce pertanto molta importanza a questo tema anche in considerazione della scarsa attenzione prestata nel recente passato di disordinata diffusione insediativa del territorio. Conseguentemente il RU identifica puntualmente i diversi elementi dell'universo naturalistico ambientale considerato al fine della loro tutela e valorizzazione, anche oltre il rispetto dei vincoli imposti dal PIT e a completamento delle componenti del verde della "Città pubblica" costituito dalle aree a parco e a verde attrezzato. Il RU prevede specifici progetti e norme per la tutela paesaggistica dei viali alberati, tutela l'insieme delle singole aree private sistemate a verde con diverso grado e tipologia di utilizzazione (orti, giardini, distacchi), le aree di agricoltura residuale anche di tipo amatoriale, gli spazi alberati a pinete e a bosco di essenze varie, presenti all'interno dei tessuti insediati. Una attenzione particolare viene prestata anche agli alberi monumentali e altri tipi di emergenze vegetazionali significative per il loro valore paesistico o biologico.

#### IV.2.1. Standard urbanistici - Aree ed attrezzature di interesse generale

Il RU individua le AREE A STANDARD, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché riservate alle attività collettive ed alle manifestazioni pubbliche, indicandole nelle Tavole del Quadro Progettuale del RU (scala 1:5.000) e nelle Schede Progetto dei singoli Ambiti di Intervento (scala 1:2.000) secondo le tipologie previste di cui al DM n. 1444/68:

- aree per l'istruzione (Ai) di cui al DM n. 1444/68, art. 3, comma a;
- aree per attrezzature di interesse comune (Aic) di cui al DM n. 1444/68, art. 3, comma b;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport (Vp, Vs) di cui al DM n. 1444/68, art. 3, comma c;
- parcheggi pubblici (Pp) di cui al DM n. 1444/68, art. 3, comma d

Nelle Tavole del RU le aree standard sono indicate con la sigla in lettera maiuscola della categoria dello standard come sopra indicata, seguita da un suffisso in lettere minuscole che indica le articolate sub categorie come precisato negli articoli di riferimento delle NTA.

Le aree a standard individuate nelle Tavole del Quadro Progettuale del RU (scala 1:5.000) e nelle Schede Progetto dei singoli Ambiti di Intervento (scala 1:2.000) devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile stabilita dal presente RU, ma possono essere ovviamente aumentate o interscambiate pur nel rispetto dei limiti indicati dalle NTA.

Il Ps prevede un dimensionamento degli standard considerando sia i fabbisogni pregressi che il nuovo dimensionamento del RU. Nella Tabella che segue viene esplicitato il dimensionamento previsto per il primo RU (considerato pari al 40% del totale). Il progetto di RU, il cui dimensionamento è pari a circa il 30% indica complessivamente una quantità di aree a standard in grado di soddisfare le richieste indicate dal PS, in termini di fabbisogni pregressi oltreché per il nuovo dimensionamento del RU.

**STANDARD PREVISTI**

		<b>Ai</b> aree per l'istruzione <b>mq.</b>	<b>Aic</b> aree per attrezzature di interesse comune <b>mq.</b>	<b>Vp Vs</b> aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport <b>mq.</b>	<b>Pp</b> parcheggi pubblici <b>mq.</b>
UTOE 1	40% del PS	3.359	0	0	18.691
UTOE 1	RU	0	56.154	55.637	20.063
UTOE 2	40% del PS	2.507	1.828	8.361	4.387
UTOE 2	RU	0	1.946	76.578	19.753
UTOE 3	40% del PS	16.579	0	54.122	27.772
UTOE 3	RU	6.033	1.333	45.759	17.718
UTOE 4	40% del PS	0	0	76.765	34.538
UTOE 4	RU	3.562	40.085	71.723	37.998
UTOE 5	40% del PS	9.092	0	0	22.229
UTOE 5	RU	1.662	5.521	53.384	26.992
UTOE 6	40% del PS	7.302	0	8.265	13.373
UTOE 6	RU	0	0	68.457	7.518
Sistema Montano	40% del PS	3.528	0	0	3.042
Sistema Montano	RU	0	0	454	1.750
Sistema Pedem.	40% del PS	2.556	0	7.243	4.279
Sistema Pedem.	RU	0	0	4.468	498
SottoS. Candia	40% del PS	209	116	557	278
SottoS. Candia	RU	0	781	41.992	461
SottoS. S.Carlo	40% del PS	1.271	0	3.389	490
SottoS. S.Carlo	RU	0	0	3.691	509

In ogni caso il RU definisce le quantità minime da osservare per le diverse tipologie di standard nei termini seguenti con riferimento alla destinazione funzionale prevalente cui sono riferiti gli standard. In particolare:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI. Come individuato all'Art.119 del PS la misura minima di standard per abitante deve essere pari a 25 mq/ab così ripartita: Aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab, Aree per attrezzature di interesse comune: 2,50 mq/ab, Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport: 12 mq/ab, Aree per parcheggi: 6 mq/ab

Nel Sistema territoriale montano e pedemontano la dotazione di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport è ridotta a 9mq/ab, per cui la misura minima di standard per abitante si riduce a 22 mq/ab.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (comprensivi delle destinazioni turistico-ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera), a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di aree standard, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

AREE A STANDARD ESISTENTI Per le aree a standard esistenti il RU prevede norme che facilitino e consentano miglioramenti, adeguamenti e flessibilità nell'uso dello standard. Gli interventi da realizzarsi sono riservati all'Amm./ne Comunale o all'Ente proprietario se diverso dall'Amministrazione Comunale. Nei casi di aree a standard realizzate su terreni o in edifici di proprietà privata destinati all'uso pubblico (situazione non infrequente specie per le attrezzature sportive) il RU prevede l'obbligo che gli interventi ammessi per migliorare, adeguare o potenziare lo standard siano subordinati alla stipula di specifiche convenzioni con il Comune ove stabilire le condizioni di ricaduta pubblica degli interventi (tipo durata dell'uso pubblico, modalità di gestione del servizio, condizioni di fruizione da parte del pubblico)

AREE A STANDARD DI PROGETTO Le aree standard di progetto sono collocate quasi esclusivamente all'interno degli Ambiti di Intervento, con indicazione dei quantitativi e delle disposizioni attuative contenute nelle corrispondenti Schede Progetto. La loro realizzazione è demandata ai singoli privati aventi titolo, vale a dire ai soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti negli Ambiti, applicando il principio della perequazione e compensazione urbanistica attraverso la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Nella convenzione sono disciplinati: le aree da cedere e/o le opere da realizzare, le modalità attuative, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione, utilizzazione e manutenzione delle opere da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese, nonché altre possibili condizioni a tutela della collettività secondo quanto indicato nelle singole Schede norma.

Qualora le AREE A STANDARD DI PROGETTO non siano ricomprese all'interno degli Ambiti di Intervento o all'interno della disciplina di Piani Attuativi o Piani Particolareggiati e conseguentemente non siano a carico di soggetti privati proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, gli interventi sono a carico dell'Amministrazione Comunale, che può attivare procedimenti espropriativi di legge o compensativi al fine di realizzare le previsioni del RU su dette aree.

### IV.3. La gestione del territorio rurale montano, pedemontano e di pianura

Come emerge dalla ricognizione delle aree di produzione agricola effettuata dal PS e precisata dal QC del RU, la condizione dell'uso agricolo dei suoli, a dispetto della fertilità dei medesimi, è ormai ridotta ad uno stato di progressiva marginalizzazione, cui si sottraggono rari punti di eccellenza negli orti di pianura (presenti specialmente all'interno della UTOE 1 e della UTOE 6), nelle colline del Candia, in fazzoletti di produzione olivicola o del bosco di montagna. Uno degli obiettivi del RU è contrastare questa marginalizzazione allo scopo di salvare tradizioni produttive e identità di paesaggio importanti anche in funzione della coesione socio-culturale della collettività. In questo sforzo l'azione del RU è agevolata dalla messa a disposizione della collettività di una mappa dei valori del territorio agricolo rurale (dalle presenze edilizie di significato storico e tipologico, alle trame viarie di antico impianto, alle Ville e ai parchi) da cui trarre la consapevolezza delle scelte di conservazione e valorizzazione da operare mettendo questo sistema in relazione con il progetto di valorizzazione del sistema delle vie d' acqua sopra ricordato.

I limiti al campo di applicazione del RU introdotti dall'Art. 230 della LR n. 65/2014, costringono il RU ad attenersi ad una disciplina di sostanziale salvaguardia per il territorio rurale in attesa di una piena potestà di intervento riservata necessariamente all'avvio del nuovo PS e successivo PO anche alla luce della formazione al riguardo del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale previste dall'Art 84 della nuova legge. In particolare il RU specifica le proprie azioni normative e

progettuali con riferimento ai differenziati contesti del territorio rurale montano, pedemontano e di pianura come sinteticamente indicato nei sottocapitoli seguenti.

#### IV.3.1. Il territorio rurale montano e pedemontano

Salvaguardia del territorio rurale e della montagna e sua valorizzazione. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale nonché in applicazione dell'Art. 230 della LR n. 65/2014, il Regolamento Urbanistico disciplina le aree rurali pedemontane, montane e di pianura indicando i limiti e le condizioni idonei a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agricolo nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura in coerenza con le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014. Il RU stabilisce speciali norme per ambiti di particolare pregio quali le colline del Candia oltre a indicare per tutto il territorio rurale specifiche azioni per salvaguardare l'unicità del paesaggio e mantenerne le coltivazioni più significative (vigneti, oliveti, frutteti). Il RU disciplina inoltre il patrimonio edilizio esistente e individua alcune aree strategiche (Canevara, San Carlo) dove sono previsti interventi finalizzati al recupero di edifici dismessi, per implementare l'offerta abitativa di questo territorio e per il rilancio dell'attività termale. Come previsto all'art. 84 della Disciplina di Piano Strutturale vengono incentivate le attività di micro ricettività, agriturismo e bed and breakfast oltre alle attività escursionistiche e di trekking, il mantenimento dei sentieri, il recupero delle vie di lizza e dei percorsi storici.

#### IV.3.2. Il territorio rurale di pianura

Salvaguardia del territorio rurale di pianura. Il RU prevede il mantenimento dei valori agricoli residui di pianura, in coerenza con gli interventi indicati dall'art.81 del PS e nei limiti indicati dalla LR n. 65/2014. A questo scopo identifica e norma i singoli contesti di aree agricole, interclusi nella UTOE 1, nonché le più vaste aree a prevalente uso agricolo della UTOE 6. Per queste ultime il RU prevede Ambiti di Intervento AGRI.CO la cui normativa è mirata al mantenimento e consolidamento delle aree ad uso agricolo esistenti oltreché alla riqualificazione del tessuto urbano discontinuo con caratteristiche dei tessuti di frangia urbana (AFU) che è commisto alle aree agricole, nei limiti consentiti dal rispetto dei vincoli delle aree PIME e PIE.

### IV.4. Altre risorse ambientali del territorio montano e pedemontano

Nel territorio montano e pedemontano, oltre a quelle rurali, vi sono molte altre risorse. Il RU si incarica di identificarle e di fornire, pur nei limiti delle proprie specifiche possibilità di azione, le indicazioni o le prescrizioni ritenute idonee a consentirne la tutela e a promuoverne la valorizzazione.

In particolare, il RU indica disposizioni:

- per la tutela e le buone pratiche colturali delle *Aree Boscate*;
- per il migliore utilizzo delle *Aree prative e a pascolo*, di pertinenza degli insediamenti stagionali (alpeggi), sistemate a terrazze e ciglioni, nonché nelle praterie di crinale (aree incolte e a roccia nuda) che rappresentano gli elementi costitutivi dell'ecosistema naturale montano;
- per il mantenimento e la riconoscibilità delle *Strade poderali e vicinali e degli elementi e manufatti di interesse ambientale, storico e documentario*, quali tabernacoli, maestà, cippi, fonti, sorgenti, ponticelli, muri a secco. Per tali componenti dell'identità del territorio il RU consente unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto;
- per le *Vie di lizza e i tracciati d'interesse storico e paesaggistico*, quali la viabilità anteriore al 1821, la via Vandelli, la via Francigena, le tracce della viabilità e della centuriazione romana, le vie di Lizza, i sentieri collinari e montani, che sono considerati dal RU risorse ai sensi dell'Art. 43 della Disciplina di PS. Oltre alla funzione di testimonianza storica e alle funzioni di collegamento specifiche di ciascuno, i sentieri possono assolvere ad una funzione di tipo culturale e turistico e costituiscono fattori strutturanti del paesaggio. Il RU ne prescrive la conservazione, il ripristino della percorribilità, il recupero e la valorizzazione.
- per l'*Orto Botanico*. Ai sensi dell'Art. 43 della Disciplina di PS l'Orto botanico Pietro Pellegrini viene individuato come contesto territoriale di valore paesaggistico, naturale ed elemento di valore identitario per la comunità locale o regionale. Costituisce inoltre un elemento strategico per il sistema del verde montano. Il RU prescrive la conservazione, il recupero e la valorizzazione di questo sito e la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati. Il RU ammette inoltre la possibilità di ampliare le strutture a servizio dell'Orto botanico.

#### IV.5. Criticità del territorio montano: il tema delle cave.

Nell'ambito delle vigenti disposizioni normative e nel rispetto delle competenze di Regione Toscana, Provincia di Massa-Carrara, Parco Regionale delle Alpi Apuane, le attività estrattive sono disciplinate dal vigente PRAE, dal PIT, dalle disposizioni della LRn.65/2015 (Art. 113 e Art. 114) e dalla LR35 del 25 marzo 2015 "Disposizioni in materia di cave".

In base al quadro normativo di riferimento (la cui complessità produce gradi di sovrapposizione e di incertezza operativa che limitano le possibilità di governare con tempestività ed efficacia un tema così complesso come quello di una equilibrata presenza di attività estrattive nel nostro territorio), non sono previsti margini significativi di intervento riservati al RU.

Infatti, a norma delle disposizioni sopra richiamate, la complessiva riorganizzazione dei bacini estrattivi è perseguibile attraverso le procedure di cui all'Art.10 della LR 35/2015 o attraverso la predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'Art.113 della LR 65/2015, riferiti alle attività estrattive esistenti e di previsione, applicati all'intera estensione di ciascun bacino. Sarà solo attraverso questi strumenti che si potranno conseguire gli obiettivi, indicati dal PIT, di raggiungere al 2025 almeno il 50% delle lavorazioni in filiera corta e la identificazione dei siti di escavazione da destinare alla sola tutela e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alle cave di crinale e di alta quota la prosecuzione delle cui attività mette a serio rischio l'integrità paesaggistica ed ambientale delle Alpi Apuane.

Pur nella limitatezza dei propri margini di azione il RU, in attesa della attivazione degli strumenti indicati, vieta su tutto il territorio comunale l'apertura di qualsiasi tipologia di nuove cave, in coerenza con il divieto di cui al secondo comma dell'Art. 113 della LR n. 65/2015.

Il RU vieta inoltre la riapertura delle cave non attive e prevede in via generale il risanamento e la sistemazione di tipo naturalistico/ambientale dei piazzali agibili in condizioni di sicurezza, escludendo in via preventiva e salve le diverse valutazioni da operarsi attraverso gli strumenti richiamati al comma tre, la riattivazione di attività estrattive quand'anche fossero ritenute strumentali al risanamento indicato.

In casi particolari, quali la cava dismessa Renara, il RU ammette il recupero e la valorizzazione dei siti dismessi anche a fini ricreativi e ludico/sportivi. A tale scopo il RU prevede la facoltà di presentare proposte di riuso mediante la formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata contenenti il progetto dettagliato della nuova fruizione proposta e del connesso recupero ambientale e paesaggistico del sito. Il progetto deve prevedere, ove necessario, le opere di messa in sicurezza, la sistemazione idraulica e di drenaggio delle acque, e ogni altra sistemazione che si dimostri necessaria a garantire la fruizione pubblica del sito in condizioni di accertata sicurezza. In questi siti sono ammesse, previa la formazione di apposito PA di iniziativa pubblica o privata, strutture di servizio pubbliche e/o private (quali chioschi o locali di ristoro, aule didattiche od espositive, foresterie, spogliatoi, palestre di roccia, aree ginnico/sportive) alle attività ipotizzate nonché dotazioni pubbliche od infrastrutture di integrazione ai percorsi turistici e della sentieristica, purché non vengano occultati siti con tracce evidenti di antiche lavorazioni e/o testimonianze di archeologia industriale.

#### IV.6. Il Progetto di Trasformazione

Pur ribadendo la priorità della componente dedicata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, è evidente che il Progetto di RU sarebbe incompleto se non prevedesse le azioni di completamento e di nuova edificazione necessarie per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo economico/sociale e di riorganizzazione territoriale indicati dal PS nonché per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e futuri di standard e di servizi per la qualità della città pubblica, da realizzare mediante l'applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica a carico dei soggetti privati attuatori delle previsioni di trasformazione.

