



# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
www.comune.massa.ms.it

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## PIANO STRUTTURALE

(Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2005)

**RELAZIONE DI SINTESI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE  
INTEGRATA CONTENENTE GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO  
AMBIENTALE**

**Scheda di valutazione e approfondimento**

**UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo**

*Responsabile del procedimento di formazione e coordinamento: Venicio Ticcianti*

*Responsabile del Procedimento(art. 16 LRT 1/2005: Silvano Vita*

*Progettazione: Venicio Ticcianti, Lorenzo Tonarelli, Silvano Vita*

*Valutazione integrata: Pierluigi Giovannini*

*Relazione d'incidenza: Paola Lanese*

*Analisi delle tendenze: CLES srl, ISR*

*Collaboratori: Francesca Baruffetti, Elio Bellucci, Alessandro Coppa, Simone Fialdini, Isabella Guerra, Roberta Lazzini,*

*Giuseppe Marginesi, Marco Pellegrini, Luciano Ugatti, Milo Vergani, Fabio Zoppi*

*Gestione informatica e restituzione grafica degli elaborati cartografici: Claudio Bertoneri, Stefano Borghini, Alessio Fusco,*

*Rino Mucciarelli, Sergio Torri*

Dicembre2013



## Indice

Individuazione e caratteri generali.....	5
Caratteri del paesaggio .....	5
Dati demografici ed urbanistici .....	5
Uso del suolo.....	5
Fenomeni di degrado del territorio e qualità dell'ambiente urbano .....	6
Infrastrutture per la mobilità .....	6
La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione .....	6
Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni .....	7
Il fabbisogno di spazi insediativi e produttivi .....	9
Valutazioni conclusive e conseguenti modifiche alla Disciplina di Piano .....	10
Documentazione allegata .....	11



### Individuazione e caratteri generali

L'UTOE si presenta come una vasta area di pianura compresa tra il mare, l'asse ferroviario, il Comune di Montignoso, il limite naturale del fosso Magliano e quello infrastrutturale del viale della Repubblica. Al suo interno la presenza di un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità, connaturato ad ampi spazi liberi di territorio, di originaria vocazione agricola, si struttura gradualmente nel forte connotato di una importante copertura arborea in cui la presenza di villini isolati costituisce un tipico esempio di paesaggio residenziale costiero di elevata qualità ambientale.

Di particolare importanza sono il vasto spazio destinato a campo d'aviazione, all'attualità sotto utilizzato e senza particolari ricadute sul territorio, la fascia compresa tra il viale interno e quello di lungomare, nonché l'arenile che, per brevi episodi, ha mantenuto l'originaria presenza dunale, pur risentendo in gran parte del contrastato fenomeno erosivo.

Nell'UTOE si distinguono due importanti condizioni di addensamento edilizio: quello lineare distribuito su via Stradella, che segna il margine con la zona agricola, e quello costituito dal nucleo originario di Ronchi che rappresenta l'elemento principale di riferimento di gran parte dell'unità territoriale con i suoi peculiari limiti legati agli aspetti della stagionalità turistica.

Nelle aree prospicienti il mare, si ha una consistente presenza di strutture turistiche che assieme agli stabilimenti balneari costituiscono nel periodo estivo un elemento di forte richiamo turistico.

### Caratteri del paesaggio

La parte di territorio comunale ricompresa nell'UTOE 6 è quella relativa alla piana costiera alluvionale che, a seguito delle bonifiche settecentesche, è divenuta, prima un produttivo terreno agricolo, poi una appetibile porzione di territorio edificabile. L'area è attraversata da innumerevoli canali e fossi che originariamente rappresentavano un elemento indispensabile per l'approvvigionamento idrico a fini agricoli, ma che oggi, a causa della scarsa manutenzione e del venire meno della funzione irrigua, presentano fenomeni di inquinamento e costituiscono, in presenza di abbondanti precipitazioni, elementi di potenziale rischio idraulico.

All'interno dell'UTOE possono essere individuati due distinti ambiti territoriali. Il primo, che corrisponde alla zona delimitata dai rilevati della ferrovia e dell'autostrada, si caratterizza per la presenza di un edificato sparso, distribuito su viabilità anche di antica formazione frammisto ad aree libere, in alcuni casi ampie, ma nella generalità dei casi residuali e parcellizzate rispetto alle originarie vocazioni al pascolo e all'agricoltura. Il secondo che si estende tra l'autostrada ed il litorale, si presenta come un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità, innervato da una fitta rete di strade vicinali di piccola sezione e dal tracciato irregolare che in tempi recenti ha eroso e sostituito la copertura arborea ed arbustiva di prevalente impianto antropico. Il tessuto edilizio è costituito da ville e villini inserite in un contesto ambientale connotato da un buon grado di naturalità e di alto valore paesaggistico tutelato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

### Dati demografici ed urbanistici

L'UTOE conta 5.471 residenti pari al 7,8% del totale comunale, distribuiti in 2.247 nuclei familiari. Il numero medio dei componenti per famiglia è dunque di 2,43 unità. L'UTOE si caratterizza per l'alta percentuale di case non occupate (circa il 39%) da ricondursi alla forte vocazione turistica della zona litoranea e quindi allo sviluppo delle seconde case per le vacanze estive.

Dati demografici

Superficie territoriale kmq	7,818
Residenti anagrafe n.	5.471

Famiglie n.	2.247
Abitazioni occupate n.	1.936
Abitazioni non occupate n.	1.259
Densità residenti resid./kmq	700
Composizione media famiglia n.	2,4
Residenti potenziali	5.954

La distribuzione nel territorio delle categorie di funzioni mostra una netta prevalenza della funzione residenziale (87,5%) ed un risultato rimarchevole per la funzione turistico-ricettiva (5%) che costituisce di gran lunga il settore economico più importante dell'UTOE.