Più in particolare il RU, allo scopo di disciplinare puntualmente le azioni di progettazione identificate in ciascuna UTOE (come descritto nel successivo Capitolo V) individua specifici Ambiti di intervento, articolati per differenziate tipologie di intervento, come di seguito indicato:

- Ambiti di Recupero (AREC), Ambiti di Completamento Organico (ACO), Ambiti di Riorganizzazione Urbanistica (ARU), Fascia di Bordo della ZIA (FDB). Ciascun singolo Ambito è disciplinato nelle singole Schede normativo/progettuali contenute nell'Allegato A alle NTA del RU. Gli Ambiti sono sottoposti all'applicazione dell'istituto della perequazione compensazione urbanistica, al fine di connetterli alla realizzazione delle opere indispensabili per le diverse finalità

- pubbliche perseguite (messa in sicurezza del territorio, realizzazione di infrastrutture e parcheggi, aumento delle dotazioni della città pubblica con particolare riferimento alla implementazione del sistema dei parchi fluviali e dei parchi urbani).
- Nuove polarità urbane e nuova mobilità. Attraverso gli Ambiti, il RU definisce le modalità e le condizioni per realizzare nuove polarità urbane e il potenziamento della rete della mobilità, in coerenza con le indicazioni del Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività (PSLSC) e nei limiti già richiamati del rispetto delle aree PIME, PIE, PFME, PFE e dei vincoli del PIT.
  - Edilizia residenziale pubblica Il Piano Strutturale (art.115 della disciplina di Piano) demanda al RU il compito di individuare le modalità e le misure più idonee a favorire l'implementazione dell'offerta abitativa pubblica, facendo leva su tutti gli strumenti previsti dalla normativa vigente. Il RU prevede quote di edilizia residenziale pubblica da distribuire in maniera diffusa nei nuovi interventi edificatori previsti in tutto il territorio comunale, ritenendo ormai comprovato come tale scelta sia socialmente e urbanisticamente migliore di quella di individuare nuove aree isolate per la realizzazione di interi quartieri di edilizia pubblica.

## V SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI ED UTOE, LE STRATEGIE DEL RU

Il Piano Strutturale suddivide il territorio comunale in Sistemi, Sottosistemi Territoriali ed UTOE e sviluppa una esauriente trattazione delle caratteristiche e dei nodi critici presenti. Da queste basi ricognitive e valutative, integrate e specificate dal Quadro Conoscitivo nei termini indicati dal quadro sinottico del punto 1.5, traggono origine le scelte di seguito descritte che guidano lo sviluppo della proposta progettuale del RU.

### V.1. Sistema territoriale della montagna

Nel territorio montano, scarsamente insediato, il Regolamento Urbanistico si propone come base di riferimento per la gestione degli insediamenti esistenti e per la tutela idrogeologica e naturalistica del suolo e dei caratteri tipici del paesaggio, che sono le componenti preponderanti di questo contesto. Conseguentemente il RU costituisce riferimento, oltre che per i suoi contenuti disciplinari specifici (fra i quali le norme per agevolare la delocalizzazione di edifici presenti in aree PFME) per le più articolate politiche di sostegno alla montagna e al contesto insediato montano che l'Amministrazione intenderà mettere in atto attraverso la pluralità degli atti di propria competenza. Il RU disciplina il territorio rurale e promuove l'utilizzo produttivo e turistico/ambientale delle risorse naturali presenti, la valorizzazione dei rifugi montani esistenti e dell'Orto Botanico Pellegrini al Pian della Fioba.

Per i centri abitati montani presenti (tra cui Forno, Casette, Resceto, Caglioglia, Casania) in base alla classificazione dei tessuti storici stabilita dal QC, sono definiti dalle norme del RU gli interventi ammissibili per il pieno recupero dei nuclei e frazioni storiche. Nel 2012 il Comune di Massa ha predisposto un piano attuativo di iniziativa pubblica per la realizzazione di edilizia sociale per il borgo di Casette. La Variante al PRG allora prevista era finalizzata alla riqualificazione morfologica e funzionale, nonché al rilancio della residenzialità nelle zone montane attraverso la realizzazione di 18 nuovi alloggi di residenza sociale.

In base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, il RU ha individuato e perimetrato un contesto insediativo nell'abitato di Casette per il quale il RU demanda a uno strumento attuativo. L'intervento di Casette andrà ad assorbire parte del dimensionamento previsto dal PS per la funzione residenziale (pari a mq.525) e concorrerà alla realizzazione di standard, come indicato nella tabella sottostante.

VARIANTE CASSETTE	SUL mq.	Note
Residenziale di Recupero e Nuova edificazione	525	Residenziale comprensivo di esercizi di vicinato
Verde Pubblico	454	
Parcheggi	200	

In relazione alle possibilità di addizione, sopraelevazione, delocalizzazione consentite per gli insediamenti esistenti e stabilite dalle NTA, per il dimensionamento delle funzioni Residenziali, Commerciale-Direzionale, Turistico-Ricettiva e Produttiva viene utilizzata la

quota "spettante" ed attribuita dal PS al 1° RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA. Considerata la diffusa presenza di aree PFME (nelle quali non sono possibili ampliamenti) e PFE (dove sono possibili incrementi fino al 20%) i singoli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto dei limiti imposti da questi vincoli. Per il soddisfacimento degli standard pubblici oggi carenti (parcheggi, istruzione) derivanti da fabbisogno pregresso (come evidenziata dalle tabelle del PS), si rende necessario uno studio di dettaglio a corredo di Piani di Recupero da redigersi ai sensi del comma 12 art. 27 delle NTA.

DIMENSIONAMENTO Sistemica Territoriale della Montagna	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	6.459	2.584	525 (2059)*
Commerciale - Direzionale	3.402	1.361	(1.361)*
Turistico- Ricettiva	4.134	1.654	(1.654)*
Produttivo	8.845	3.538	(3.538)*

\* La SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli Ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art.14 e 17 della NTA.

STANDARD URB. Sistemica Territoriale della Montagna	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	8.820	3.528	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	0
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	0	0	454
Parcheggi	7.604	3.042	1750

## V.2. Sistema territoriale pedemontano

Obiettivo primario del RU è preservare le modalità di presidio del territorio e la cultura delle collettività residenti. Detto obiettivo si ottiene attraverso parametri tecnico-urbanistici per l'uso del suolo che impediscano l'acuirsi dei fenomeni già gravi di dissesto idrogeologico, e che agevolino il progressivo risanamento (anche nel territorio pedemontano vi sono norme per agevolare la delocalizzazione di edifici presenti in aree PFME), favorendo al contempo il recupero del tessuto edilizio storico. A questi fini viene superata una impostazione prevalentemente vincolistica e si facilita il recupero del patrimonio abbandonato anche attraverso singoli interventi. Il RU prevede per gli ambiti degradati, all'interno del territorio urbanizzato, interventi mediante Piani di Recupero (ad esempio a Canevara) e promuove la individuazione di aree per l'uso sportivo escursionistico e trekking (per esempio sul Monte Brugiana) nel rispetto dei caratteri tipici degli ambienti interessati e con il mantenimento delle caratteristiche dei tracciati viari e pedonali esistenti.

In relazione alle possibilità di addizione, sopraelevazione, delocalizzazione consentite per gli insediamenti esistenti e stabilite dalle NTA, per il dimensionamento delle funzioni Residenziali, Commerciale-Direzionale, Turistico-Ricettiva e Produttiva viene utilizzata la quota "spettante" ed attribuita dal PS al 1° RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA. Considerata la diffusa presenza di aree PFME (nelle quali non sono possibili ampliamenti) e PFE (dove sono possibili incrementi fino al 20%) i singoli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto dei limiti imposti da questi vincoli.

Per il soddisfacimento degli standard pubblici oggi carenti (parcheggi, istruzione) derivanti da fabbisogno pregresso (come evidenziata dalle tabelle del PS), si rende necessario uno studio di dettaglio a corredo di Piani di Recupero da redigersi ai sensi del comma 12 art. 27 delle NTA.

DIMENSIONAMENTO Sistema Territoriale Pedemontano	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	8.291	3.316	1.100 (2.216 )*
Commerciale - Direzionale	3.452	1.381	552 (829)*
Turistico- Ricettiva	1.560	624	624
Produttivo	2.745	1.098	(1.098)*

\* La SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli Ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art.14 e 17 della NTA.

STANDARD URB. Sistema Territoriale Pedemontano	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	6.391	2.556	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	0
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	18.107	7.243	4.468
Parcheggi	10.698	4.279	498

### V.3. Sottosistema territoriale del Candia

Questo Sottosistema, costituito dal sistema collinare che si estende a ponente dell'abitato di Romagnano verso Carrara, si connota per la qualità del paesaggio agrario e rappresenta un contesto di eccellenza nell'ambito della produzione vitivinicola del Comune di Massa. Il sistema dei terrazzamenti che lo caratterizza, la trama del disegno delle strade che lo regola, le colture che lo connotano, vengono tutelati e valorizzati attraverso le prescrizioni contenute nelle NTA. Il RU valorizza questa qualità ambientale e produttiva, attraverso norme finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle caratteristiche paesaggio delle colline e alla tutela delle attività agricole e degli edifici esistenti, non ammettendo interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio. Il sottosistema è inoltre caratterizzato da problematiche connesse alla fragilità geologica del contesto collinare ed è stato interessato negli ultimi anni da numerosi eventi franosi.

Gli standard per il Verde pubblico, AIC e per i parcheggi risultano soddisfatti.

DIMENSIONAMENTO Sottosistema del Candia	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	0	0	0
Commerciale - Direzionale	0	0	0
Turistico- Ricettiva	0	0	0
Produttivo	0	0	0

STANDARD URB. Sottosistema del Candia	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.



Istruzione	522	209	0
Attrezzature di interesse comune	290	116	781
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	1392	557	41.992
Parcheggi	696	278	461

#### V.4. Sottosistema territoriale di San Carlo

Il Sottosistema di San Carlo comprende un ampio territorio che si estende a Est del Centro Città dal confine con il Comune di Montignoso al fiume Frigido fino a lambire l'abitato di Pariana. E' caratterizzato da un contesto collinare costituito da boschi e territorio rurale che comprende anche piccole porzioni di tessuto edilizio nei pressi di Volpigliano e Capaccola. Comprende anche aree panoramiche come le località di Tombara e San Carlo Terme, nota per la presenza della omonima sorgente termale e delle attività turistico commerciali connesse. Il RU intende favorire l'implementazione dell'attività produttiva legata alla sorgente (impianto di imbottigliamento) e contemporaneamente promuovere le altre attività turistico-ricettive/ commerciali connesse allo stabilimento e alla funzione termale identificando uno specifico Ambito di intervento.

Inoltre, ai fini della riqualificazione del tessuto urbano di San Carlo, il RU prevede un ambito di rigenerazione urbana che interessa degli edifici a funzione alberghiera, il cui stato di degrado e abbandono rappresenta un evidente criticità per il piccolo nucleo di San Carlo specie in vista del rilancio turistico e della valorizzazione ambientale che il RU intende proporre.

Gli standard per il Verde pubblico e per i parcheggi, da realizzare nella frazione di San Carlo, risultano soddisfatti.

DIMENSIONAMENTO	PS	40% PS	RU
Sottosistema di San Carlo	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	4.303	1.721	(1.721)*
Commerciale - Direzionale	1.141	456	270 (186)*
Turistico- Ricettiva	2.184	874	870
Produttivo	380	152	150

\* La SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli Ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art.14 e 17 della NTA.

STANDARD URB. Sottosistema di San Carlo	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	3.177	1.271	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	0
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	8.472	3.389	3.691
Parcheggi	1.226	490	509

#### V.5. UTOE1, Marina–Partaccia

Comprende il territorio di pianura, al di sotto di via Massa Avenza, che dal centro di Marina di Massa arriva fino al confine con Marina di Carrara. La nuova mappatura delle carte del Rischio idraulico, che va ad interessare in maniera considerevole tutta

L'UTOE determina considerevoli ripercussioni sulle possibilità di progettazione del RU. L'UTOE è caratterizzata da quattro principali tessuti insediativi:

- il centro di Marina di Massa sul lato di Levante (con la recente espansione edilizia fino al viale Mattei, ora sede della localizzazione del nuovo Ospedale e al suo centro la presenza del torrente Brugiano e della rete dei canali affluenti)
- la fascia Litoranea, a mare di viale delle Pinete, occupata da uno dei più importanti insediamenti di ex colonie marine dell'intera Toscana;
- le aree di ponente a monte di viale delle Pinete, occupate dagli insediamenti dei campeggi;
- l'area centrale della piana, sede di una recente e disordinata diffusione insediativa a carattere periurbano di prime e seconde case di non elevata qualità edilizia, con rilevanti discontinuità di aree agricole residuali.

L'evento recente di maggiore incidenza è senza dubbio la costruzione in corso di ultimazione del Nuovo Ospedale a lato di viale Mattei che ha contribuito peraltro alla messa in sicurezza della porzione di aree limitrofe interessate. In riferimento a questa nuova realizzazione di scala sovra comunale e in considerazione dell'importanza di viale Mattei come asse di accesso al litorale per chi proviene dalla Autostrada Sestri Levante – Livorno, il RU nella fase precedente alla approvazione delle nuove carte di pericolosità idraulica, aveva previsto una complessiva riqualificazione paesaggistica di viale Mattei connessa al rafforzamento del carattere urbano dell'asse stesso e alla prosecuzione del parco pubblico del Brugiano al fine di costituire un sistema ambientale che, anche attraverso la salvaguardia del reticolo dei canali esistenti, potesse collegare con percorsi ciclopedonali l'area dell'Ospedale al centro cittadino. Questo disegno, elaborato nella prima fase di formazione del RU, sconta l'obbligato rinvio ad una successiva fase di pianificazione una volta realizzate le opere strutturali di messa in sicurezza dell'intera area.

Allo stato, le indicazioni progettuali del RU si sono pertanto concentrate sugli altri aspetti della UTOE 1 che risultano di valenza generale per l'intero territorio:

- il recupero e la valorizzazione delle ex colonie marine a fini turistici e per funzioni di uso pubblico, e la correlata realizzazione del nuovo viale litoraneo di ponente e di un sistema di percorsi e collegamenti col viale delle Pinete che agevolerà la fruizione dei vasti parchi pubblici esistenti e di nuova previsione. Il RU identifica Ambiti di Conservazione che interessano altrettante ex Colonie fronte mare, consolidando le funzioni pubbliche e di servizio pubblico già in essere (ad esempio per la Ugo Pisa, l'Istituto Alberghiero, la Don Gnocchi) e prefigurando la valorizzazione turistica delle ex colonie Fiat, Motta e Quisisana, Torino e Olivetti che presentano evidenti spazi e potenzialità al riguardo. Ciascun intervento privato dovrà farsi carico di cedere aree verdi a pineta e aree per parcheggi pubblici e di realizzare il tratto antistante del nuovo viale litoraneo. La realizzazione dell'intero progetto consentirà di completare il viale litoraneo con un percorso anche di tipo ciclopedonale che raggiunga la zona dei campeggi, realizzando così una infrastruttura di valore ambientale e turistico di forte attrattività;
- la riqualificazione dell'area dei campeggi e dell'annesso mercato, attraverso un graduale percorso finalizzato a un miglioramento qualitativo e a una riconversione dell'offerta ricettiva in grado di trasformare i campeggi da sistema isolato e chiuso in se stesso (quale fino ad oggi si configura) a componente importante dell'offerta turistica comunale. Il RU aggrega i campeggi esistenti in comparti omogenei e indica le modalità di attuazione e i contenuti dei Piani Attuativi dei Campeggi (PAC) attraverso i quali pervenire ad una generale riqualificazione sia dei campeggi inseriti nel comparto che del contorno urbanistico ed ambientale. Oltre ai singoli campeggi, il RU identifica Ambiti di intervento per la riorganizzazione e la qualificazione delle funzioni commerciali e di servizio esistenti sia nella parte a mare di via delle Pinete che nell'area del mercato.
- la qualificazione dell'innesto fra viale Mattei/via Casola e l'asse litoraneo, come porta di ingresso al litorale per chi proviene dalla Autostrada E 80, con un nuovo disegno dell'affaccio al mare e un diverso utilizzo delle aree contermini.

Oltre a questi temi di prefigurazione progettuale, il RU dedica molta attenzione alla normativa di gestione dei tessuti esistenti che in questa UTOE sono rappresentati dalla diffusa presenza di una edificazione di frangia urbana (AFU) da riqualificare completamente, unitamente alla salvaguardia del reticolo dei canali e delle aree di agricoltura residuale ancora diffusamente presenti in questa UTOE.

Inoltre, quale parte del più organico disegno originario sopra richiamato, il RU prevede l'individuazione di una fascia di tutela delle aree in fregio al canale del Brugiano e alle sue diramazioni, su cui sarà possibile realizzare un percorso pubblico ambientale e ciclo/pedonale.

Per ridurre gli impatti ambientali sulle criticità dell'UTOE 1, ben indicata dall'estensione delle zone PIE e PIME, il dimensionamento per la funzione residenziale previsto dal RU è tenuto molto al di sotto della quota massima del 40% prevista dal PS. Per la funzione Commerciale/Direzionale il dimensionamento è invece congruente con le tabelle del PS. Per la funzione turistico/ricettiva sono

previsti nuovi posti letto nelle strutture alberghiere/ricettive dell'UTOE e contemporaneamente una riduzione di posti letto da attuarsi all'interno dei Piani Attuativi dei campeggi (PAC), conformemente alle quote di dimensionamento complessivo previste dal PS.

Il RU identifica una quantità di aree a standard molto superiori di quelle richieste dal PS per il primo RU, all'interno di tale quantità sono recuperabili le aree che l'Amministrazione Comunale riterrà eventualmente di destinare al potenziamento delle strutture per l'Istruzione scolastica, considerando che al momento non risultano necessarie nuove infrastrutture per l'istruzione.

DIMENSIONAMENTO UTOE 1	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	128.860	51.144	16.290
Commerciale - Direzionale	22.788	9.115	8.336
Turistico- Ricettiva	Posti letto -80 (-mq.2080)	Posti letto - 32 (-mq.832)	-32 (-mq. 832)^
Produttivo	27.150	10.860	0

^ Il saldo complessivo pari a - 32 posti letto (un posto letto viene dimensionato pari a mq. 26) previsto dal PS per il 1° RU si ottiene in base ai seguenti dimensionamenti: negli Ambiti AC (ex Colonie) i nuovi posti letto ammontano a n. 331 (pari a mq.8.610). Nei PAC (Piani Attuativi dei Campeggi), come stabilito dal PS, è prevista una riduzione di posti letto pari a 363. IL saldo complessivo risulta pertanto pari a -32 posti letto.

STANDARD URB. UTOE 1	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	8.397	3.359	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	56.154
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	0	0	55.637
Parcheggi	46.727	18.691	20.063

## V.6. UTOE 2, Zona Industriale Apuana

Il RU contiene scelte idonee a dare piena attuazione alle indicazioni del PS per la razionalizzazione e l'ottimizzazione degli impianti produttivi esistenti, con completamenti di nuova edificazione nelle aree libere esistenti, comprese quelle non attuate dei PA approvati, potendo contare sul fatto che non è necessario rafforzare la maglia infrastrutturale dell'area, idonea a sopportare il nuovo peso insediativo previsto. Pertanto sarà possibile procedere ad interventi singoli di potenziamento e qualificazione degli impianti esistenti, alla riqualificazione delle aree dismesse come pure alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi anche per funzioni avanzate e servizi specialistici. E' una condizione dell'oggi non poter più contare su programmi di espansione produttiva rigidamente pianificati nei loro dettagli normativi e funzionali, tanto più che la gamma di attività insediabili e i parametri prestazionali richiesti sono variabili nel tempo al punto da rendere controproducente ogni prefigurazione troppo rigida e parametrata.

Pertanto il RU afferma condizioni di opportuna flessibilità normativa superando il criterio di insediamento rigidamente basato sui codici ISTAT per agevolare la più ampia gamma di interventi all'interno della maglia urbanistica esistente.

Il RU rafforza la vocazione produttiva della zona industriale apuana ma esclude la presenza delle industrie chimiche, consolida la maglia infrastrutturale esistente, subordina il completamento del disegno urbanistico alla realizzazione di standard. Analogamente per superare le difficoltà dei PA approvati ma non totalmente attuati, il RU prevede specifici Ambiti di intervento finalizzati alla massima utilizzazione produttiva delle aree disponibili (come per il PA ex Dalmine).

Unitamente al potenziamento produttivo della ZIA, il RU intende valorizzare il carattere rappresentativo di via Dorsale individuando un "corridoio" verde a uso pubblico (di circa mq.40.000), da realizzarsi come extra standard comunque a carico degli interventi di completamento. Al fine di superare le incongruenze derivanti dalle diverse funzioni presenti, il RU perimetra e norma con apposito Ambito di intervento quelle aree prospicienti via Aurelia Ovest tra via Oliveti e via Catagnina (con esclusione delle aree comprese tra

via Tinelli e via Oliveti, a causa delle limitazioni imposte dalla carte del rischio idraulico), denominate Fascia di Bordo (FDB), dove viene perseguita la conversione e riqualificazione in chiave commerciale e direzionale degli insediamenti esistenti (per una SUL complessiva pari a mq. 16.000, di cui mq. 12.000 attraverso il Recupero di edifici esistenti), oltreché il miglioramento dell'asse stradale attraverso la realizzazione di nuovi marciapiedi lato monte.

Altro tema di rilievo all'interno della UTOE 2 è il recupero e la riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli, attuata attraverso la disciplina sui tessuti esistenti ed con la previsione di ambiti specifici di intervento (realizzati nelle aree non interessate da pericolosità idraulica).

Il dimensionamento totale ammesso per la funzione produttiva/industriale è quello previsto dal PS per il primo RU (40% del totale) pari a mq. 286.260,00. Parte di questo dimensionamento viene utilizzato per completare l'area ex Dalmine (ACO.2.01) per una SUL complessiva di industriale artigianale pari a mq. 47.924,00. La riserva di SUL rimanente (Oltre 200.000 mq.), compatibile in base alle indagini del PS, potrà essere utilizzata per i nuovi interventi o completamenti all'interno della UTOE 2, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle norme del RU. Per la funzione commerciale/direzionale, da realizzarsi nella Fascia di Bordo, la quota di SUL prevista dal RU è pari a mq. 17.643,00 (Come stabilito dall'art. 4 della Disciplina di Piano Strutturale è comunque "ammesso il trasferimento di quote di dimensionamento non superiori al 10% da un Sistema, Sottisistema o UTOE a un altro"). Risultano ampiamente soddisfatti gli standard previsti dal PS per Parcheggi, Spazi pubblici a parco, e AIC.

DIMENSIONAMENTO UTOE 2	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	4.029	1.612	1.100
Commerciale - Direzionale	40.000	16.000	17.643
Turistico- Ricettiva	0	0	0
Produttivo	715.650	286.260	47.924

STANDARD URB. UTOE 2	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	6.267	2.507	0
Attrezzature di interesse comune	4.750	1.828	1.946
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	20.902	8.361	76.578
Parcheggi	10.968	4.378	19.753

## V.7. UTOE 3, Mirteto-Romagnano

Comprende il territorio a monte della Via Aurelia che si estende dal confine col Comune di Carrara fino al fiume Frigido. L'UTOE posta ai piedi delle colline del Candia, si sviluppa a Sud del Sistema pedemontano e comprende un tessuto insediativo molto denso (tra cui gli abitati di Romagnano, Mirteto, Castagnola,) dove nuclei di antica formazione sono stati inglobati in un edificato recente, carente di spazi pubblici, standard e servizi. La rete della viabilità dell'UTOE è caratterizzata dalla presenza di due assi stradali di rilievo come la via Aurelia Ovest e la ex Strada Statale 436, denominata la "Foce" che collega il Centro della città di Massa alla città di Carrara.

L'UTOE è inoltre connotata dalla presenza dei quartieri delle case operaie di Romagnano e di Castagnola, realizzati intorno al 1940 (significativo esempio di tessuto urbano residenziale legato alla presenza della zona industriale), dai nuovi insediamenti di edilizia sociale (PEEP) e per una grande estensione è formata da un tessuto residenziale recente composto di abitazioni monofamiliari. Nella zona di Mirteto è localizzata un'attrezzatura pubblica di notevoli dimensioni a carattere comunale costituita dal Cimitero Monumentale.

Il RU intende colmare la carenza di standard dell'UTOE, in particolare quelli relativi al verde pubblico e ai parcheggi attraverso azioni puntuali e interventi nei contesti connotati da maggiori condizioni di degrado ed incentivare azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di un segmento del parco a carattere territoriale del fiume Frigido, prevista nella prima stesura del RU, non è stata confermata a causa della presenza delle aree PIME, messe in evidenza dall'aggiornamento delle carte della pericolosità idraulica, che interessano oggi tutto l'ambito ai margini del fiume Frigido in prossimità della "Foce", rendendo non attuabile il recupero con cambio di destinazione d'uso degli opifici esistenti.

La mappatura della pericolosità idraulica, dopo i recenti aggiornamenti, ha pregiudicato anche una serie d'interventi minuti, finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e della dotazione di standard in tutta l'UTOE.

Restano comunque confermati alcuni obiettivi di riqualificazione e infrastrutturazione quali: il rafforzamento del ruolo urbano della via Aurelia Ovest in prossimità del confine con il Comune di Carrara; la riqualificazione dell'asse via Salvetti-via Vitali anche con la previsione di nuovi parcheggi; la razionalizzazione della viabilità e nuove infrastrutture pubbliche sia nella zona di via Caldera che nel quartiere di Castagnola di Sopra.

Tra le operazioni strategiche che Il RU propone quella di maggior rilievo è l'acquisizione di un'ampia area per la realizzazione di un nuovo grande parco pubblico (di una superficie di circa 4 ettari) in prossimità del fosso Cocombola a Romagnano, coincidente con la cassa di espansione prevista (ASIP).

Il dimensionamento previsto dal RU per l'UTOE 3, in ragione del rispetto dei vincoli PIME e PIE, risulta molto ridotto rispetto a quanto previsto dal PS; quello residenziale è pari a mq. 18.000 circa (18% del dimensionamento del PS).

Gli standard reperiti dal RU risultano eccedenti per gli AIC e proporzionati al dimensionamento previsto dal RU per Spazi pubblici a parco (34% del PS) e Parcheggi (20% del PS), considerando che il prelevamento di dimensionamento rispetto al PS è pari al circa il 18%, all'interno di tale quantità di standard sono recuperabili le aree che l'Amministrazione Comunale riterrà eventualmente di destinare al potenziamento delle strutture per l'Istruzione scolastica, considerando che al momento non risultano necessarie nuove infrastrutture per l'istruzione.

DIMENSIONAMENTO UTOE 3	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	95.409	38.164	17.033
Commerciale - Direzionale	22.768	9.107	2.696
Turistico- Ricettiva	0	0	0
Produttivo	7.325	2.894	0

STANDARD URB. UTOE 3	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	41.447	16.579	6.033
Attrezzature di interesse comune	0	0	1.333
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	135.305	54.122	45.759
Parcheggi	69.430	27.772	17.718

## V.8. UTOE 4, Centro Città

L'UTOE comprende il centro urbano capoluogo ed è l'area di confluenza dei maggiori assi viari dalla montagna e dal mare. E' sede di uffici pubblici e di molte scuole. Questa presenza concentrata di polarità attrattive è l'elemento di importanza e di attrattività

dell'area, ma anche fonte di criticità. L'UTOE 5 è interessata dalla previsione del PII zona Stazione, piano attuativo già adottato assorbito nel RU (come previsto da PS), con consistenti interventi di nuova edificazione nella zona Stazione.

Inoltre, in relazione a quanto stabilito dall'accordo di programma tra Comune di Massa e Azienda ASL approvato con DPGR n.93 del 27/05/2013, il RU prevede un ambito di Recupero per l'Ospedale San Giacomo e Cristoforo legato alla dismissione degli immobili di proprietà della ASL e alla loro valorizzazione che comprende, tra l'altro, il recupero a destinazione residenziale di circa 12.000 mq di SUL.

Una scelta precisa del RU è quella di preservare e valorizzare il Centro Storico di Massa e Borgo del Ponte che per importanza e dimensione sono gli unici centri storici sottoposti alla obbligatoria formazione di Piani di Recupero. Tuttavia il RU, per non ripetere gli errori del passato dove un eccessivo vincolismo ha prodotto un blocco generalizzato anche degli opportuni e possibili interventi minuti di mantenimento e riuso del patrimonio esistente, ha predisposto una normativa che disciplina adeguatamente gli interventi in anticipazione dei piani di Recupero previsti.

Il RU si prefigge inoltre di dare qualità urbana alle aree a margine del Centro Città (Turano, Vecchio Ospedale, Zecca, via Carducci), colmando la carenza di standard dell'UTOE, in particolare quelli relativi al verde pubblico e ai parcheggi, attraverso azioni puntuali comprendenti interventi di ricucitura dei tessuti e di razionalizzazione della viabilità. Nella zona della Zecca e di Remola sono previsti interventi finalizzati alla razionalizzazione della viabilità, alla dotazione di parcheggi e alla realizzazione di un tratto del Parco Fluviale del Frigido. IL RU nella sua prima stesura prevedeva la prosecuzione del Parco verso il Centro Città, la realizzando un ulteriore segmento del parco urbano, al servizio del centro-città, in sponda sinistra del fiume, come parte terminale del parco lineare previsto dal mare al centro città. Questa scelta strategica non è stata confermata per la parte compresa nel Centro Città a causa della presenza di ampie aree a pericolosità idraulica ai margini del fiume Frigido.

Anche a Turano il RU individua alcuni Ambiti di intervento, ai fini di un ridisegno della viabilità e per dotare il quartiere dei necessari standard (parcheggi, viabilità, verde pubblico). Alla Rocca viene proposta una nuova viabilità di accesso alla frazione e la realizzazione di un grande parcheggio al servizio degli abitanti ma anche per consentire una piena accessibilità al Castello Malaspina dall'abitato da Nordest. Oltre al consolidamento della via Carducci, che consente anche un miglioramento della dotazione di parcheggi per questa zona non lontana dalla Stazione ferroviaria, nuove viabilità (e parcheggi) interessano l'area compresa tra viale Stazione, via delle Carre, viale Roma, via Marina Vecchia e via Croce. Nell'UTOE è prevista una significativa quantità di edilizia pubblica distribuita in maniera diffusa nei nuovi interventi edificatori. Viene inoltre perseguito il recupero di contenitori dismessi o sottoutilizzati.

Il dimensionamento previsto comprende anche le quote del Piano Integrato di Intervento (zona Stazione) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 03.08.2009 (che comporta per la funzione residenziale una SUL pari a mq. 5.162 e commerciale pari a mq.800). Comprende inoltre la previsione di Recupero dell'Ospedale Civico San Giacomo e Cristoforo a funzione residenziale (mq. 12.000), previsto dall'Accordo di Programma tra Comune di Massa e Azienda USL approvato con DPGR n. 93 del 27/05/2013 modificato con DPGR n. 466 del 09/06/2014.

I dimensionamenti residenziali, commerciali dell'UTOE risultano comunque "ridotti" rispetto alle quantità massime ammissibili definite dal PS, come evidenziato nella tabella sottostante. Per le funzioni Turistico-Ricettiva e Produttiva viene comunque utilizzata dal RU la quota "spettante" da attribuire nel corso di vigenza del 1°RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA.

Lo standard per "Spazi pubblici Attrezzati a parco" (pari al 37% della previsione del PS) risulta inferiore alla quota del 40% prevista dal PS ma proporzionato al dimensionamento previsto per le funzioni Residenziale (pari al 36% del dimensionamento del PS). Commerciale, Industriale e Turistica. Gli altri standard risultano tutti soddisfatti ed eccedenti la quota prevista dal PS.

DIMENSIONAMENTO UTOE 4	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	161.102	64.441	58.637^
Commerciale - Direzionale	34.695	13.878	6.809^^
Turistico- Ricettiva	2.600	1.040	0
Produttivo	12.670	5.068	0

^ La SUL complessiva pari a mq.58.637,00 comprende sia la SUL prevista negli Ambiti di Intervento pari mq. 53.475 sia quella assorbita dal PII pari a mq. 5.162.

^^ La SUL complessiva pari a mq.6.809,00 comprende sia la SUL prevista negli Ambiti di Intervento pari mq. 6.009 sia quella assorbita dal PII pari a mq. 800.

STANDARD URB. UTOE 4	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	0	0	3.562
Attrezzature di interesse comune	0	0	40.085
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	191.912	76.765	71.723
Parcheggi	86.345	34.538	37.998

## V.9. UTOE 5, Quercioli-Viale Roma

Delimitata a nord dal tracciato ferroviario e ad est dal fiume Frigido, l'UTOE è caratterizzata dalla presenza del Viale Roma che costituisce la spina dorsale di questo ambito territoriale oltre che un significativo cannocchiale visivo mare-monti. Orizzontalmente l'UTOE è divisa in due dall'autostrada e si presenta complessivamente come un sistema densamente urbanizzato in anni recenti.

Nella fascia a mare sono ancora presenti zone a pineta, mentre un sistema di canali, elemento residuale della conduzione agricola del territorio, si connette al fosso del Magliano. Nella zona a mare dell'autostrada sono ancora presenti delle aree agricole residuali mentre nella zona a monte dell'autostrada è stato realizzato un quartiere di edilizia economico-popolare che presenta diverse criticità.

Ai confini dell'UTOE, lungo il fiume Frigido, è stato realizzato un tratto del parco fluviale che dal mare raggiunge la località di S. Leonardo su entrambe le sponde.

Poli d'interesse nell'UTOE sono rappresentati dalla villa della Rinchiostra, con il parco circostante, e dalla piscina Comunale. L'UTOE 5 è interessata dalla previsione del PII. Frigido-Stazione, piano attuativo assorbito nel RU (come previsto da PS), con consistenti interventi di nuova edificazione nella zona Frigido.