Superficie utile lorda esistente per categoria di funzioni

Funzione	SUL esistente (mq)	Percentuale
Agricola	13.939	2,7%
Commerciale/Direzionale/Servizi	12.826	2,5%
Industriale/Artigianale/Ingrosso	11.410	2,2%
Residenziale	446.464	87,5%
Turistico-ricettiva	25.773	5,0%
Totale	510.412	100,0%

### Uso del suolo

La giacitura del suolo è generalmente piana con dislivelli poco accentuati e difficilmente percepibili. Il tessuto urbano, rado e frammisto a spazi verdi agricoli o boscati di elevato valore ambientale, si è sviluppato, senza una precisa pianificazione, soprattutto lungo i principali assi viari ed attraverso una costante erosione di aree agricole che, successivamente abbandonate, si sono trasformate in aree arbustive. Le zone urbanizzate, che coprono circa il 45% dell'intera superficie territoriale, denotano la necessità di una complessiva riqualificazione in termini di dotazioni infrastrutturali e di servizi, con particolare riferimento alla rete fognaria. Un elemento di criticità è costituito dall'insediamento attestato su via Stradella, che segna il confine lato monti dell'area soggetta a piano attuativo di Ronchi-Poveromo, dove si addensa un'edilizia prevalentemente di tipo residenziale non supportata da una adeguata viabilità e dotazione di standard.

Di rilievo le zone boscate che coprono circa il 17% della superficie dell'UTOE. Percentuale che sale al 31% se a queste aggiungiamo anche le aree arborate connesse alla residenza.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

Descrizione	Area	Percentuale
1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale	2.464.625	31,5%
1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali	897.121	11,5%
1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati	35.783	0,5%
1.4 Zone verdi artificiali non agricole	317.474	4,1%
2.1 Seminativi	762.094	9,7%
2.2 Colture permanenti	104.496	1,3%
2.3 Prati stabili	724.923	9,3%
2.4 Zone agricole eterogenee	516.211	6,6%
3.1 Zone boscate	1.349.852	17,3%
3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea	431.852	5,5%
3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente	162.452	2,1%
5.1 Acque continentali	51.098	0,7%
Totale	7.817.981	100,0%

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 3)

Descrizione	Area	Percentuale
Aeroporti	188.409	2,4%
Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione	288.972	3,7%
Aree a vegetazione sclerofilla	5.384	0,1%
Aree con vegetazione rada	12.268	0,2%
Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati	174.896	2,2%
Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti	10.882	0,1%
Aree ricreative e sportive	311.417	4,0%
Aree verdi urbane	6.057	0,1%
Bacini d'acqua	45.104	0,6%
Boschi di conifere	489.585	6,3%
Boschi di latifoglie	819.485	10,5%
Boschi misti di conifere e latifoglie	40.782	0,5%
Brughiere e cespuglieti	137.497	1,8%
Cantieri	10.182	0,1%
Colture temporanee associate a colture permanenti	325.942	4,2%
Corsi d'acqua, canali e idrovie	5.994	0,1%
Discariche	25.600	0,3%
Frutteti e frutti minori	29.412	0,4%
Oliveti	51.889	0,7%
Prati stabili	724.923	9,3%
Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche	533.816	6,8%
Seminativi in aree irrigue	753.721	9,6%
Seminativi in aree non irrigue	8.373	0,1%
Sistemi colturali e particellari complessi	179.387	2,3%
Spiagge, dune e sabbie	150.183	1,9%
Vigneti	23.194	0,3%
Zone residenziali a tessuto continuo	167.246	2,1%
Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado	469.337	6,0%
Zone residenziali frammiste a zone boscate	1.107.174	14,2%
Zone residenziali in territorio aperto "Case sparse"	720.868	9,2%
Totale	7.817.981	100%

**Fenomeni di degrado del territorio e qualità dell'ambiente urbano**

Nell'ambito territoriale in oggetto, le forme di degrado sono riconducibili soprattutto alla pericolosità idrogeologica legata al rischio di esondazione del fosso Magliano, del fosso Poveromo e del Canalmagro che determinano la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, per un totale di circa 3.100.000 mq di aree potenzialmente allagabili, pari a quasi il 40% della superficie totale. Di queste circa 1.537.000 sono aree PIME.

Particolare attenzione meritano gli aspetti ambientali, sia per quanto riguarda il miglioramento qualitativo e quantitativo della copertura arborea che per il riassetto del reticolo idrico superficiale al fine di ridurre i fenomeni di allagamento per esondazione dei corsi d'acqua. Le aree agricole abbandonate non mostrano segni di impaludamento né tantomeno lo sviluppo di vegetazione lacustre, bensì boschi dove dominano il pino, il leccio, l'ontano, la quercia ed il carpino.

Si rileva inoltre la presenza di alcune aree di limitate dimensioni, corrispondenti a stagni retrodunali relitti, che il PS individua tra le aree degradate d'interesse ambientale per le quali vigono le disposizioni di cui all'art. 67 della disciplina di Piano.

Per quanto riguarda la qualità dell'ambiente urbano le maggiori criticità sono individuabili nella carenza della dotazione di standard e delle reti tecnologiche ed infrastrutturali.

**Infrastrutture per la mobilità**

La zona è strutturata su di una maglia stradale di origine podereale, di piccola sezione e dal percorso irregolare, sulla quale si è sviluppato un tessuto insediativo formato prevalentemente da case sparse, circondate da giardini ed orti. Di fatto lo sviluppo edilizio non è stato correttamente sostenuto dall'adeguamento del sistema viario né dalla dotazione di standard, pertanto la debolezza infrastrutturale costituisce un elemento che caratterizza negativamente la zona.