L'UTOE 5 nella parte a mare dell'autostrada risulta particolarmente penalizzata dalla pericolosità idraulica determinata dalla presenza del fiume Frigido, come l'aggiornamento delle mappe del rischio idraulico ribadisce. Nella prima stesura del RU uno degli obiettivi più ambiziosi per questa UTOE era la realizzazione del parco del Magliano attraverso l'acquisizione di aree verdi con modalità perequative e il suo collegamento al parco esistente lungo mare. Il nuovo Parco trovava un'ulteriore prosecuzione verso il viale della Repubblica, ricollegandosi al campo sportivo e alla ex Colonia Comasca. L'aggiornamento della mappa della pericolosità idraulica rende inattuabile questo disegno di cui rimane comunque parzialmente traccia nella definizione di una fascia di rispetto fluviale che è stata prevista nel progetto di RU.

Nella parte a monte della autostrada, sostanzialmente libera da aree PIME e PIE, il RU può agire efficacemente e prevede la riqualificazione dei nuclei insediativi esistenti con realizzazione di nuovi standard e interventi di recupero di funzionalità viaria con particolare riferimento nella zona della Rinchiostra e dei Quercioli, dove la razionalizzazione della rete viaria orizzontale e verticale, conduce ad una più generale riorganizzazione urbanistica degli spazi pubblici e alla realizzazione di nuove dotazioni collettive. Il ridisegno di questo settore urbano si sviluppa a partire dal quartiere di Poggi, dove si prevedono nuove attrezzature pubbliche e infrastrutture al fine di promuovere un processo di riqualificazione di tutto l'abitato.

Viene inoltre accolta dal RU, sulla base delle determinazioni già espresse dall'Amministrazione Comunale, la richiesta di ampliamento della struttura commerciale di "grande distribuzione" Esselunga, che già oggi costituisce un caposaldo urbano lungo il viale Roma.

Il dimensionamento previsto dal RU comprende anche consistenti quote del Piano Integrato di Intervento (PII) zona Gioconda e Stazione, approvato con delibera del C.C. n.13 del 09.04.2013 dall'Amministrazione Comunale, come specificato nella tabella sottostante.

Il dimensionamento del RU per la funzione residenziale "di recupero" risulta molto superiore (per gli interventi previsti dal PII) e porta a eccedere la quota di dimensionamento complessivo prevista (40%) dal PS. Come stabilito dall'art. 4 della Disciplina di Piano Strutturale è comunque "ammesso il trasferimento di quote di dimensionamento non superiori al 10% da un Sistema, Sottisistema o UTOE a un altro". Il dimensionamento della funzione commerciale/ direzionale dell'UTOE soddisfa i quantitativi di SUL definiti dal PS. Per le funzioni Turistico-Ricettiva e Produttiva viene utilizzata dal RU la quota "spettante" da attribuire nel corso di vigenza del 1°RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA.

Gli standard risultano tutti soddisfatti ed eccedenti la quota prevista dal PS, ad esclusione dello standard relativo all'istruzione.

Identificando una quantità di aree a standard molto superiori di quelle richieste dal PS per il primo RU, all'interno di tale quantità sono recuperabili le aree che l'Amministrazione Comunale riterrà eventualmente di destinare al potenziamento delle strutture per l'Istruzione scolastica, considerando che al momento non risultano necessarie nuove infrastrutture per l'istruzione.

DIMENSIONAMENTO UTOE 5	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	134.611	53.844	26.036 (+mq.30.665 del PII)
Commerciale - Direzionale	21.174	8.470	7.125
Turistico- Ricettiva	7.332	2.933	0
Produttivo	8.255	3.302	0

STANDARD URB. UTOE 5	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	22.730	9.092	1.662
Attrezzature di interesse comune	0	0	5.521
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	0	0	53.384 (compresi mq.16.677 del PII)
Parcheggi	55.572	22.229	26.992 (compresi mq 11.246 del PII)

## V.10. UTOE 6, Ronchi-Poveromo

Comprende il territorio che si estende al di sotto del tracciato ferroviario in direzione Sud est e arriva comprendere la fascia litoranea. All'estremo levante dell'UTOE, a confine col comune di Montignoso, è collocato l'Aeroporto del Cinquale. A ponente, si sviluppa il centro abitato di Ronchi e l'asse di penetrazione e di urbanizzazione di via della Repubblica. Le due componenti considerate, e segnatamente il nucleo urbano di Ronchi, sono realtà di significativa importanza nell'economia, nella organizzazione e nell'immagine del territorio costiero, come evidenziato dal PS e dallo stesso Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività.

Il restante territorio dell'UTOE è praticamente diviso in quattro parti, in senso orizzontale, a partire dal litorale: la prima fascia, di pinete pregiate, compresa fra il viale Litoraneo e via Verdi; la seconda fra via Verdi e via Stradella, comprendente un'area pregiata di edilizia rada a ville, contrassegnata dalla presenza di importanti formazioni boschive di valore paesaggistico/ambientale, differenziata solo nella striscia insediata di via Stradella, esempio della urbanizzazione disordinata e di bassa qualità degli anni settanta/ottanta; la terza costituita dalla fascia semirurale fra via Stradella e l'Autostrada Sestri Levante-Livorno; infine la quarta fascia, fra l'Autostrada e la linea ferroviaria Genova-Pisa, costituita dall'unico contesto agricolo importante, seppur residuale, del territorio comunale di pianura, caratterizzato da un mix di aree agricole, orti e tessuto urbano discontinuo appoggiato sulla antica trama viaria di origine romana.

In relazione alle sue caratteristiche e alle problematiche urbanistiche ancora aperte con riferimento a scelte pregresse del PRGC, le previsioni del PS per l'UTOE sono state oggetto di una attenta valutazione da parte della Regione tradottasi in specifiche modifiche e



puntualizzazioni riportate nell'atto della conclusiva valutazione sul PS di cui agli elaborati di ripubblicazione del Piano Strutturale (atto di C.C. n.43 del 01/08/2012).

Successivamente agli atti della ripubblicazione del PS sono giunti ad approvazione, come già ricordato, due ulteriori importanti atti di riferimento sovraordinato: l'aggiornamento, nel dicembre 2014, delle carte di pericolosità idrogeologica con la individuazione dei vincoli delle aree PIME e PIE e l'approvazione, nel maggio 2015, del PIT con la individuazione dei vincoli paesistici di inedificabilità sulle aree boscate individuate dalla "carta dei boschi planiziarzi e costieri" dell'Abaco Regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici del paesaggio (Elaborato 8b, art. 12).

Nel definire la proposta progettuale, il RU si attiene pertanto con doverosa attenzione alle indicazioni del PS come precisate negli elaborati della ripubblicazione e ai condizionamenti derivanti dal necessario rispetto dei vincoli sovraordinati di natura idrogeologica e paesistica sopra ricordati.

Pertanto il RU, all'interno del quadro di riferimento citato, sviluppa il proprio progetto e la conseguente disciplina dell'uso del suolo nel modo seguente:

#### Zona aeroporto.

Per l'aeroporto il RU individua in osservanza delle disposizioni ENAC le zone di rispetto aeroportuale A, B e C con un significativo ampliamento lato mare delle aree di rispetto.

#### Fascia a pineta fra viale Litoraneo e via Verdi

La fascia a pineta fra viale Litoraneo e via Verdi è un territorio di alto valore paesistico al punto da configurarsi come Parco Costiero. Coerentemente il RU prevede la sostanziale conservazione delle pinete e degli elementi di naturalità esistenti. Anche le strutture alberghiere presenti sono strutture di eccellenza, immerse nel verde, che rappresentano un valore aggiunto per l'economia turistica locale. Il RU ne prevede conseguentemente il mantenimento e la valorizzazione con equilibrate possibilità di completamento, specie delle dotazioni di servizio. L'insieme delle previsioni è organicamente coordinato all'interno dell'unico ambito di Conservazione AC.6.01, esteso all'intera area.

#### Fascia intermedia Ronchi-Poveromo

La fascia intermedia (Ronchi-Poveromo), prevalentemente libera da aree PIME e PIE, è un contesto di valore paesaggistico nel quale sono presenti anche criticità di natura idrogeologica ed ambientale dovute a fenomeni di subsidenza e alla perdurante incompletezza delle reti primarie di smaltimento. Il PRG del 1980 individuava la possibilità di realizzare nuove previsioni residenziali con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,4 mc/mq e obbligo di approvazione di un piano particolareggiato. Con deliberazione di Giunta regionale n. 270 del 18/4/2006, fu approvata una variante al PRG che confermava l'obbligo della redazione di un piano attuativo, fissando la capacità edificatoria dell'area in 80.000 mc. di nuove volumetrie da utilizzarsi specificatamente per residenze monofamiliari. Tale previsione a tutt'oggi non ha trovato attuazione poiché il previsto piano attuativo non è stato approvato. I pregi e le criticità del contesto hanno avuto gran peso nelle valutazioni conclusive del PS da parte della Regione toscana, espresse negli atti della Ripubblicazione (atto di C.C. n.43 del 01/08/2012) e precisamente nella Scheda di valutazione della UTOE 6 che è utile richiamare:

*"Valutazioni conclusive e conseguenti modifiche alla Disciplina di Piano.*

*La valutazione di sostenibilità delle scelte del PS per l'UTOE 6 può essere articolata secondo tre ambiti territoriali: la zona soggetta a piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo, quella del Centro turistico alberghiero e la zona agricola residuale.*

*Per quanto riguarda la zona di Ronchi-Poveromo la previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali deve assumere quale primo riferimento la riqualificazione dell'area attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale. Pertanto, l'esigenza di rendere edificabili aree, comunque limitate, deve strutturarsi in azioni che non siano in conflitto con la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio; la sostenibilità delle previsioni è inoltre subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico ed è legata alla definizione di modelli insediativi tesi alla ricucitura del tessuto edilizio esistente, con l'obiettivo di contenere il nuovo consumo di suolo, di potenziare la dotazione di servizi, di infrastrutture e di reti tecnologiche, nonché di attivare processi di rigenerazione dei sistemi insediativi di Ronchi e Poveromo e di migliorare la qualità urbana degli stessi. Conseguentemente deve essere evitato che per effetto dei nuovi interventi edificatori vengano a costituirsi aree di margine o di frangia tali da produrre relitti inutilizzati o inutilizzabili, che generano situazioni di degrado ambientale ed urbano. Per questi motivi la disciplina di dettaglio nella zona di Ronchi-Poveromo dovrà essere definita sulla base di specifiche indagini sullo stato di fatto e sulla presenza di emergenze di valore paesaggistico e naturalistico (vegetazione arborea, assetti dunali, visuali panoramiche ed assetti agro-ambientali) analisi che può essere condotta solo in sede di formazione di un atto di governo del territorio coerente con le disposizioni del PS. Ragione per cui il PS ha imposto una salvaguardia sulle previsioni del vigente PRG, prevedendo la sospensione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su aree completamente libere (art. 150, comma 4, lettera b) della disciplina di piano)."*

Ancora più in dettaglio e con riferimento alle modifiche da apportare all'Art.127 della Disciplina del PS, l'atto di Ripubblicazione prosegue indicando che:

*"Il RU definisce una disciplina di dettaglio secondo i seguenti criteri:*

- *l'attuazione delle nuove previsioni insediative è subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e deve strutturarsi in azioni che non siano in conflitto con la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio, quali il particolare sistema stradale, la copertura arborea, la rete di fossi e canali ed il tessuto edilizio costituito da ville e villini, i conotti verso la montagna;*
- *devono essere definiti modelli insediativi tesi alla ricucitura del tessuto edilizio esistente, con l'obiettivo di contenere il nuovo consumo di suolo, di potenziare la dotazione di servizi, d'infrastrutture e di reti tecnologiche, nonché di attivare processi di rigenerazione del sistema insediativo di Ronchi-Poveromo e di migliorarne la qualità urbana;*
- *deve essere evitato che per effetto dei nuovi interventi edificatori vengano a costituirsi aree di margine o di frangia tali da produrre relitti inutilizzati o inutilizzabili, produttori di condizioni di degrado ambientale ed urbano;*
- *deve essere prevista la possibilità della compartecipazione finanziaria del privato alla realizzazione degli interventi relativi all'adeguamento infrastrutturale, al completamento dei sottoservizi ed alla realizzazione degli standard per l'intera area, valutando la possibilità del ricorso a piani di comparto e/o alla procedura del pubblico avviso."*

Successivamente all'atto di ripubblicazione sono state approvate, come già richiamato, le nuove carte del rischio idraulico con la individuazione delle aree in regime di PIME, PIE e di ristagno ed è stato approvato il PIT con la individuazione delle formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio e sulle quali è vietata la nuova edificazione.

Proprio in base a questi due ultimi atti il RU è in grado di proporre una corretta attuazione delle prescrizioni regionali sul PS indicate dalla Ripubblicazione, potendo selezionare le aree su cui ammettere la edificazione escludendo tutte quelle non idonee per vincoli idraulici e salvaguardando tutte quelle vincolate in ragione del prevalente valore paesistico dal PIT, come richiedono le prescrizioni sopra riportate.

Oltre alle aree escluse e salvaguardate per i motivi suddetti, il RU esclude dalla edificazione anche le aree già asservite e quelle di pertinenza dei fabbricati al fine di evitare, come richiesto dalle prescrizioni regionali, il costituirsi di aree di margine o di frangia.

Oltre al dovuto rispetto dei vincoli sovraordinati, il RU, per garantire che l'edificazione ammessa risponda ad adeguati livelli di compatibilità di tipo paesistico e ambientale, prefigura bassi livelli di densità edificatoria e di superficie coperta su ampi lotti minimi unitari nonché altri requisiti qualitativi per dar seguito alle richieste di un modello insediativo in armonia con i valori paesistici ed ambientali dell'area.

Il RU rispetta infine la condizione di dar luogo a una compartecipazione finanziaria dei privati per la realizzazione degli interventi relativi all'adeguamento infrastrutturale (in specie la rete primaria di smaltimento delle acque e di superamento dei fenomeni del ristagno) per l'intera area.

Per quanto riguarda invece la richiesta regionale di prefigurare *"modelli insediativi tesi alla ricucitura del tessuto edilizio esistente"* per il tessuto di Via Stradella, non si può che ribadire che è destinata a restare al momento in attesa a seguito della sopravvenienza dei vincoli derivanti dalle mappe della pericolosità idraulica e da quelli paesaggistici previsti dal PIT.

Per attuare quanto sopra il RU, individua un ambito di completamento organico (ACO 6.01) con indicazioni normative e progettuali idonee a conseguire quanto sopra indicato.

#### "Centro Turistico di Ronchi"

Negli elaborati per la ripubblicazione del Piano Strutturale del 2012, nel documento Relazione di Sintesi del processo di Valutazione Integrata contenente gli elementi del rapporto ambientale "Scheda di valutazione e approfondimento UTOE n. 6 Ronchi-Poveromo" si legge *"[...] Riguardo al centro turistico di Ronchi dove attualmente il PRGC prevede la costruzione di 105.000 mc di volumetrie, equivalenti circa a 35.000 mq di SUL, destinate genericamente ad alberghi ed ad attrezzature a carattere turistico, di spettacolo, svago e riunione, il PS richiede la rivisitazione di tali previsioni con una consistente riduzione delle volumetrie assentite [...]".*

A seguito dell'intervenuto aggiornamento delle indagini idrologiche ed idrauliche del PS approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 12/05/2015, l'area del "Centro Turistico di Ronchi" è stata classificata in PIME (Pericolosità Idraulica molto elevata) con tempi di ritorno inferiori a venti anni. Con riferimento alle aree PIME, l'art.5 delle norme del PAI, approvato nel 2004, prevede: - al comma 2: "tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in

sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni". e, per quanto specificamente riguarda l'area in oggetto: "Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c". Inoltre l'art. 59 della Disciplina del Piano Strutturale stabilisce che "nelle parti del territorio caratterizzate da Pericolosità Idraulica Molto Elevata devono essere rispettati i seguenti criteri generali: [...] gli atti di governo del territorio, nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a venti anni, possono prevedere solo infrastrutture a rete non diversamente localizzabili [...]; la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica, o di riduzione del rischio, consentirà la riclassificazione di tali aree e la revisione delle relative previsioni".

Pertanto al momento, condotti i necessari approfondimenti di profilo tecnico e giuridico non ricorrendo le deroghe previste dai commi 5 e 8 dell'art.2 delle norme del PAI, l'area non può essere oggetto di previsioni edificatorie né in continuità con il piano di lottizzazione approvato né attraverso sue possibili rimodulazioni, in sintonia con le previsioni del PS, come ripubblicato a seguito della Conferenza Paritetica.

Nella fascia fra via Stradella e l'Autostrada, dove insiste un esteso territorio censito dal PS "aree con prevalente uso agricolo", il RU prevede la qualificazione dell'insediamento esistente lungo via Stradella disciplinando i tessuti insediativi esistenti e il mantenimento agricolo dell'area compresa fra via Stradella e l'autostrada, largamente interessata da aree PIME.

La fascia a monte dell'Autostrada si caratterizza per la presenza di consistenti "aree con prevalente uso agricolo" censite nella tavola B 3b "I sistemi ed i sottosistemi funzionali" del PS, e pertanto, in base alle L.65/2014 tali appezzamenti risultano esclusi dal perimetro del territorio urbanizzato. Il RU prevede il mantenimento dei valori agricoli residuali in coerenza con gli interventi indicati dall'art.81 del PS e nei limiti indicati dalla LR n. 65/2014. A questo scopo il RU identifica Ambiti di Intervento AGRI.CO le cui normative è mirata al mantenimento senza edificazione delle aree ad uso agricolo esistenti e censite, unitamente ad una normativa rivolta alla riqualificazione del tessuto urbano discontinuo esistente con caratteristiche dei tessuti di frangia urbana (AFU), nei limiti consentiti dal rispetto dei vincoli delle aree PIME e PIE.

Il dimensionamento della funzione residenziale e Turistico Ricettiva dell'UTOE è molto inferiore alla quota massima attribuita dal PS al 1° RU. Lo standard a "Spazi Pubblici Attrezzati" risulta soddisfatto mentre quello a Parcheggio viene attuato per una quota pari al 23% del fabbisogno stabilito dal PS a fronte di un nuovo dimensionamento residenziale pari al a circa il 18% e un nuovo dimensionamento turistico/ricettivo pari al 21% di quanto previsto dal Ps. Il fabbisogno degli standard per l'istruzione, di cui risulta non esserci necessità, non risulta soddisfatta, ferma restando la monetizzazione della pertinente quota di oneri per il mantenimento e eventuale potenziamento delle strutture scolastiche esistenti.

DIMENSIONAMENTO UTOE 6	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale	57.957	23.183	10.080
Commerciale - Direzionale	9.625	3.850	0
Turistico- Ricettiva	18.356	7.342	3.900
Produttivo	760	304	0

STANDARD URB. UTOE 6	PS	40% PS	RU
	Mq.	Mq.	Mq.
Istruzione	18.256	7.302	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	0
Spazi Pubblici Attrezzati (Parchi)	20.663	8.265	68.457
Parcheggi	32.683	13.073	7.518

## VI DIMENSIONAMENTO, PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE ED EDILIZIA SOCIALE

### VI.1. Dimensionamento e quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico

Come stabilito all'art.8 punto 3 del Regolamento 09 Febbraio 2007 n. 3/R della legge Regionale 1/2005 "Fermo restando quanto disposto ai commi 1 e 2, la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo". Il Dimensionamento individuato dal PS per un arco temporale di 15 anni, prevede un incremento di famiglie residenti pari a 5.573 unità per una popolazione stimata pari a 74.958 abitanti.

Il dimensionamento massimo sostenibile, sotto gli aspetti sociali, economici e ambientali, individuato dal PS, attraverso le valutazioni espresse nella relazione, per l'edilizia abitativa è pertanto pari a 600.000 mq di superficie utile lorda. Di tale dimensionamento complessivo almeno il 30%, pari a 180.000 mq, deve essere recuperato da volumetrie esistenti. Il PS, sulla base delle richieste pervenute e dei dati statistici rilevati, destina una quota dell'offerta abitativa di cui al precedente articolo, pari a 66.660 mq, a residenza abitativa pubblica.

Il PS, sulla base del quadro conoscitivo ed attraverso le valutazioni espresse nella relazione, individua la dimensione massima degli interventi di trasformazione urbanistica relativamente:

- all'insediamento di attività industriali e artigianali per complessivi 823.690 mq di superficie utile lorda;
- alla localizzazione di attività commerciali, terziarie, direzionali nonché per servizi amministrativi, per complessivi 240.500 mq di superficie utile lorda; di tale dimensionamento almeno il 40%, pari a 96.200 mq deve essere recuperato da volumetrie esistenti.
- all'individuazione di strutture ricettive per complessivi 29.000 posti letto (compresi quelli esistenti), ricomprendenti tutte le tipologie autorizzate dalla normative vigente.

Il dimensionamento del PS è stato attribuito ai Sistemi, Sottosistemi ed UTOE, articolato nelle seguenti funzioni:

1. residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
2. industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
3. commerciale, direzionale e attività di servizio;
4. turistico-ricettiva;
5. agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

#### Dimensionamento previsto dal PS per i prossimi 15 anni (aggiornato in base alla recente Ripubblicazione)

DIMENSIONAMENTO PS	Residenziale (Recupero +NE)*	Comm./Direz. (Recupero +NE)	Turistico (Recupero +NE)	Industriale (Recupero +NE)
	SUL Mq	SUL Mq	Posti Letto	SUL Mq
UTOE 1	131.849	22.788	-80	27.150
UTOE 2	4.029	40.000	0	715.650
UTOE 3	95.409	22.768	0	7.235
UTOE 4	161.102	34.695	100	12.670
UTOE 5	134.611	21.174	282	8.255
UTOE 6**	59.014	9.625	706	760
SOTTOSISTEMA CANDIA	0	0	0	0
SOTTOSISTEMA S. CARLO	4.215	1.141	84	380
SISTEMA PEDEMONTANO	8.123	3.452	60	2.745
SOSTEMA DI MONTAGNA	6.327	3.402	159	8.845
Quote da ridistribuire	9.500			
TOTALE	600.000	162.000	1.312	783.690

\* Comprensivo di Commerciale di vicinato

\*\*Dimensionamento previsto dalla "Presca d'Atto [...]" del PS (vedi D.C.C. 42/2012)

Viene di seguito esplicitato il dimensionamento massimo ammissibile attribuito al 1° RU, per il periodo di validità quinquennale, pari al 40% del totale previsto dal PS.

**Dimensionamento massimo ammissibile per il primo RU**

DIMENSIONAMENTO MASSIMO previsto da PS per 1°RU	Residenziale (Recupero +NE)	Comm./Direz. (Recupero +NE)	Turistico (Recupero +NE)	Industriale (Recupero +NE)
	SUL Mq	SUL Mq	Posti Letto	SUL Mq
UTOE 1	51.844	9.116	-32	10.860
UTOE 2	1580	17.782	0	286.260
UTOE 3	37.383	9.107	0	2.894
UTOE 4	62.580	13.878	40	5.068
UTOE 5	52.427	8.470	113	3.302
UTOE 6	23.183	3.850	282	304
SOTTOSISTEMA CANDIA	0	0	0	0
SOTTOSISTEMA S. CARLO	1.686	457	34	152
SISTEMA PEDEMONTANO	3.249	1.380	24	1.098
SOSTEMA DI MONTAGNA	2.530	1361	64	3.538
Quote da ridistribuire	3.800			
TOTALE	240.000	65.000	557	313.476

Come previsto all'art. 133 della Disciplina del Piano Strutturale "[...] per quanto concerne il Programma Integrato di Intervento dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido ed il PIUSS del Centro Città, i cui dati previsionali risultano giustificati ed assorbiti nel quadro complessivo del PS, il percorso procedurale, già attivato, potrà autonomamente proseguire fino alla completa realizzazione degli interventi". Il RU assorbe pertanto questi piani e il dimensionamento relativo previsto.

**Dimensionamento massimo previsto dal progetto di RU del Comune di Massa**

DIMENSIONAMENTO del 1°RU	Residenziale (Recupero +NE)*	Comm./Direz. (Recupero +NE)	Turistico (Recupero +NE) Posto Letto pari a 26 mq	Industriale (Recupero +NE)
	SUL Mq	SUL Mq	POSTI LETTO	SUL Mq
UTOE 1 PRELEVATO dal PS	16.290	8.336	-32 (- mq.832)	0
UTOE 1 SALDO RESIDUO	112.570	14.452	-48 (-1.248)	27.150
UTOE 2 PRELEVATO dal PS	1.100	17.643	0	47.924
UTOE 2 SALDO RESIDUO	2.929	22.357	0	667.726
UTOE 3 PRELEVATO dal PS	17.033	2.696	0	0
UTOE 3 SALDO RESIDUO	78.376	20.072	0	7.235
UTOE 4 PRELEVATO dal PS	53.475 (+5.162)**	6.009 (+800)**	0	0
UTOE 4 SALDO RESIDUO	102.465	27.886	2.600	12.670
UTOE 5 PRELEVATO dal PS	26.036 (+30.665)**	7.125	0	0
UTOE 5 SALDO RESIDUO	77.910	14.049	7.332	8.255
UTOE 6 PRELEVATO dal PS	10.080	0	150 (mq.3.900)	0
UTOE 6 SALDO RESIDUO	47.877	9.625	590(mq.15.347)	760
SOTTOSISTEMA CANDIA PRELEVATO dal PS	0	0	0	0
SOTT. CANDIA SALDO RESIDUO	0	0	0	0
SOTTOSISTEMA S. CARLO PRELEVATO dal PS	[1.721]^	270 [+186]^	34 (mq.870)	150
SOTT. S.CARLO SALDO RESIDUO	2.582	685	51 (mq.1.314)	230
SISTEMA PEDEMONTANO PRELEVATO dal PS	1.100 [+2.216]^	552 [+829]^	24 (mq.624)	[1.098]^
SISTEMA PEDEM. SALDO RESIDUO	4.805	1380	36 (mq.936)	1.647
SIST. DI MONTAGNA PRELEVATO dal PS	525 [+2.059]^	[1.361]^	[1.654]^	[3.538]^
SIST. DI MONTAGNA SALDO RESIDUO	3.875	2.041	2.480	5.307
<b>TOTALE 1° RU</b>	<b>167.912</b>	<b>45.807</b>	<b>239 (mq.6.216)</b>	<b>52.710</b>
40% del PS	240.000	65.000	(mq. 14.482)	313.476
SALDO RESIDUO (rispetto a PS)	432.088	116.193	1073 (mq. 27.898)	730.980

\* Comprensivo di Commerciale di vicinato

\*\* i dati tra parentesi sono riferiti alla Sul del PII Frigido Stazione (assorbito dal RU) per la quota ricadente nell'UTOE 4.

^ SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli Ambiti di intervento) attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art.14 e 17 della NTA.

In conclusione come indicato nell'ultima tabella, si evince che il progetto di RU non utilizza tutta la potenzialità di intervento consentita dal PS per il primo RU. Ciò consegue, come più volte ribadito, non solo dalla scelta di ridurre gli impatti ambientali sul territorio in coerenza col modello insediativo rispettoso delle fragilità del territorio stesso (vedi cap. 1.3) ma anche dalla necessaria riconsiderazione dei fabbisogni della domanda insediativa che saranno comunque da approfondire più compiutamente nella appropriata sede del prossimo Piano Strutturale previsto dalla LR 65/2014 alla scadenza del quinquennio di validità del RU.

*Nota. Per una più approfondita disamina del Dimensionamento del 1° RU si rimanda allo specifico Allegato D (Dimensionamento degli Interventi di Trasformazione e degli standard), dove sono indicate le quantità previste per UTOE, Sistemi, Sottosistemi e la suddivisione tra le quantità a Recupero e Nuova edificazione.*

## VI.2. Ambiti di trasformazione e disciplina della Perequazione e Compensazione Urbanistica

Il dimensionamento del RU trova la propria legittimazione non tanto dall'essere sostenuto, a monte, dalla previsione del PS quanto dall'essere correlato, attraverso l'applicazione dell'istituto della Perequazione e compensazione urbanistica, alla realizzazione delle dotazioni della Città pubblica. L'efficacia applicativa di tale istituto diventa perciò di fondamentale importanza per la efficacia dell'intera impalcatura progettuale del RU.

Dopo un primo periodo di applicazione sperimentale, l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica ha ormai un fondamento giuridico/normativo consolidato. A partire dall'Art. 60 della L.R. n. 1/2005 e dall'Art.16 del Regolamento di attuazione n.3/r del 09/02/2007/R: *"la disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridica ed economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale"*.

La perequazione e compensazione urbanistica sono dunque finalizzate non solo all'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli Ambiti oggetto di trasformazione urbanistica ma anche per il perseguimento degli obiettivi del PS e per garantire la cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle dotazioni della Città pubblica e/o la loro diretta realizzazione a carico dei soggetti privati attuatori del RU. La nuova L.R. per il governo del territorio n. 65/2014 (articoli 100, 101 e 102) conferma e sancisce definitivamente la legittimità e le finalità dell'istituto, di cui il RU disciplina le modalità applicative nell'Art.120 delle NTA.

Il Regolamento Urbanistico individua pertanto gli Ambiti d'intervento soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica (Art. 121 delle NTA) e detta per ciascun Ambito disposizioni volte a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a. i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Le modalità attuative della Perequazione riferita ad ogni Ambito sono contenute nelle Schede norma di cui all'allegato A, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

La perequazione urbanistica innova le modalità di acquisizione dei suoli destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive e delle infrastrutture con un principio che resta costante in tutte le sue diverse applicazioni operative.

L'impiego della perequazione urbanistica consente alle amministrazioni di raggiungere diversi risultati:

- a. Una superiore efficacia del Piano. La perequazione assicura all'amministrazione la possibilità di acquisire senza costi le dotazioni territoriali necessarie alla collettività con l'accordo della proprietà, alla quale viene comunque riconosciuta una quota di rendita fondiaria
- b. Il principio perequativo permette una superiore equità del piano ponendo la proprietà fondiaria in condizione di relativa indifferenza rispetto alle scelte del pianificatore. In questo modo la perequazione supera l'intrinseca natura discriminatoria del diritto urbanistico che assegnando diverse destinazioni d'uso ai suoli determina diverse valorizzazioni fondiarie e produce disuguaglianze tra i proprietari fondiarie.
- c. La perequazione attenua le pressioni su chi pianifica la città: se i proprietari delle aree che il piano urbanistico destina alla trasformazione sono titolari di uno stesso indice edificatorio, a prescindere dall'effettiva destinazione dei suoli, non sono più interessati a disattendere o contrastare decisioni pubbliche.

Il modello di riferimento utilizzato è quello della perequazione endoambito (o Perequazione Parziale), che trova applicazione negli Ambiti di Intervento. In questo modello l'elemento decisivo idoneo ad innescare la sequenza che porta al verificarsi dell'effetto perequativo è costituito dal vincolo di attuazione necessariamente unitaria (e di fatto contestuale) delle previsioni di piano. Questa rigidità endogena 'costringe' infatti tutti i proprietari dei lotti compresi nell'Ambito di Intervento ad un atteggiamento cooperativo, pena la vanificazione di ogni previsione edificatoria (la 'paralisi' del piano attuativo) e dunque anche delle proprie legittime aspettative. In questo modello la capacità edificatoria non è assegnata a singoli lotti edificabili, bensì all'Ambito nella sua interezza, con la conseguenza che non sono configurabili proprietari avvantaggiati e proprietari svantaggiati dal piano, ma solo soggetti coinvolti in una previsione attuativa a cooperazione necessaria. A rendere indifferente la collocazione dello standard all'interno dell'Ambito è l'essenzialità dell'adempimento dell'onere di cessione, in carenza del quale nessuna area sarà materialmente trasformabile e quindi nessun proprietario potrà assumere un atteggiamento predatorio nei confronti degli altri.

Affinché il principio perequativo consenta il raggiungimento degli obiettivi di equità e di maggiore efficienza ed efficacia nell'attuazione dei progetti è quindi necessario che il piano ponga particolare attenzione a due elementi: il primo è legato al riconoscimento della disomogeneità sotto il profilo economico e giuridico dei suoli destinati a trasformazione perequativa; il secondo concerne l'attribuzione dei diritti edificatori. A questo scopo, i criteri e le regole che sottendono all'impiego della perequazione urbanistica nel piano possono essere articolati in fasi operative il cui livello di approfondimento è funzionale alla flessibilità e ai risultati che l'Amministrazione intende raggiungere. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica possono presentare caratteristiche diverse per le quali la distribuzione generalizzata di uno stesso indice edificatorio sull'intero territorio comunale non risulta corretta.

Si rende utile individuare le caratteristiche rilevanti delle aree per poterle opportunamente classificare sulla base del loro valore intrinseco. A questo fine il RU ha suddiviso il territorio in fasce omogenee che di seguito elenchiamo: la zona costiera, zona centrale e limitrofa a principali assi stradali, zone semicentrali e periferiche. La classificazione delle aree consente di esprimere la relazione tra le Dotazioni pubbliche derivanti dalle trasformazioni negli ambiti e le previsioni edificatorie generate negli stessi anche in relazione alle diverse connotazioni localizzative.

Va tuttavia evidenziato che con il principio perequativo, il soggetto pubblico e i privati trovano un'intesa sulle forme di ripartizione di diritti edificatori e oneri per le dotazioni territoriali sulla base di un progetto di città condiviso e concertato. Da tale impostazione consegue che la centralità del progetto di Città pubblica identificato dal RU costituisce l'elemento fondamentale di riferimento cui rapportare il contributo del soggetto privato sia per la cessione della quantità di aree sia per la realizzazione, in tutto o in parte, delle opere ritenute necessarie a dare concretezza a tale progetto.

La metodologia per la determinazione dell'indice perequativo muove dal progetto di Città pubblica e deriva le complessive quantità edificatori ammesse dalla quantificazione delle risorse economico/finanziarie necessarie alla realizzazione delle dotazioni ritenute necessarie a realizzare tale progetto. L'indice riflette una visione dello sviluppo urbano che prevede per le aree di trasformazione un carico di edificabilità privata parametrata sulla base dei valori dei suoli e delle attrezzature destinati alla comunità, all'interno di complessive valutazioni di equilibrio con criteri di sostenibilità ambientale e di riqualificazione urbana. Solo in questa chiave trovano una corretta considerazione i necessari parametri di fattibilità economica e finanziaria riconducibili alla remunerazione della proprietà immobiliare e dell'impresa rispetto alle regole e agli scenari del mercato.