I principali assi viari perpendicolari alla costa, che segnano anche i confini dell'UTOE, sono il viale della Repubblica e la via Intercomunale. In direzione parallela le strade principali sono localizzate nella parte bassa dell'UTOE, a breve distanza dalla linea di costa: viale Lungomare e via Verdi. I collegamenti con la stazione ferroviaria e con il casello autostradale non sono particolarmente agevoli data l'insufficienza dei tracciati paralleli alla costa.

**La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione**

Il PRG vigente distingue all'interno dell'UTOE due aree nettamente distinte: un'area agricola, corrispondente alla fascia di territorio compresa tra la ferrovia e via Stradella, e la zona tra questa ed il mare, quasi interamente compresa nel perimetro del piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo.

Nella prima le previsioni di piano non prevedono aree edificabili, ma esclusivamente la costruzione di edifici ad uso agricolo (case coloniche, stalle e depositi), ed interventi sul patrimonio edilizio esistente con possibilità di ampliamenti una tantum, ristrutturazioni o adeguamenti igienico-funzionali delle abitazioni e degli annessi agricoli. L'area è stata interessata da fenomeni di abusivismo edilizio che ne hanno indebolito la caratterizzazione rurale. Tale previsione del vigente PRG non comporta residui di potenzialità edificatorie residenziali ad indice.

Nella seconda il PRG del 1980 individuava le zone residenziali e paesistiche di Ronchi-Poveromo con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,4 mc/mq ed obbligo di approvazione di un piano particolareggiato. Nonostante non fosse mai stato approvato il piano particolareggiato il Comune ha comunque rilasciato concessioni edilizie, sulla base della prevalente giurisprudenza formatasi in merito alla problematica relativa alla normativa da applicarsi nel caso di decadenza dei vincoli così detti procedurali, in considerazione del fatto che lo strumento urbanistico generale disciplinava in maniera esaustiva l'edificabilità di tali aree. Il rilascio delle concessioni fu sospeso a far data dalla notifica regionale della deliberazione della Giunta regionale n. 8088 del 25/8/1994. Successivamente con deliberazione di Giunta regionale n. 270 del 18/4/2006, è stata approvata una variante al PRG che conferma l'obbligo della redazione di un piano attuativo, fissando la capacità edificatoria dell'area in 80.000 mc di nuove volumetrie per residenze monofamiliari. Tale previsione non ha ancora trovato attuazione in quanto il previsto piano attuativo non è mai stato approvato.

Stato di attuazione del vigente PRG (superficie zonizzazione)

Destinazione di zona	Previsto (mq)	Residuo (mq)	Percentuale attuazione
Alberghiere esistenti	155.756	/	/
Artigianale	1.626	0	100%
Attrezzature scolastiche	33.700	25.427	25%
Attrezzature aeroportuali	287.476	87.528	70%
Attrezzature e servizi (depuratore)	7.461	7.461	0%
Attrezzature e servizi	21.609	4.047	81%
Aree verdi e sportive	571.891	490.204	14%
Centro civico di quartiere	10.073	0	100%
Centro turistico alberghiero	37.608	37.608	0%
Parcheggi	37.903	37.072	2%

Peep	6.086	0	100%
Residenziali monofamiliari	1.715.276	1.715.276	0%
Viabilità	69.676	63.956	8%

Maggiori informazioni sul piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo sono contenute nella scheda di valutazione e approfondimento "Ricognizione del PRG vigente: la capacità edificatoria residua dei piani attuativi non attuati".

#### Il Centro turistico alberghiero

Nell'ambito dell'UTOE, per localizzazione e consistenza volumetrica, assume particolare rilievo la previsione del Centro turistico alberghiero, disciplinata all'art. 32 della NTA che stabilisce l'obbligo di attuazione attraverso un apposito piano attuativo. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 16/6/1993 fu approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata che prevedeva le seguenti destinazioni e volumetrie:

Albergo (120 camere)	mc	20.000
Discoteca e attività ricreative (piscina)	mc	4.000
Centro polifunzionale (sala congressi)	mc	8.000
Negozi	mc	5.000
Residences turistici	mc	68.000
Totale volumetria	mc	105.000

La convenzione urbanistica venne stipulata il 31/8/1994 (successivamente estesa in forza d'atto d'obbligo del 17/5/2004 fino al 20/5/2013), mentre la concessione edilizia fu rilasciata il 26/10/1999 per una volumetria di 102.976 mc. Tale concessione per varie vicissitudini ad oggi non ha trovato compiuta attuazione.

#### Potenzialità residue non utilizzate del PRGC

La previsione relativa alla zona agricola non origina residui di potenzialità edificatorie residenziali, mentre per quanto riguarda la zona di Ronchi-Poveromo soggetta a piano attuativo la previsione della nuova volumetria residenziale di 80.000 mc costituisce interamente una potenzialità edificatoria residua del vigente PRG. Completamente inattuato anche il Centro turistico alberghiero che conta 105.000 mc di volumetrie residue.

#### Potenzialità edificatorie del vigente PRG

Destinazione di zona	Previsto (mc)	Residuo (mc)	Percentuale attuazione
Residenziali monofamiliari	80.000	80.000	0%
Artigianale	4.878	1.808	63%
Centro civico di quartiere	25.180	0	100%
Centro turistico alberghiero	105.000	105.000	100%

#### Livello di standard previsto e realizzato

Le aree di standard hanno avuto un'attuazione pari a circa il 14% di quanto effettivamente previsto dal PRG. Il deficit di realizzazione è particolarmente accentuato riguardo alla dotazione di verde e parcheggi.