## VI.2.1 AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico assoggetta di norma alla disciplina della perequazione e compensazione urbanistica le aree incluse negli Ambiti di Intervento individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB, secondo i parametri e le disposizioni con efficacia vincolante indicati nelle rispettive schede norma di cui all'Allegato A alle NTA.

Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori.

Il sistema perequativo, riportato nelle singole schede, trova applicazione:

- all'interno dei "comparti edificatori" (endoambito / perequazione parziale) per aree omogenee;
- per assemblaggio di aree anche non contigue dislocate sul territorio Comunale, accomunate dal concorso ad un progetto unitario di trasformazione indicato dal RU (perequazione generalizzata);

Il sistema perequativo è finalizzato anche a evitare il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree a standard da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il RU, sulla base di quanto prescritto ed indicato nelle schede norma dei singoli Ambiti soggetti a perequazione, pone a carico e spesa dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia i seguenti ulteriori oneri:



- la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.) che sono realizzate a scomputo degli oneri;
- la cessione gratuita al Comune, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal RU al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- la cessione gratuita al Comune e la contestuale urbanizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal RU al reperimento di aree destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- l'eventuale ulteriore onere monetario riferito alla contestuale realizzazione totale o parziale di opere, infrastrutture, spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, verde pubblico, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, da eseguirsi anche su aree esterne a quelle oggetto di trasformazione, comunque su aree di proprietà e/o possesso pubblico;
- la realizzazione e cessione gratuita al Comune di quota parte degli alloggi previsti da destinare all'edilizia residenziale pubblica, ovvero la contestuale realizzazione della quota parte degli alloggi previsti da destinare all'edilizia residenziale convenzionata con prezzi e/o canoni fissati dal Comune sulla base dei parametri fissati dalla Regione Toscana;
- la realizzazione di misure di mitigazione degli interventi previsti da realizzarsi, sia sugli immobili da cedere gratuitamente al comune sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni.

Le prescrizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di previsioni urbanistiche riferite ad Ambiti anche non necessariamente contermini e/o adiacenti ma concorrenti ad un unitario progetto di trasformazione del RU.

La realizzazione di quanto previsto negli Ambiti di Intervento soggetti a perequazione urbanistica è subordinata alla redazione di un piano attuativo o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero Ambito e presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.

Per gli interventi da effettuarsi in attuazione dei principi della Perequazione Urbanistica i proprietari dovranno procedere, a propria cura e spese, a stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione Urbanistica, contenente anche le assegnazioni dei lotti nei casi in cui ciò sia necessario (cioè in assenza di Consorzi, i quali, laddove presenti, potranno effettuare tali assegnazioni con meccanismi al loro interno preliminarmente o anche successivamente alla stipula della convenzione), e regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi, nonché l'Atto di Cessione bonaria e senza indennizzo delle aree destinate a Servizi, Attrezzature, Standard, Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, ERP ed eventualmente a quote di Edilizia Privata spettanti ad altri proprietari.

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi di cui ai commi precedenti. Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi può richiedere idonee garanzie fideiussorie da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici.

### VI.3. ERP o social housing

Sulla base delle indicazioni socio-economiche contenute nel PS, il RU ha individuato le modalità e le risorse più idonee a favorire la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (*social housing*).

Per quanto riguarda il dimensionamento complessivo il PS destina una quota del dimensionamento residenziale del RU pari a 66.660 mq, a residenza abitativa pubblica.

Tra le diverse tipologie di edilizia sociale si è cercato di privilegiare l'edilizia pubblica convenzionata prevedendo una quota di oltre 20.000 mq di SUL (comprensiva dell'edilizia sociale inserita nei piani anticipatori PII e PIUSS) da destinare a Social Housing. Il comune in fase di convenzione potrà comunque scegliere la tipologia ritenuta più adatta alle esigenze pubbliche fra le diverse tipologie di edilizia sociale possibili (convenzionata, sovvenzionata, *rent to buy*, locazione a canone moderato)

Il caso dell'edilizia residenziale convenzionata, prevede la sottoscrizione di un accordo tra gli operatori privati (ovvero le cooperative di utenti) e il Comune. Tale accordo mira a favorire un contenimento dei costi relativi all'acquisto di un'abitazione con lo scopo di

agevolare l'accesso alla prima casa da parte di specifiche categorie sociali. Nel caso di affitto con patto di futura vendita (o, in alternativa, la formula del *rent to buy*) si cerca di soddisfare molti casi di potenziali acquirenti che hanno un reddito sufficiente per pagare le rate di un mutuo, ma non dispongono di una quota di risparmi accantonati idonea a soddisfare la soglia di liquidità iniziale richiesta per accedere al mutuo.

Le diverse tipologie di edilizia residenziale pubblica sono distribuite sul territorio comunale come illustrato nella seguente tabella:

	TIPOLOGIA	RU mq.	PII, PIUSS mq.	Totale RU+PII+PIUSS
UTOE 1	Edilizia Sociale	1.690		
UTOE 2	Edilizia Sociale	140		
UTOE 3	Edilizia Sociale	2.110		
UTOE 4	Edilizia Sociale	11.810	PII 3.129	
UTOE 4	Edilizia Sociale		PIUSS 1.850 (di cui mq.648 da recupero)	
UTOE 5	Edilizia Sociale	3.925	PII 2.334	
UTOE 6	Edilizia Sociale	0		
SISTEMA MONTANO	Edilizia Sociale	525		
SISTEMA PEDEMONTANO	Edilizia Sociale	250		
SAN CARLO	Edilizia Sociale	0		
<b>TOTALE</b>		<b>Mq.20.450</b>	<b>Mq.7.313</b>	<b>Mq. 27.763</b>

## VII APPROFONDIMENTI SU SINGOLE COMPONENTI DEL RU

### VII.1. Strade e viali di elevato valore storico e paesistico/ambientale

Il RU include nei beni da tutelare le strade e i viali di elevato valore storico e paesistico-ambientale, identificando le seguenti categorie di strade:

Strade di valore storico/culturale e testimoniale: via Dorsale, via degli Oliveti, via Aurelia.

Viali e strade di valore paesistico/ambientale in quanto collocati secondo la direttrice mare-monti in grado di offrire visuali aperte di valore paesistico dalla costa alle Alpi Apuane quali il viale Roma, il viale della Repubblica (tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80), via Casola, viale Mattei;

Viali e strade di attraversamento di aree di valore paesistico/ambientale in fascia litoranea quali via delle Pinete; via Lungomare di Levante, via G. Verdi.

Viali caratterizzati da un impianto di elevata qualità urbana quale viale della Stazione;

Per queste realtà il RU indica gli indirizzi progettuali, i limiti e i divieti sia per gli interventi pubblici effettuabili sulle aree di stretta pertinenza del sedime stradale nonché per gli interventi privati effettuabili nelle aree e sugli edifici prospicienti le strade e i viali in argomento, allo scopo di mantenerne e migliorarne il decoro e la riconoscibilità.

Le strade di valore storico o storico documentale (via Dorsale, via degli Oliveti, via Aurelia, così come il Viale della Stazione) attraversano contesti urbani consolidati non lasciando margini di intervento al RU se non per quanto riguarda le disposizioni inerenti gli interventi pubblici sulle aree di stretta pertinenza del sedime stradale.

Al contrario il RU dispone di maggiori margini di azione per quanto riguarda gli interventi finalizzati a fermare ulteriori episodi di aggressione insediativa nelle aree attorno ai viali di valore paesistico ambientale indicati nella lettera c. Per alcuni di questi, quali via delle Pinete, Via Casola, il lungomare di Levante, via Verdi, il RU esplica la propria azione di tutela attraverso specifici Ambiti di intervento. Per gli altri (Viale Roma, Viale della Repubblica, via Casola, Viale Mattei) il Ru disciplina attraverso le NTA i limiti e i divieti per l'adeguato utilizzo delle aree prospicienti. In particolare per Viale Roma e Viale della Repubblica che costituiscono i due principali cannocchiali visivi liberi verso le alpi Apuane, il RU individua una fascia di rispetto di 10 metri ai lati della strada entro la quale sono inibiti ulteriori interventi edilizi e vengono indicate norme premianti per la delocalizzazione degli edifici esistenti.

### VII.2. Funzioni specialistiche non residenziali

All'interno dei singoli tessuti Il RU, sulla scorta delle ricognizioni del QC, identifica gli edifici specialistici ovvero quelli interamente destinati a funzioni direzionali/commerciali, turistico/ricettive o industriali/artigianali, cui è riservata l'apposita disciplina del Capo secondo del Titolo primo delle NTA. In particolare il RU intende favorire il potenziamento di questa rete produttiva unitamente al miglioramento della qualità edilizia ed energetica dei singoli edifici, nell'ambito di una loro integrazione con i tessuti residenziali di contesto.

Tale orientamento è specificamente sviluppato per le strutture alberghiere diffuse, che costituiscono una dotazione importante della economia turistica locale e per le attività artigianali, direzionali, di commercio al minuto e di servizio alla persona che possono qualificare e vivacizzare le polarità diffuse di aggregazione urbana, in accordo alle indicazioni del Progetto dei Luoghi e degli Spazi della Collettività.

Maggiore "prudenza", ovvero limitazioni sono invece previste per le attività produttive di tipo industriale ed artigianale per le quali gli interventi di potenziamento possono riguardare esclusivamente attività che risultino compatibili con le esigenze di sicurezza, di salubrità e di convivenza con i contesti urbani di inserimento, e le strutture di commercio di media dimensione, non potenziabili ulteriormente nelle aree commercialmente sature. Infine non sono previste nuove "grandi strutture di vendita" ma viene individuato un Ambito di Intervento finalizzato al potenziamento della grande struttura di vendita esistente sul viale Roma connesso a un miglioramento delle infrastrutture pubbliche tra cui la riqualificazione del Parco della Rinchiostro.

### VII.3. Verde privato, aree agricole residuali, boschi e pinete

Si tratta delle singole aree private sistemate a verde con diverso grado e tipologia di utilizzazione (orti, giardini, distacchi), delle aree di agricoltura residuale anche di tipo amatoriale, degli spazi alberati a pinete e a bosco di essenze varie, presenti all'interno dei tessuti insediati individuati dal RU. Dette aree si presentano in lotti a se stanti ovvero afferenti a edifici e complessi edilizi o infrastrutture. Fanno parte di tale sistema anche gli alberi monumentali e altri tipi di emergenze vegetazionali, significative per il loro valore paesistico o biologico. Il RU identifica questo insieme di aree al fine della tutela e valorizzazione di tutte le risorse naturalistiche e ambientali presenti sul territorio, a completamento di quelle già individuate nelle dotazioni del verde della "Città pubblica" e di quelle costituenti il territorio rurale di pianura, pedemontano e montano. Ai fini di una ottimale disciplina d'uso di dette risorse, il RU distingue le aree che per ampiezza e/o contiguità rappresentano porzioni di territorio nettamente identificabili con propria autonoma connotazione rispetto al tessuto di appartenenza, da quelle essenzialmente interstiziali ai tessuti. Le prime sono identificate sulle Tavole di progetto del RU con apposito simbolo e denominazione di "Aree verdi/agricole residuali" e, qualora dotate della necessaria densità di alberature, "Aree boscate".

L'area pianeggiante del territorio è caratterizzata dalla presenza di alcune formazioni lacustri di modeste dimensioni ma tali da aver assunto nel tempo valore connotante del paesaggio, fino a costituire pertanto parte integrante di questo paesaggio e ad assumere, nel caso del Lago del Sole, valore di Invariante strutturale.

Tutte queste risorse, a prescindere dal regime proprietario, costituiscono un patrimonio di valore storico, ecologico ed ambientale che il RU intende conseguentemente tutelare, garantendone la manutenzione nel tempo, la valorizzarne e l'uso anche a fini pubblici e collettivi, di carattere ludico/ricreativo, recuperandone l'efficienza e la qualità e rimuovendo le cause che ne hanno costituito o ne costituiscono motivo di deterioramento. In ogni caso gli interventi per la valorizzazione della fruizione pubblica e/o turistica di dette emergenze naturalistico-ambientali non possono contrastare esigenze di conservazione del verde ripariale e degli altri valori vegetazionali e paesistici dei luoghi.

### VII.4. Discariche e depositi di origine antropica

Sono purtroppo numerosi le discariche e i depositi di origine antropica presenti sul territorio comunale di cui è stata effettuata peraltro una puntuale ricognizione, riportata dal RU. L'Amministrazione comunale, in osservanza delle disposizioni di legge in materia, intende perseguire una completa bonifica delle aree interessate. Il RU in coerente attuazione di tale orientamento, nelle more della rimessa in pristino delle condizioni originarie del terreno, ivi compreso il ripristino di condizioni di adeguatezza del reticolo idraulico preesistente, vieta su queste aree qualsiasi intervento edilizio e qualsiasi utilizzazione prevista dalla disciplina di intervento dei tessuti di appartenenza. Gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipologia che insistono sui terreni interessati dalle discariche o depositi di origine antropica devono essere subordinati all'esecuzione di indagini e verifiche ambientali finalizzate a determinare lo stato di qualità ambientale dei suoli e della falda sottostante, in contraddittorio con gli enti locali preposti.

### VII.5. Disciplina del Sottosistema produttivo della Zona Industriale Apuana

Il RU riconosce il ruolo strategico dell'area facente parte della ZIA, quale ambito omogeneo con forti potenzialità per lo sviluppo futuro del territorio. Obiettivo del RU, coerentemente con quanto disposto dal PS (come indicato all'art. 85 della disciplina di PS), è il rafforzamento della identità industriale rappresentata dalla Zona Industriale Apuana.

Per dare sostanza a questi obiettivi, il PS prevede una strategia di intervento finalizzata a favorire la localizzazione di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo di supporto alle imprese ed al tessuto produttivo locale. Il RU, in attuazione di tali indicazioni, recepisce questa indicazione ed ammette l'insediamento di strutture e servizi quali centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico, istituti di ricerca di vario genere, agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali, scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati.

Con riferimento al non completo esaurimento dello stato di attuazione di alcuni Piani Attuativi previgenti (come per il PA ex Dalmine) il RU prende atto dei margini ancora esistenti nelle aree disponibili residue e configura un Ambito di intervento per il loro ottimale utilizzo a fini produttivi. Per quanto attiene il Piano Particolareggiato del Centro Direzionale Zona Industriale Apuana e il Piano Particolareggiato del Casello, che pur approvati sono decaduti senza che venissero completate le relative previsioni, sono oggi interessati dalla presenza di aree PIE e PIME. Inoltre le previsioni delle infrastrutture non eseguite risultano superate dalle nuove viabilità nel frattempo realizzate, pertanto il RU li ritiene superati.

Per consentire ulteriori margini di recupero e potenziamento degli impianti esistenti, come per consentire l'inserimento di nuovi impianti, il RU stabilisce in primo luogo il superamento del criterio di insediamento basato sui codici ISTAT, allarga la gamma di attività insediabili sempre di tipo produttivo e a tale scopo indica regole per recuperare lotti minimi edificabili, con densità edilizie calibrate dal RU e relativa zonizzazione nelle tavole di progetto.

Poiché l'obiettivo del RU è potenziare le attività produttive ottenendo al contempo un netto miglioramento delle condizioni ambientali, urbanistiche e paesistiche della ZIA, sono previste tre linee di azioni concorrenti:

- la fissazione di parametri di qualità cui subordinare i nuovi interventi. I nuovi insediamenti per attività produttive (o ad esse correlate) dovranno adottare soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti circostanti. Porre specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico mediante l'utilizzazione di fonti rinnovabili. Garantire una sostenibile gestione dei rifiuti inclusa la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
- la riconduzione degli standard di verde e parcheggio ad un progetto unitario di riqualificazione di via Dorsale individuando un "corridoio" verde a uso pubblico, da realizzarsi come extra standard comunque a carico degli interventi di completamento, come indicato sulle tavole del RU;
- l'attenzione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente considerato di valore architettonico e storico/culturale, che dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali con particolare riferimento ai vecchi complessi industriali sia attivi che dismessi (ex Dalmine, Pignone, ex Olivetti, ex RIV, Bario), all'interno dei quali devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati.

## VII.6. Disciplina delle componenti turistico/ricettive del sottosistema funzionale dell'accoglienza

Il RU individua le tre fondamentali componenti del sottosistema funzionale dell'accoglienza a valenza turistico/ricettiva:

- I campeggi.
- Le ex Colonie marine della UTOE 1
- Gli stabilimenti e le attrezzature per la balneazione e la fruizione costiera.

Per ciascuna di queste componenti detta disposizioni puntuali come di seguito indicato.

### VII.6.1 Campeggi.

L'area dei campeggi si concentra nella zona della Partaccia dove occupa una superficie ragguardevole di territorio tra la fascia balneare e l'autostrada. Presenta notevoli carenze di servizi e situazioni di degrado, legate anche alla mancanza di spazi pubblici rappresentativi e di un tessuto connettivo di qualità.