#### Attuazione standard del vigente PRG

Destinazione di zona	Previsto (mq)	Realizzato	Residuo (mq)	Percentuale attuazione
Aree verdi e sportive	344.561	49.777	294.784	14%
Attrezzature scolastiche	33.700	8.159	25.430	25%
Attrezzature e servizi	21.609	10.099	11.510	47%
Parcheggi	37.903	833	37.070	2%
Totale	437.773	68.868	368.794	16%

Tra lo standard realizzato in attuazione del PRG e quello effettivamente esistente nel territorio emerge uno scarto dovuto alla presenza di aree di standard non previste dal PRG.

Aree di standard esistenti	Superficie (mq)
Istruzione	8.159
Attrezzature di interesse comune	22.808
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	49.777
Parcheggi	2.537
Totale	83.281

Nella valutazione della qualità urbana merita segnalare, in aggiunta alle aree pubbliche, anche la presenza di 31.910 mq di attrezzature sportive private per un totale di aree verdi e sportive di circa 81.690 mq.

#### Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni

Per quanto riguarda gli obiettivi, gli indirizzi, le regole e le prescrizioni da rispettare affinché le trasformazioni del territorio e l'uso delle sue risorse essenziali, derivanti da attività pubbliche e private, concorrano a determinare processi di sviluppo sostenibile occorre far riferimento a quanto previsto nello Statuto del territorio contenuto nella disciplina di Piano.

In particolare sull'UTOE, oltre alle disposizioni specifiche contenute all'art. 127 della disciplina di Piano, incidono gli obiettivi, criteri e prestazioni per i sistemi territoriali di pianura e di costa, per i sottosistemi territoriali di Ronchi-Poveromo e litoraneo, per i sottosistemi funzionali della città diffusa, delle aree agricole residuali e dell'accoglienza, che si riportano nella seguente tabella.

	OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE
Sistema territoriale di pianura	preservare le emergenze visuali da e verso la pianura tutelando la percezione visiva di tutti quegli elementi che contribuiscono a determinare lo scenario di paesaggio, come la catena delle Alpi Apuane, il monte Brugiana, le colline del Candia, la fascia pedecollinare, la collina di S. Carlo, il Castello Malaspina ed il Monte di Pasta;
	tutela di tutti gli spazi aperti che consentono di ampliare la percezione visiva del paesaggio;
	tutela e salvaguardia dei centri e nuclei storici, che si assumono quale riferimento culturale, storico, architettonico degli insediamenti originari e dei rapporti percettivi tra paesaggio di pianura e collinare.
	tutela di quelle aree agricole residuali di pianura caratterizzate da connotati di naturalità ed interazione da e verso la pianura di significativo valore paesaggistico. Il RU deve analizzare nel dettaglio il valore storico culturale delle aree agricole residuali e la loro valenza paesaggistica ed ambientale. Il RU deve definire modalità di riqualificazione e ripristino ambientale individuando e valutando, attraverso la sua disciplina, soluzioni di compatibilità sotto il profilo paesaggistico relativamente a nuovi assetti urbanistici ed infrastrutturali;
	tutela e salvaguardia della viabilità e delle infrastrutture storiche facilitandone la lettura visivo-percettiva sia diretta che indiretta da e verso la pianura;
	riqualificazione degli insediamenti esistenti superando le conflittualità e le condizioni di disturbo che interferiscono sulle percezioni visuali da e verso gli stessi e sui valori complessivi di paesaggio;
	per le infrastrutture principali di attraversamento del sistema con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia stradale che ferroviario devono essere garantite le condizioni di costante interazione con il paesaggio superando elementi di conflittualità, eliminando le condizioni di disturbo visivo percettivo attraverso la riqualificazione delle incognuità insediative e delle situazioni di degrado;
	nuovi assetti infrastrutturali, nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti devono assumere quale valore estetico percettivo di riferimento la tutela dei coni ottici ed assumere quale obiettivo specifico il mantenimento dei consolidati riferimenti di paesaggio;
	valorizzazione e riqualificazione percettiva delle emergenze naturali ed architettoniche analizzando ed individuando prioritariamente per esse forme di tutela;
	tutela dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'integrità naturalistica delle fasce golenali e dei cigli di sponda superando gli aspetti di conflittualità con preesistenti infrastrutture ed insediamenti e riqualificando percorsi di valore paesaggistico con particolare riferimento al Parco fluviale del Frigido;

	tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento.
Sistema territoriale di costa	riqualificazione degli insediamenti esistenti superando le conflittualità e le condizioni di disturbo che interferiscono sulle percezioni visuali da e verso gli stessi e sui valori complessivi di paesaggio;
	tutela e salvaguardia degli innumerevoli canali e fossi che pur avendo perduto l'originaria funzione di approvvigionamento idrico ai fini agricoli assumono il più significativo ruolo di equilibrio dell'assetto idraulico e soprattutto di recupero degli elementi di naturalità e di paesaggio;
	tutela e salvaguardia delle pinete e leccete che sono state in tempi recenti erose e sostituite da un edificato sparso e privo di identità urbana;
	tutela e salvaguardia delle aree agricole residuali che mantengono i connotati ed i valori della testimonianza del territorio rurale. Il RU deve analizzare nel dettaglio il valore storico culturale delle aree agricole residuali di costa e la loro valenza paesaggistica ed ambientale; Il RU deve definire modalità di riqualificazione e ripristino ambientale individuando e valutando, attraverso la sua disciplina, soluzioni di compatibilità sotto il profilo paesaggistico relativamente a nuovi assetti urbanistici ed infrastrutturali;
	conservazione e tutela dei residuali boschi mesofili, delle pinete, degli equilibri ecosistemici e dei corridoi ecologici con particolare riferimento alle zone umide ed ai residuali cordoni dunali;
	rafforzamento delle connessioni naturali, culturali e funzionali tra le aree montane, pedemontane e collinari con le aree di pianura e di costa rivalutandone il connotato di corridoio ecologico ed il valore di presidio paesaggistico;
	tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento.
Sottosistema territoriale Ronchi-Poveromo	mantenimento della copertura arborea ed arbustiva, anche se di prevalente impianto antropico evidenziando e valorizzando gli elementi della vegetazione spontanea associata anche a residui elementi di fascia dunale, quali presidio del paesaggio
	tutela delle ville di significativo interesse storico, che rappresentano l'elemento tipologico originario e rappresentativo compreso in un più ampio e strutturato sistema ambientale e naturalistico quale valore paesistico aggiuntivo
	tutela del sistema viario operando per esso non incisivi interventi di riassetto e riqualificazione in modo da non perdere l'originaria matrice insediativa che contribuisce anch'essa a determinare una tipicità di paesaggio
	tutela degli spazi aperti, con particolare riferimento all'area aeroportuale, che rappresentano privilegiati presidi visuali e scenografici di particolare significato paesaggistico
	tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento
Sottosistema territoriale litoraneo	riqualificazione degli insediamenti esistenti superando le conflittualità e le condizioni di disturbo che interferiscono sulle percezioni visuali da e verso gli stessi e sui valori complessivi di paesaggio;
	preservare il valore identitario del viale litoraneo composto da edifici di valore storico e che rappresentano un tipico esempio dell'architettura del primo novecento
	superamento del limite fisico della percezione visiva da e verso il mare, determinato dalla quasi ininterrotta continuità insediativa delle strutture balneari
	tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento
	tutela e rafforzamento del sistema dunale e della vegetazione autoctona con divieto di sistemazioni vegetazionali incongrue
	Il RU detta criteri e prescrizioni sulla base di opportune analisi di dettaglio, assumendo come obiettivo principale l'apertura visiva sul mare, che dovrà rappresentare l'elemento di partenza per un riordino complessivo della linea di costa con interventi di ampio respiro in grado di ripristinare il contatto visivo tra il mare e l'entroterra
Sottosistema funzionale della città diffusa	la rivalutazione e riqualificazione degli ambiti territoriali della città diffusa, dove l'elemento della discontinuità rappresenta un valore da salvaguardare
	il superamento delle condizioni di degrado legate al disordinato sviluppo di insediamenti misti rivalutando la funzione residenziale e quelle con essa compatibili quale elemento conduttore per azioni di risanamento insediativo ed ambientale
	la conferma, tutela e salvaguardia dei residuali elementi di naturalità e del paesaggio
	la riqualificazione ed adattamento dei sottoservizi e dell'assetto infrastrutturale riducendo al minimo la previsione di nuove viabilità
	la creazione dei requisiti minimali di fruibilità, di collegamento e di servizio
	la riduzione al minimo della previsione di nuove volumetrie privilegiando azioni di recupero e riqualificazione; l'incentivazione della delocalizzazione di attività incompatibili con particolare riferimento a quelle che comportano immissioni di sostanze inquinanti e rumori nell'ambiente