Ai fini della complessiva riqualificazione dell'intero sistema dei campeggi, sono previsti otto Comparti Unitari sottoposti alla formazione di singoli Piani Attuativi di Comparto (PAC) finalizzati a conseguire più elevati parametri funzionali, qualitativi ed ambientali all'interno delle singole strutture nonché a realizzare un complessivo disegno di riordino urbanistico dell'intera area interessata individuando in via del Cacciatore e nella zona del Mercato (sottoposta a sua volta ad un intervento di globale riordino attraverso uno specifico Ambito di intervento) l'asse identificativo dell'intero progetto di riqualificazione. L'esito complessivo dei singoli PAC dovrà portare ad una idonea qualificazione degli spazi e del verde in dotazione a via delle Pinete, via Baracchini, via del Cacciatore, via dei Campeggi per la costruzione di anello di fruizione pedonale e ciclabile a servizio dell'intera area. Il RU nella consapevolezza della difficoltà del processo di riqualificazione auspicato se non attraverso un percorso condiviso e compreso in primis dai gestori delle strutture, "prefigura" un iter articolato per fasi di avvicinamento alla formazione dei PAC ritenuto adatto a creare le condizioni per l'attuazione degli interventi anche se in una fase probabilmente non completamente coincidente con i tempi di efficacia del RU.

Occorre infine ricordare che anche per l'area dei campeggi la presenza di aree PIE, specie nella parte più interna, può limitare significativamente l'attuazione a medio termine degli obiettivi del RU.

### VII.6.2 Ex Colonie marine della UTOE 1

Nella parte litoranea di ponente della UTOE 1, collocata tra il centro urbano di Marina di Massa e il confine con Marina di Carrara, è stato realizzato tra gli anni '20 e '30 uno dei più estesi sistemi di colonie marine presenti lungo le coste italiane.

Ai fini della disciplina del RU per "Ex Colonie marine della UTOE 1" si intende l'insieme costituito dagli edifici e relative aree di pertinenza, parte ubicate direttamente sul fronte mare, e parte ubicate a monte di Viale delle Pinete e come di seguito indicato:

a) Insieme delle ex Colonie collocate sul fronte mare, costituito anch'esso da 10 unità, indicate sulle Tavole di progetto 1:5.000 con la numerazione progressiva di seguito riportata.

Insieme delle Ex Colonie collocate sul fronte mare

N°	IDENTIFICAZIONE	Funzioni attuali	Utilizzo	Stato di conservazione	Proprietà	Datazione	SUP. LOTTO (mq)*	SUP. COPERTA (mq)*	VOLUME (mc)*
1	Ostello Apuano	Ostello	Totale	Buono	Privata	1910	4522	825	4223
2	Colonia F.I.A.T.	Casa per ferie	Totale	Buono	Privata	1933	54145	4092	51087
3	Colonia Ugo Pisa	Parco pubblico /attrezzature sportive	Parziale	Cattivo	Pubblica	1913	108265	2517	24469
4	Colonia Parmense (Istituto Alberghiero)	Scuola	Totale	Buono	Pubblica	1926	22039	2947	33004
5	Casa del Clero	Casa per ferie/Aree di culto	Totale	Buono	Privata	1931	5006	1096	12806
6	Colonia Senese (Don Gnocchi)	Attrezzature sanitarie e strutture ospedaliere	Totale	Buono	Privata	1928	19260	5389	53301
7	Ospizio Quisisana	Nessuna	Nullo	Rudere	Privata	1908	33385	344	947
8	Colonia Montedison (Ettore Motta)	Nessuna	Nullo	Cattivo	Privata	1926	35499	7350	70494
9	Colonia Olivetti	Ostello	Totale	Buono	Privata	1950	26559	3160	18838
10	Colonia Torino	Ostello	Totale	Buono	Privata	1936	17629	8547	79435
- I dati quantitativi delle superfici e dei volumi sono indicativi e non assumo valore prescrittivo per le successive determinazioni normative che guidano la realizzazione degli interventi. - Nel testo della NTA del RU gli Ambiti di Conservazione AC in cui sono inserite le singole ex Colonie risultano in numero di 8 anziché 10 in quanto l'Ambito AC. 1.07 comprende le due ex Colonie Ettore Motta e Ospizio Quisisana, e l'Ambito AC.1.08 comprende le due ex Colonie Torino e Olivetti, oggi unificate nel complesso Turimar.									

b) Insieme delle ex Colonie a monte di Viale delle Pinete, costituito da 10 unità, indicate sulle Tavole di progetto 1:5.000 con la numerazione progressiva riportata nella sottostante tabella.

Insieme delle Ex Colonie collocate a monte di Viale delle Pinete

N°	IDENTIFICAZIONE	Funzioni attuali	Utilizzo	Stato di conservazione	Proprietà	Datazione	SUP. LOTTO (mq)*	SUP. COPERTA (mq)*	VOLUME (mc)*
1	Colonia Fiorenzuola d'Arda	Casa per ferie	Totale	Buono	Privata		16831	713	5352
2	Colonia C..G.E.	Casa per ferie	Totale	Buono	Privata	1952	12647	1823	16789
3	Colonia Croce Rossa Italiana	Attrezzature collettive, uffici e servizi pubblici	Totale	Buono	Pubblica	1924	23180	2635	10402
4	Ospizio Marino ing. Luigi Cantoni - Sez. Viadana	Ostello	Totale	Buono	Privata	1917	5793	1829	9824
5	Colonia Marchetti (AIAS)	Attrezzature sanitarie e strutture ospedaliere	Totale	Buono	Privata	1930 (o 1909)	27725	2003	12168
6	Istituto S. Spirito Salesiane di Don Bosco	Casa per ferie	Totale	Buono	Privata	1959	5981	1315	7246
7	Casa del Fanciullo (Regina Pacis)	Residenziale	Totale	Buono	Privata	1950	5737	815	4609
8	Circolo ENDAS Casa al mare	Residenziale	Parziale	1/2Buono 1/2Cattivo	Privata	1950	10743	566	2525
9	Casa Mons. Beniamino Socche	Casa per ferie	Totale	Buono	Privata	1950	2757	1390	6471
10	Istituto Patrocinio S. Giuseppe	Residenziale privato/	Totale	Buono	Privata	1933	7599	1961	12204

- I dati quantitativi delle superfici e dei volumi sono indicativi e non assumo valore prescrittivo per le successive determinazioni normative atte a definire i dimensionamenti che guidano la realizzazione degli interventi  
 - Nel testo della NTA del RU gli Ambiti di Conservazione AC in cui sono inserite le singole ex Colonie a monte di via delle Pinete risultano in numero di 9 anziché 10 in quanto per la Colonia Istituto Patrocinio S. Giuseppe non è previsto un Ambito AC risultando la stessa stabilmente trasformata a destinazione residenziale e come tale assimilata al tessuto insediativo di appartenenza CD.mbd.

Le previsioni del RU si attuano attraverso singoli Ambiti di Conservazione, con discipline differenziate in relazione agli obiettivi di conservazione, recupero o riqualificazione previsti dal RU per ciascuna ex Colonia. Nei casi in cui la ex Colonia risulti stabilmente trasformata in altre funzioni, come documentato dalle indagini del Quadro Conoscitivo, il RU stabilisce il mantenimento delle funzioni acquisite da sottoporre alla disciplina normativa del tessuto o della funzione specialistica di appartenenza. In particolare:

Insieme delle ex Colonie sul fronte mare: la Disciplina del Quadro Progettuale del Piano Strutturale (Parte III. Le strategie di sviluppo territoriale, Titolo I, Cap. I, Capo I, art.122) indica come Obiettivi/Trasformazioni ammissibili e Indirizzi per il RU *"la rivalutazione e valorizzazione dei volumi esistenti rappresentati dalle ex colonie quali contenitori a servizio dell'accoglienza in senso generale, attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione ai fini di assicurare una diversificata e qualificata offerta di servizi turistico-ricettivi."* specificando che *"nell'ambito del riuso saranno consentite sia finalità culturali, didattiche e sanitarie, sia l'utilizzo per attività turistico ricettive, privilegiando la funzione alberghiera, anche al fine di conseguire un prolungamento della stagionalità, sia la qualificazione per attività culturali-documentali, sia la parziale riconversione a residenze, senza escludere diverse e innovative destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto paesaggistico e naturalistico"*

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il RU identifica il pieno recupero e la valorizzazione delle ex Colonie Marine in oggetto perseguendo tre ordini di finalità:

-finalità di carattere economico-sociale, funzionale e occupazionale, volte alla piena utilizzazione dell' "insieme delle ex colonie" per qualificare ed integrare le funzioni pubbliche e di uso pubblico in essere o per potenziare e innovare l'offerta turistico-ricettiva, culturale, di servizio e ludico/sportiva delle altre ex Colonie, non adibite a funzioni pubbliche, ammettendo in queste ultime anche una quota destinata a funzione residenziale non superiore al 20% della SUL esistente, subordinatamente ai limiti e alle condizioni indicate dalle NTA del RU;

-finalità di carattere culturale e di tutela della identità storico-culturale e architettonica delle Ex Colonie;

-finalità di carattere urbanistico e paesistico ambientale, volte a promuovere il riutilizzo unitario dell'insieme delle strutture, il loro inserimento organico nella risistemazione del litorale comprensiva del risanamento, della valorizzazione e della destinazione all'uso pubblico delle relative pinete.

Con riferimento a questa impostazione il RU, attraverso gli interventi previsti negli Ambiti AC comprensivi delle ex Colonie, attraverso gli interventi da perseguirsi con il Piano dell'arenile e dei Viali a mare (PAAV) dei tratti costieri interessati e quelli dei Piani Attuativi di Comparto (PAC) per la riqualificazione dei campeggi, riguarda a un progetto sinergico di generale riqualificazione del litorale di ponente da cui è lecito attendersi significative ricadute di natura ambientale ed economico/sociale per l'intero territorio.

Insieme delle ex Colonie a monte di Viale delle Pinete: in relazione allo stato di consolidata utilizzazione a servizi pubblici o di uso pubblico in atto, al buon livello di funzionalità e di conservazione degli immobili e alla qualità degli habitat presenti nei complessi di maggior valore esistenti, il RU persegue la finalità generale di salvaguardare il ruolo svolto dalle singole ex Colonie che hanno mantenuto le originarie funzioni di servizio per cui sono state realizzate (condizione che riguarda in particolare il gruppo di Colonie affacciate su Viale delle Pinete) e di consolidare nello stato attuale, previ opportuni interventi di riqualificazione, le Colonie stabilmente trasformate in altre funzioni.

### VII.6.3 Stabilimenti e attrezzature per la balneazione e la fruizione costiera.

Il Regolamento Urbanistico definisce come componente funzionale a valenza turistico/ricettiva e ambientale le "attrezzature per la balneazione e la fruizione costiera". Il RU annette importanza strategica alla tutela, alla riqualificazione e alla valorizzazione della componente indicata in quanto rappresentativa dell'identità paesaggistica e turistica del territorio. Il RU riconosce conseguentemente necessario, in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, operare una significativa inversione di tendenza nelle politiche di utilizzazione e di assetto delle risorse ambientali e delle attrezzature per la balneazione, privilegiando il riequilibrio e la conservazione ambientale del litorale e la riqualificazione delle attrezzature esistenti in un'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi, anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistico/ricettive e commerciali insediate ed insediabili.

Ai fini di una organica riqualificazione del settore nell'ottica indicata, il RU prevede la formazione di un "Piano Attuativo degli arenili e dei viali a mare" (PAAV) esteso all'intera fascia considerata ma articolabile nei seguenti TRATTI COSTIERI: Tratto costiero 1 (dalla foce del Lavello alla colonia Fiat), Tratto costiero 2 (dalla Colonia Fiat alla Colonia Torino), Tratto costiero 3 (dalla Colonia Torino alla foce del Brugiano), Tratto costiero 4 (dalla foce del Brugiano a Piazza Bad Kissingen), Tratto costiero 5 (da Piazza Bad Kissingen a Ronchi), Tratto costiero 6 (da Ronchi al Poveromo), Tratto costiero 7 (da Poveromo al Cinquale).

Il RU fornisce, per ciascun tratto costiero considerato, indirizzi e prescrizioni contenenti le finalità generali dell'intervento nonché gli obiettivi principali e i contenuti minimi cui il Piano degli Arenili e dei Viali a mare deve fornire specifiche soluzioni progettuali affinché lo stesso si correli coerentemente con l'intero progetto del RU e con le indicazioni del Progetto strategico dei Luoghi e degli spazi della collettività, ferma restando la facoltà del Piano Attuativo di integrare, arricchire e diversificare dette indicazioni in coerenza con le finalità perseguite.

In dettaglio le indicazioni del RU, fornite nel Titolo terzo delle NTA, sono così articolate:

- Il Tratto costiero 1 (dalla foce del Lavello alla colonia Fiat) si differenzia in modo sostanziale da tutto il restante litorale per due caratteristiche principali, è l'unico a non essere direttamente a contatto con il viale a mare, che si interrompe all'altezza della Colonia Fiat, ed è sostanzialmente adibito al servizio di balneazione per le retrostanti attrezzature a campeggio. Si prevede una riorganizzazione urbanistica e funzionale complessiva, che integri fra loro un miglior servizio ai retrostanti campeggi e all'Ostello per la gioventù, attraverso la riqualificazione e il potenziamento delle attrezzature e dei servizi esistenti, e la continuità e l'integrazione sia spaziale che funzionale con il previsto recupero e la valorizzazione a fini turistici delle ex Colonie.
- Il Tratto costiero 2 (dalla Colonia Fiat alla Colonia Torino) è l'unico tratto di litorale oggi praticamente senza arenile, sistemato a scogliere parallele a ridosso della strada, con conseguente assenza di attrezzature e stabilimenti balneari che



invece caratterizzano l'assetto dell'intero restante litorale. Tale condizione, che ha rappresentato fino ad oggi la causa principale della scarsa qualificazione e appetibilità del tratto di litorale in questione, può peraltro risolversi in una speciale opportunità per un progetto di valorizzazione turistico ambientale innovativo, laddove si riesca a promuovere un intervento di recupero complessivo coordinato con il recupero e la valorizzazione delle ex Colonie marine retrostanti. Le ex Colonie marine, dalla Fiat alla Torino, rappresentano infatti una testimonianza - per quantità e qualità dei singoli complessi edilizi e delle pinete di pertinenza - fra le più significative a livello regionale e nazionale e possono diventare una risorsa fondamentale per lo sviluppo turistico locale e la riqualificazione paesaggistica del litorale anche in forza delle indicazioni al riguardo fornite dal Piano Strutturale. In prospettiva strategica, l'obiettivo è l'attivazione di uno studio specifico per la rimodellazione della linea di costa preordinata alla formazione di nuove spiagge e all'utilizzabilità a fini turistico balneari e per il tempo libero anche del sistema di difesa costiera che dovesse permanere in quanto ritenuto necessario alla difesa dell'abitato. In chiave operativa nel breve e medio periodo, il RU prevede la riqualificazione complessiva dell'arenile, integrata alla valorizzazione del sistema delle ex colonie marine, con attenzione sia alle funzioni attive di servizio già esistenti, da preservare e potenziare, sia al recupero e al riuso in chiave turistica e di servizi, delle ex colonie oggi sottoutilizzate o abbandonate. L'elemento qualificante della prefigurazione progettuale del RU è la previsione di un nuovo viale a mare del litorale di ponente, con forte valenza paesaggistica ed ambientale (bordo lato mare con fascia di verde a pineta e pista ciclo/pedonale) correlato agli interventi di attuazione degli Ambiti di conservazione delle ex Colonie, che andrà a completare la fruibilità e l'immagine dell'intero lungo mare comunale.

- Il Tratto costiero 3 (dalla Colonia Torino alla foce del Brugiano): questo tratto, di breve estensione, è sostanzialmente costituito da una sequenza continua di stabilimenti balneari che, per la ridotta profondità cui si è nel tempo attestato il profilo di costa, hanno collocato le proprie attrezzature (cabine e postazioni fisse di servizio agli utenti) direttamente a filo di marciapiede, dando luogo ad un drastico restringimento della passeggiata ciclo/pedonale e ad uno sbarramento visivo verso il mare senza soluzione di continuità. L'intervento del RU deve ridefinire, in prospettiva e in conseguenza di esiti positivi dello studio per il recupero e la difesa del litorale, l'assetto distributivo degli stabilimenti balneari in modo da allargare la passeggiata e aprire varchi visivi verso il mare in particolare in corrispondenza dello sbocco sulla litoranea di via Casola in prosecuzione di Viale Mattei. Qui occorre prevedere la sistemazione paesaggistica di uno spazio pubblico attrezzato con visibilità aperta sul mare indispensabile per conferire il necessario decoro urbano alla porta di ingresso al litorale di Massa per chi proviene da ponente e dalla Autostrada Sestri Levante-Livorno.
- Il Tratto costiero 4 (dalla foce del Brugiano a Piazza Bad Kissingen), rappresenta il tratto più "urbano" della fascia litoranea essendo il diretto affaccio sul mare del centro di Marina di Massa e come tale il più denso di servizi di ristorazione e commerciali. Gli spazi pedonali e ciclabili sui due lati Lungomare, pur dotati di ampiezza significativa (dell'ordine di circa 3/4 metri su entrambi i lati), risultano male utilizzati, con arredi poveri di verde e poco connotanti, e soprattutto risultano impropriamente "invasi" da strutture commerciali spesso di bassissima qualità edilizia. Gli stabilimenti balneari risultano complessivamente di qualità migliore di quelli presenti nel Tratto 3, anche se molti mantengono le proprie attrezzature sostanzialmente addossate l'una all'altra a filo passeggiata senza soluzioni di continuità, a costituire, soprattutto nel tratto Brugiano – Pontile, una barriera visiva verso il mare. La presenza di due spiagge libere importanti per dimensione e collocazione (ai lati del Pontile e a mare di Piazza Bad Kissingen) non esime dalla necessità di intervenire per ampliare gli accessi alle altre due spiagge libere presenti e ampliarne l'estensione, essendo questo il tratto di litorale di maggiore affollamento anche per il retrostante carico insediativo e la più facile raggiungibilità con mezzi pubblici. Da annotare come la qualificazione di Piazza Bad Kissingen, con il nuovo arredo e la fontana scultorea di alta qualità artistica e identitaria, abbia creato un nuovo importante elemento di riconoscibilità della "città pubblica" con continua presenza di pubblico nelle diverse stagioni dell'anno, a riprova del fatto che interventi di buona qualità possono arricchire i margini di fruizione e di attribuzione identitaria al territorio. Il RU propone di procedere attraverso il PAAV ad una sostanziale riqualificazione degli spazi, delle attrezzature balneari e commerciali e dell'arredo pubblico del lungomare che in questo tratto è altamente rappresentativo per l'immagine turistica dell'intero territorio. Il RU propone di riorganizzare allo scopo le condizioni di sosta e della viabilità locale che sbocca sul lungomare per favorire le modalità di collegamento e di osmosi pedonale e ciclabile non solo con il centro vero e proprio di Marina di Massa ma anche con le restanti articolazioni del tessuto insediativo retrostante.
- Il Tratto costiero 5 (da Piazza Bad Kissingen a Ronchi) presenta un progressivo miglioramento delle condizioni paesistiche e funzionali a mano a mano che si procede da P.zza Bad Kissingen verso la zona di Ronchi. Nel primo tratto (fino a via Magliano) sia la passeggiata a mare che quella a monte presentano ancora bassi standard di manutenzione e di qualità degli arredi a verde, inoltre fra la generale buona qualità degli stabilimenti balneari spiccano comunque alcuni casi di

qualità ed impatto visivo pessimi. Da via Magliano in avanti il viale a mare e gli stabilimenti balneari cominciano ad assumere i connotati qualificati del successivo tratto di levante le cui caratteristiche sono "visivamente" rappresentate da un allargamento della passeggiata a mare con miglioramento degli arredi a verde, dal diradamento del fronte continuo delle strutture balneari, da spiagge comunali attrezzate in buono stato di arredo e manutenzione, dalla omogeneità di arredo e di sezione della passeggiata ciclo pedonale sul lato monte e dalla rarefazione della retrostante edificazione interrotta dall'ampio tratto del Parco Urbano del Magliano esteso fino all'abitato di Ronchi. Si prevede di uniformare la qualità delle sistemazioni a verde lungo la passeggiata a mare e a monte, di portare l'ampiezza della sezione della passeggiata lato mare fra piazza Bad Kissingen e via Magliano ai livelli del tratto successivo fino a Ronchi, di qualificare le attrezzature di servizio (bar, edicole), di migliorare sensibilmente gli accessi alla spiaggia libera nei pressi del Magliano e di qualificare gli spazi di sosta e arredo nell'area antistante il centro urbano di Ronchi.

- Il Tratto costiero 6 (da Ronchi al Fosso Poveromo) presenta sufficiente qualità pur subendo nella zona antistante l'abitato di Ronchi fenomeni di erosione che condizionano la migliore organizzazione degli stabilimenti balneari. Procedendo verso levante, gli stabilimenti balneari godono di maggiori spazi e possono disporsi con le dovute distanze gli uni dagli altri senza determinare barriere visive verso il mare oltreché concedere alla passeggiata alcuni metri utili ad ampliarne la sezione con opportune attrezzature di verde e una funzionale separazione fra pista ciclabile e percorso pedonale. Sono inoltre presenti alcuni stabilimenti ed associazioni balneari private con oasi a carattere naturalistico che accentuano le specifiche qualità ambientali di questo tratto di litorale.

A monte la presenza continua di una fascia litoranea di pinete e di ville garantisce un contesto di alto valore paesistico ed ambientale arricchito da arredi di verde di buona qualità gestiti dalle strutture ricettive a 4 e 5 stelle presenti. In questo contesto gli episodi di minore qualità sono rappresentati dalle condizioni in cui versano le parti pubbliche e in specie la spiaggia libera attrezzata davanti a via delle Vigne.

Il RU prevede essenzialmente il mantenimento degli standard paesistici e prestazionali esistenti, eliminando gli episodi di incongruità e di degrado; la conservazione degli ambienti naturali, foci, dunali e retrodunali con la predisposizione di un progetto integrato col tratto costiero successivo per la fruizione dell'oasi fociva del fosso Poveromo; la riorganizzazione delle spiagge pubbliche libere e libere attrezzate.

- Il Tratto costiero 7 (dal Fosso Poveromo al Cinquale) grazie anche all'andamento favorevole della linea di costa al riparo dalle erosioni, consolida e rafforza gli elementi di qualità già enunciati per il tratto precedente, costituendo pertanto una realtà da consolidare e da valorizzare mantenendone le caratteristiche esistenti. In questo contesto decisamente di pregio, l'unico episodio di bassa qualità è rappresentata dalle condizioni di degrado di parte della pineta in via Fescione dove insiste una struttura per il tempo libero (Versilpark)

Una indicazione specifica del RU è rivolta alla realizzazione di un rimessaggio a secco per imbarcazioni sportive quali pattini, derive, tavole a vela e similari sull'arenile comunale denominato "Trabucco", utilizzando una superficie comunque non superiore ad 1/3 della superficie totale dell'arenile da lasciare a disposizione della spiaggia libera comunale.

Nelle more di formazione del Piano degli Arenili è tuttavia essenziale che gli stabilimenti balneari possano esercitare al meglio le proprie funzioni riguardando anche ai miglioramenti necessari e possibili in attesa del piano. Allo scopo il RU disciplina una ricca gamma di interventi ammissibili idonei a consentire una positiva prosecuzione delle attività e ad avviare il processo di riqualificazione giudicato necessario. Il RU individua peraltro anche le limitazioni da imporre per non aggravare gli squilibri in atto sotto diversi punti di vista: quello delle risorse ambientali e paesaggistiche da tutelare, quello del rapporto fra fruizione pubblica e fruizione privata del mare e delle spiagge, quello della qualità e della adeguatezza delle attrezzature anche ai fini dell'economia generale del territorio.

## VII.7. Parchi e spazi pubblici attrezzati

Come già indicato il RU collega fortemente il proprio progetto urbano alla prospettiva di una complessiva riqualificazione delle componenti della Città pubblica, fra le quali ha ovviamente un posto importante il sistema dei parchi e degli spazi pubblici attrezzati. Il RU individua in particolare tre fondamentali campi di intervento:

- La valorizzazione dei parchi urbani;
- Il completamento del parco fluviale del Frigido;
- La progettazione di qualità degli spazi pubblici attrezzati.

### VII.7.1 I Parchi urbani

Alcuni Parchi pubblici urbani svolgono un ruolo di “rango superiore” nell’ambito delle dotazioni della città pubblica. Identificandoli il RU intende valorizzarne l’aspetto strategico dal punto di vista urbanistico, oltre a salvaguardarne le entità quale significativa riserva ambientale di verde ecologico. A tal fine il RU attribuisce valore strategico a tale insieme di risorse che identifica nei seguenti parchi urbani: Parco Ugo Pisa (esistente), Parco del Magliano (esistente), Parco della Comasca (esistente e potenziato), parco della Rinchiostra (esistente), Parco Monte di Pasta (esistente), Parco Cocombola (di nuova previsione), Parco del Pomario Ducale (di nuova previsione inserito nel PIUSS).

I parchi naturali attrezzati hanno natura e peculiarità diverse che sono descritte nelle NTA del RU e nelle Schede normative degli Ambiti collegati alla realizzazione del Parco. A esplicitazione delle scelte effettuate dal RU, indichiamo di seguito alcuni contenuti salienti previsti per ciascuno dei parchi individuati dal RU:

Parco Ugo Pisa (esistente), sul lungomare di Ponente, è un significativo ambiente prevalentemente boscato, collegato alla omonima ex Colonia, di cui si prevede la tutela e la valorizzazione non solo per la fruizione pubblica ludico/sportiva del parco ma anche per il possibile inserimento di ulteriori funzioni di servizio anche a supporto delle attività del contiguo Istituto Alberghiero, come disciplinato nel corrispondente Ambito di Conservazione;

Parco della Comasca (esistente e potenziato): si tratta di un parco esistente, a lato di via Ronchi, dotato di ampia pineta e importanti attrezzature coperte di uso pubblico. Il parco ha notevoli potenzialità per divenire un importante polarità pubblica di carattere culturale, sociale, ricreativa ed ambientale. Pertanto il RU prefigura un articolata ipotesi di intervento per la sua valorizzazione come disciplinato nel relativo Ambito di intervento;

Parco della Rinchiostra (esistente): si tratta del parco storico della città di Massa, collegato all’omonima Villa. Il RU ne prevede il consolidamento e la valorizzazione da porre a carico del previsto intervento di potenziamento della struttura commerciale di grande distribuzione ubicata nell’area, con interventi compatibili alla natura storica della villa e delle componenti naturali di pregio esistenti;

Parco Monte di Pasta (esistente): Si tratta del parco naturale più importante del centro città, dotato di ampia estensione e di valori naturalistici ma di scarse attrezzature per ottimizzarne la fruizione. Il RU, attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione del Parco del Monte di Pasta che sia collegato all’intervento di valorizzazione e di recupero dell’ospedale San Giacomo e Cristoforo, prevede pertanto che siano ammessi interventi per il potenziamento delle attrezzature pubbliche esistenti per ospitare servizi alla persona e piccole possibili attività commerciali private compatibili (ristorazione, chiosco bevande-frutta e merende, etc.) attraverso il recupero e l’ampliamento del rudere esistente sulla sommità;

Parco Cocombola (di nuova previsione): si tratta di un parco di nuova previsione da realizzare allo scopo di arricchire la dotazione pubblica, oggi assai povera, degli insediamenti urbani a monte della via Aurelia sul lato di ponente del centro urbano di Massa. Il RU prevede la acquisizione delle aree indispensabili alla realizzazione del parco e delle sue dotazioni mediante l’istituto della perequazione applicato ai relativi Ambiti di intervento.

### VII.7.2 Il Parco Fluviale del Frigido

Il RU prevede Ambiti di intervento finalizzati alla realizzazione del parco fluviale, dal ponte in località San Leonardo alla zona della Zecca. Il parco, quando sarà realizzato completamente, si articolerà in **cinque tratti**: tratto I, *dal Lungomare al Ponte sul Frigido, in località San Leonardo*; tratto II, *dal ponte in loc. San Leonardo al tracciato ferroviario*; tratto III, *dal tracciato ferroviario al Ponte Francesconi, nei pressi di Remola*; tratto IV, *dal Ponte Francesconi alla Zecca*; tratto V, *dalla Zecca a Borgo del Ponte*.

Nel tratto I il Parco Fluviale è già esistente, su entrambi gli argini del Frigido. Il RU ne conferma l’esistenza.

Nel tratto II il Parco Fluviale, in carico degli interventi previsti dal RU, prosegue sulla sponda sinistra e si ricollega alla parte già a carico del PII (zona Gioconda). Si prevedono diversi interventi finalizzati alla dismissione delle attività incompatibili con il carattere naturalistico del fiume, e la realizzazione di parcheggi.

Nel tratto III il Parco Fluviale prosegue sempre sulla sponda sinistra dove significative nuove aree vengono acquisite per una utilizzazione pubblica. Gli spazi del parco previsti dal RU confinano con l’area sportiva privata esistente (campo da calcio di Remola). Nella zona di Poggiolo, alcuni Ambiti di intervento sono finalizzati alla dismissione di attività industriali incongrue presenti ai ridosso del fiume.

Nel tratto IV l’acquisizione delle aree da destinare a Parco Fluviale è legata a un riordino del sistema insediativo del quartiere con la previsione di nuove dotazioni (parcheggi, viabilità). Il terminale di questo tratto di parco si collega al Centro Città nella zona del Tribunale.

Nel tratto V saranno possibili importanti trasformazioni finalizzate alla dismissione delle attività industriali esistenti, oggi non pianificabili perché le aree sono interessate da pericolosità idraulica di tipo PIME e PIE. Le trasformazioni previste, che potranno

essere messe in campo quando saranno superate le condizioni di pericolosità idraulica attuali, consentiranno la realizzazione di un ampio parco nell'alveo del fiume oltre a parcheggi a servizio del centro città.

Queste ultime descrizioni, relative al progetto complessivo del parco Fluviale, sono state richiamate per fornire la completezza del disegno urbanistico del RU, anche se, come già ribadito a più riprese nei passaggi di questa relazione, in parte sono da rinviare al futuro PO a causa delle impossibilità di intervento determinate dalle aree PIME e PIE in oggi presenti sul territorio.

### VII.7.3 Il Progetto guida per la realizzazione degli spazi pubblici attrezzati e dei parcheggi.

Considerata l'inadeguatezza e la bassa qualità delle attrezzature integrative e di supporto al funzionamento dei parchi pubblici (chioschi, depositi, bagni pubblici, attrezzature tecnologiche, arredo e illuminazione) ma anche la scarsa qualità degli spazi a parcheggio, il RU ritiene di suggerire all'Amministrazione Comunale di predisporre un "Progetto Guida" riguardante in particolare:

- Gli spazi pubblici a verde e i parchi. Al fine di evitare l'inserimento di elementi incongrui con il contesto il RU indica la necessità di predisporre un apposito Regolamento interno comunale, attraverso cui definire i criteri e le regole per le caratteristiche di manufatti e arredi, indicando le superfici ammissibili e le tipologie architettoniche dei manufatti (commerciali, di deposito, ecc.) più adatte ai singoli contesti interessati e alle specifiche funzioni da svolgere.
- I parcheggi. La dotazione di parcheggi, anche molto diffusa, è una necessità per la città e in questo senso il RU ha previsto una quantità consistente di nuovi parcheggi (prevalentemente di media e piccola dimensione). Risulta però necessario, anche in questo caso, definire criteri e regole affinché gli spazi di parcheggio pubblico non risultino semplicemente spazi vuoti, privi della dovuta qualità. Il RU fornisce quindi indicazioni alla scala della pianificazione urbanistica e, oltre a precisare nelle NTA i requisiti minimi di qualità che devono essere rispettati nella realizzazione dei parcheggi pubblici, indica linee guida per la progettazione architettonica di questi spazi. I parcheggi pubblici rappresentano, infatti, dei "punti di arrivo", piccole porte di ingresso al quartiere o alla città e pertanto devono essere progettati in maniera organica e unitaria. In particolare devono comprendere una sufficiente quota di alberature e di vegetazione da posizionare opportunamente, oltre ad arredi, illuminazione ed eventualmente isole ecologiche. Le dotazioni previste potrebbero essere omogenee nel territorio comunale (identificando anche un carattere distintivo del territorio, una sorta di immagine coordinata) proprio attraverso la applicazione delle linee guida indicate.

Per quanto illustrato ed espresso nella presente relazione i sottoscritti progettisti certificano che gli elaborati del RU rispondono ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della LR 64/2015.

In particolare detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nella Relazione tecnica generale del RU nei seguenti termini:

- i profili di coerenza del comma 2 lett. a) e b) sono descritti al capitolo I;
- il rispetto delle disposizioni richiamate al comma 2 lett. c) è descritto ai capitoli I, IV e V;
- il rispetto dei criteri di cui al comma 2 lett. d) è ribadito nel punto 1.2 del capitolo I e recepito nella perimetrazione del territorio urbanizzato di cui alle tavole progettuali del RU;
- il rispetto delle disposizioni sul territorio rurale, di cui al comma 2 lett. e), è esplicitato nel titolo IV e nelle "Disposizioni per gli interventi sul territorio rurale", Capo 1, 2 e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel Capitolo IV della Relazione tecnica generale del RU;
- il rispetto delle disposizioni richiamate dal comma 2 lett. f) è esplicitato al Capitolo IV, punti IV 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e al Capitolo VI della Relazione tecnica generale del RU.

In fede di quanto sopra

Pier Giorgio Castellari

Franco Lorenzani

Nicola de Mastri

Massimiliano Nocchi

Andrea Giacomo Tazzini

Giovanni Giorgi

Massa 4 luglio 2015