	il ricorso a programmi urbani e programmi integrati di intervento basati sul concetto di perequazione delle opportunità e la concorrenza degli operatori, sulla rapidità del procedimento e sulla flessibilità delle regole predefinite dall'amministrazione; il meccanismo della perequazione deve essere supportato da un adeguato supporto normativo
	le condizioni per un'ampia dotazione di servizi pubblici, con particolare riferimento al verde; una buona accessibilità e raccordo con l'intorno e il potenziamento delle linee di trasporto pubblico su ferro, nonché l'introduzione di funzioni innovative con un mix funzionale che non si limiti all'inclusione di commercio e uffici, ma comprenda attività economiche, servizi pubblici di rilevanza urbana e metropolitana e/o nodi infrastrutturali, senza sottovalutare le ricadute sulla privacy, la sicurezza e la quiete.
Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali	mantenere gli spazi aperti, interposti fra i nuclei edilizi, che per specifiche caratteristiche, estensione ed aspetti di naturalità, assumono anche la valenza di corridoi ecologici tra pianura e rilievi;
	tutelare il disegno morfologico quale testimonianza storica dell'assetto socio-economico del Sottosistema, ma anche quale presenza significativa ed identificativa dei luoghi;
	recuperare ed integrare le reti dei canali, dei fossi e degli originari sistemi di irrigazione;
	riqualificare gli insediamenti di recente edificazione attraverso la definizione di nuove centralità funzionali; il RU deve altresì individuare le aree che hanno perduto la funzione agricola al fine di una loro integrazione con gli insediamenti contigui ed in questa ottica può prevedere la trasformazione di aree agricole residuali incluse o adiacenti ai centri abitati, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali;
	stabilire una continuità del rapporto spaziale e funzionale tra gli insediamenti residenziali esistenti e di nuova previsione, tramite la realizzazione di modelli abitativi tipologicamente congruenti con il paesaggio della campagna ed i fabbricati rurali;
	integrare il sistema infrastrutturale attraverso la previsione di nuove viabilità di attraversamento che assicurino i collegamenti con le direttrici principali;
	garantire che le nuove previsioni si attuino prioritariamente attraverso la riqualificazione degli spazi e la ricollocazione delle attività incongrue ed incompatibili;
	individuare gli elementi di centralità (nodi) dotandoli di servizi ed attrezzature di interesse collettivo e a servizio della residenza;
	In particolare il RU deve:
	- favorire, anche attraverso forme di incentivo e convenzionamento, le iniziative tese al mantenimento ed allo sviluppo di quelle attività agricole di particolare significato ai fini della conservazione, miglioramento della qualità ambientale e vivibilità dei luoghi, in particolare attraverso l'estensione delle coltivazioni arboree tipiche quali elementi di interfaccia tra città diffusa ed insediamenti sparsi; - perimetrare le aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale sulla base delle sistemazioni agrarie tipiche del territorio quali le coltivazioni a terrazzamenti, uliveti, vigneti e frutteti, i castagneti e i sistemi storicizzati d'irrigazione e di bonifica della pianura; - normare la realizzazione ed il ripristino della viabilità podereale; - indicare le modalità di realizzazione di fasce arbustate e/o alberate. - individuare gli ambiti per la nuova edificazione prevedendo per essi dotazioni minimali di servizio
Sottosistema funzionale dell'accoglienza	promuovere e attuare una forte azione di riqualificazione del contesto urbanistico ed ambientale, affinché Massa possa conquistare una nuova immagine nel campo del turismo balneare ed intercettare nuovi e più elevati segmenti di domanda, ricostituendo la fascia pinetata litoranea e recuperando e valorizzando le aree dunali, retrodunali e le zone umide
	favorire lo sviluppo della micro ricettività, puntando principalmente su forme di accoglienza turistica non tradizionali e a basso impatto ambientale e territoriale, come quelle rappresentate ad esempio dal paese-albergo, dall'agri-turismo, dai bed & breakfast, ecc; dove per paese-albergo s'intende una struttura ricettiva unitaria le cui componenti sono dislocate in diversi edifici esistenti localizzati nei centri urbani collinari e montani;
	incentivare lo sviluppo di micro imprenditorialità e di attività economiche (agricole, agri-turistiche, artigianali, legate alla pratica sportiva nel verde e così via), compatibili con le peculiarità del territorio e le tradizioni locali. istituzione di un Parco Archeologico delle Alpi Apuane finalizzato alla conservazione e valorizzazione degli antichi siti di escavazione dismessi e di tutti i beni di interesse culturale, storico e scientifico legati all'attività estrattiva;
	potenziare lo sviluppo dei servizi complementari e di supporto all'attività turistica in modo da aumentare il grado di attrattività come località turistica, attraverso l'incentivazione ad attivare strutture e servizi connessi non solo all'impiego del tempo libero ma, più in generale, anche al benessere, al fitness e alla cura del corpo. A tale scopo devono essere riutilizzati prioritariamente i contenitori esistenti, quali le ex colonie marine e le aree dei campeggi. Nuovi impegni di suolo sono ammessi soltanto a monte della fascia pinetata;
	riqualificare l'offerta ricettiva, puntando soprattutto ad accrescere la qualità media delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere in modo da intercettare flussi turistici di maggiore pregio;



valorizzare l'area del campo d'aviazione del Cinquale, in conformità con le previsioni del Masterplan degli aeroporti allegato al PIT che lo classificano quale "aeroporto d'interesse regionale con funzioni di aviazione generale e per la protezione civile", nel rispetto dell'ambiente circostante e della naturalità dei luoghi;
allungare la stagionalità, attualmente legata ai soli mesi estivi ed ai periodi di vacanza, inclusi i fine settimana, al fine di superare la caratterizzazione "monotematica", legata al turismo balneare e alle seconde case;

L'art. 127 della disciplina di Piano approvata prevede i seguenti obiettivi, trasformazioni ammissibili, ed indirizzi per il RU specifici per l'UTOE 6:

- tutela degli elementi di naturalità che rappresentano l'originario paesaggio agricolo e costiero;
- previsioni di nuove infrastrutture viarie di attraversamento parallele alla costa e potenziamento di alcuni assi esistenti al fine di alleggerire il traffico sul lungomare e migliorare la viabilità di collegamento all'Ospedale Unico;
- riqualificazione degli assetti infrastrutturali, con particolare riferimento a via Stradella, prevedendo soluzioni di alleggerimento della pressione del traffico attraverso l'incremento dei servizi alla residenza e la dotazione di standard;
- riassetto generale della zona di Ronchi-Poveromo, dove, in relazione al complessivo quadro della sostenibilità del PS, possono essere assentite le previsioni del PRGC vigente, opportunamente rimodulate, attraverso il riconoscimento dei valori paesaggistici ed ambientali e la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, senza l'obbligo di ricorrere ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. A tale scopo sarà possibile procedere ad una variante al PRGC, anticipatrice del RU, che potrà prevedere 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.
- relativamente al centro turistico alberghiero di Ronchi il PS richiede la rivisitazione delle previsioni del vigente PRGC, con una consistente riduzione delle volumetrie assentite. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale. L'attuale PLC deve essere sostanzialmente rivisitato anche attraverso la possibilità di una specifica variante al PRGC vigente.

Relativamente alle aree agricole residuali assumono particolare importanza le disposizioni di cui all'art. 72 della disciplina di Piano inerenti il territorio rurale che prevedono, al fine di superarne la frammentazione e consolidarne i confini, interventi di aggregazione insediativa con contestuale liberazione, ricomposizione ed incremento degli spazi verdi per attività agricole o con funzione di equilibrio ecologico.

### Il fabbisogno di spazi insediativi e produttivi

Per l'UTOE 6 il PS approvato prevedeva il seguente fabbisogno di nuovi spazi insediativi e produttivi:

Categorie di funzioni	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
	mq di s.u.l.	mq di s.u.l.	mq di s.u.l.
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato (mq di superficie utile lorda)	18.423	50.091	68.514
Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi (mq di superficie utile lorda)	0	760	760
Commerciale/Direzionale/Servizi (mq di superficie utile lorda)	3.850	5.775	9.625
Agricola (mq di superficie utile lorda)	0	0	0
	N. posti letto	N. posti letto	N. posti letto

Turistico ricettiva (posti letto)		1.036	1.036
-----------------------------------	--	-------	-------

A seguito dell'approvazione del Piano strutturale la Provincia di Massa-Carrara e la Regione Toscana decisero di adire la Conferenza paritetica interistituzionale affinché si pronunciasse su possibili profili di contrasto del PS con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e con il Piano d'indirizzo territoriale regionale.

Al fine di verificare la possibilità di dirimere le questioni di possibile contrasto con il PIT ed il PTC, evitando il pronunciamento della Conferenza, si sono tenuti una serie di incontri tra gli uffici della Regione, della Provincia e del Comune attraverso i quali è stato possibile formulare un quadro di interventi che consentano il superamento dei rilievi sollevati da parte degli enti territoriali sovraordinati. Tale quadro è stato formalizzato dal Consiglio comunale, con deliberazione n. 47 del 3/8/2011.

In riferimento all'UTOE 6 detta deliberazione prevede "approfondimenti sulle motivazioni di alcune scelte di dimensionamento". In particolare sono oggetto di approfondimento specifico, anche in considerazione dei caratteri paesaggistico-ambientali, le esigenze di riduzione del carico insediativo e della sua pressione sul sistema costiero, sia per quanto concerne le nuove previsioni che per la riconferma del pregresso; in ogni caso:

- a) si procederà ad una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili nell'area destinata dal vigente PRGC al centro turistico alberghiero dei Ronchi, che dovrà essere oggetto di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente anche congrui profili di interesse pubblico;
- b) si rinverrà al regolamento urbanistico la disciplina di dettaglio nella zona sottoposta a piano attuativo di Ronchi-Poveromo attraverso 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);
- c) si valuterà la riduzione delle volumetrie derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai 18.000 mq di s.u.l., previsti nell'UTOE 6, sulla base di analisi e verifiche più approfondite.

Le analisi e gli approfondimenti condotti a seguito dell'esito della Conferenza paritetica, riportati nel presente documento, hanno prodotto un ridimensionamento del carico insediativo dell'UTOE per le categorie di funzioni residenziale e turistico-ricettiva. In particolare si è ridotta di 4.457 mq la s.u.l. di nuova edificazione e diminuito il numero di posti letto per le strutture alberghiere di 450 unità.

Inoltre al fine di una maggiore tutela del contesto territoriale di Ronchi-Poveromo si ritiene opportuno introdurre nella Disciplina di Piano la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo. Le uniche eccezioni, per le quali è consentita la realizzazione di nuove strutture alberghiere in aree inedificate, fermo restando il dimensionamento massimo per la funzione turistico-ricettiva, sono quelle relative all'area del centro turistico alberghiero di Ronchi nonché quelle realizzate attraverso il prelievo dal dimensionamento residenziale di nuova edificazione di una corrispondente quota di superficie utile lorda.

Per quanto riguarda il centro turistico di Ronchi, la riconversione funzionale, che in ogni caso non potrà prevedere l'insediamento di attività produttive di tipo industriale o artigianale, è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico. Le specifiche determinazioni sul dimensionamento e la definizione delle funzioni sostenibili del centro turistico alberghiero saranno oggetto di approfondimento e verifiche di maggior dettaglio da effettuarsi nei conseguenti atti di governo del territorio di riferimento. Fermo restando che l'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale per il quale dovranno essere valutate

anche le possibilità di ricostituzione.

Per quanto concerne la riduzione delle volumetrie connesse al recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di alleggerire il carico insediativo sull'UTOE, si è ritenuto possibile limitare la s.u.l. da destinare alla funzione residenziale a 12.000 mq, equivalente al 2,6% della s.u.l. residenziale esistente ed al 2,2% di quella complessiva. In considerazione delle volumetrie presenti nel territorio analizzato nonché delle prevalenti tipologie edilizie che lo caratterizzano, costituite in gran parte da case isolate mono o bifamiliari, la previsione è sostenibile ed attuabile all'interno degli interventi che possono essere condotti sugli edifici esistenti.

Di seguito si riportano i dati di dimensionamento così come modificati in ottemperanza alla deliberazione n. 47 del 3/8/2011.

Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato (mq di superficie utile lorda)				
	esistente	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
Esistente	446.464			446.464
Previsione residenziale		12.000	45.957	57.957
Previsione commerciale di vicinato		423	634	1.057
<b>Totale</b>	<b>446.464</b>	<b>12.423</b>	<b>46.591</b>	<b>505.478</b>

*Nota: commerciale di vicinato superficie non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti.*

Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi (mq di superficie utile lorda)				
	esistente	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
Esistente	11.410			11.410
Previsione		0	760	760
<b>Totale</b>	<b>11.410</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>12.170</b>

Turistico ricettiva (posti letto)				
	esistente	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
Esistente	1.218			1.218
Previsione			706	706
<b>Totale</b>	<b>1.218</b>	<b>0</b>	<b>706</b>	<b>1.924</b>

*Nota: il numero di posti letto esistenti è comprensivo dei posti letto delle strutture extra-alberghiere.*

Commerciale/Direzionale/Servizi (mq di superficie utile lorda)				
	esistente	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
Esistente	12.826			12.826
Previsione		3.850	5.775	9.625
<b>Totale</b>	<b>12.826</b>	<b>3.850</b>	<b>5.775</b>	<b>22.451</b>

Agricola (mq di superficie utile lorda)				
	esistente	da recupero patrimonio edilizio	con nuova edificazione	totali
Esistente	13.939			13.939
Previsione		*	*	*

Totale	<b>13.939</b>	*	*	*
--------	---------------	---	---	---

La tabella seguente riepiloga il dimensionamento del PS distinto per categoria di funzioni con le rispettive percentuali sul dato totale.

Superficie utile lorda totale per categoria di funzioni

Funzione	SUL esistente (mq)	Percentuale	Previsione PS	Totale	Percentuale
Agricola	13.939	2,73%	0	13.939	2,35%
Commerciale/Direzionale/Servizi	12.826	2,51%	9.625	22.451	3,79%
Industriale/Artigianale/Ingrosso	11.410	2,24%	760	12.170	2,06%
Residenziale	446.464	87,47%	53.014	499.478	84,35%
Turistico-ricettiva	25.773	5,05%	18.356	44.129	7,45%
<b>Totale</b>	<b>510.412</b>	<b>100,00%</b>	<b>81.755</b>	<b>592.167</b>	<b>100,00%</b>

N.B: la s.u.l. di previsione della funzione turistico-ricettiva è stata determinata quale prodotto del numero di posti letto pari a 706 per la superficie media per posto letto di 26 mq. Resta inteso che ai fini del dimensionamento del PS il valore di riferimento è comunque quello espresso in posti letto.

### Valutazioni conclusive e conseguenti modifiche alla Disciplina di Piano

Premesso che l'articolazione e l'attribuzione del dimensionamento interno all'UTOE è competenza del RU, al quale spetta anche il compito di specificare e valutare la localizzazione e l'effettiva consistenza dei vari interventi che in quella sede saranno previsti, 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. La determinazione del dimensionamento in questo ambito territoriale deve essere, pertanto, supportata da analisi approfondite di dettaglio sulle caratteristiche dei luoghi in sede di RU, tale da garantire comunque la permanenza di tutto il tessuto connettivo verde che caratterizza l'insediamento diffuso, impedendo l'occupazione di suoli inedificati che contribuisce al proliferare della dispersione insediativa in un contesto costiero piuttosto delicato. 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. 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).

Riguardo al centro turistico di Ronchi, dove attualmente il PRGC prevede la costruzione di 105.000 mc di volumetrie, equivalenti a circa 35.000 mq di s.u.l., destinate genericamente ad alberghi e 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. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale non garantiti dall'attuale strumentazione urbanistica. Per questo motivo il PS impone l'obbligo di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico: realizzazione di attrezzature e spazi pubblici, infrastrutture, alloggi popolari. La determinazione delle volumetrie edificabili e la definizione delle funzioni ammissibili del centro turistico alberghiero saranno oggetto di approfondimento, verifica e valutazione al livello di maggior dettaglio proprio degli atti di governo del territorio di riferimento. Fermo restando che la sostenibilità delle previsioni edificatorie è comunque subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico, al rispetto del sistema dei fossi di bonifica e alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale per il quale dovranno essere valutate anche le possibilità di ricostituzione. Inoltre le soluzioni progettuali del nuovo insediamento dovranno assumere come riferimento i coni ottici verso la montagna.

Il PS all'interno delle aree agricole residuali individua anche delle zone a prevalente funzione agricola che si presentano molto frammentate in quanto aggredite da un edificato incoerente senza margini definiti. A tale situazione il PS intende porre rimedio promuovendo azioni di aggregazione insediativa con contestuale liberazione e ricomposizione di spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico, in funzione delle quali, occorre attribuire, oltre a quella da recupero, anche una limitata quota di dimensionamento residenziale da nuova edificazione. Solo in quest'ottica nuove previsioni residenziali sono compatibili con il territorio a cui si riferiscono.

In conclusione, rispetto al PS approvato, nell'UTOE n. 6 è stata prevista una riduzione del carico insediativo sia in rapporto alla destinazione residenziale, meno 3.500 mq di s.u.l. di nuova edificazione e meno 6.000 mq da recupero, che riguardo alla funzione turistico-ricettiva, meno 330 posti letto.

Alla luce di quanto sopra scritto è necessario apportare alcune modifiche all'art. 127 della disciplina Piano, riguardante specificatamente l'UTOE 6, nella parte relativa agli "Obiettivi-Trasformazioni ammissibili-Indirizzi per il RU come di seguito specificato:

1) inserire, quale secondo alinea, il seguente testo: *"superamento della frammentazione delle aree agricole residuali attraverso azioni di aggregazione insediativa e contestuale liberazione e ricomposizione degli spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico. In tali aree l'attribuzione di quote di dimensionamento residenziale deve essere finalizzata al perseguimento di tale prioritario obiettivo"*.

2) modificare il quarto alinea eliminando il testo barrato ed inserendo quello in grassetto: *"riassetto generale della zona di Ronchi-Poveromo, dove, in relazione al complessivo quadro della sostenibilità del PS, possono essere assentite le previsioni del PRGC vigente, opportunamente rimodulate, attraverso il riconoscimento dei valori paesaggistici ed ambientali e la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, senza l'obbligo di ricorrere ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. ~~A tale scopo sarà possibile procedere ad una variante al PRGC, anticipatrice del RU, che potrà prevedere~~ **Le nuove previsioni edificatorie sono pertanto condizionate alla riqualificazione della zona attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, 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). 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 coni ottici verso la montagna;***

- ***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;***
- ***relativamente al centro turistico alberghiero di Ronchi il PS richiede la rivisitazione delle previsioni del vigente PRGC, con una consistente riduzione delle volumetrie assentite. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale. ~~L'attuale PLC deve essere sostanzialmente rivisitato anche attraverso la possibilità di una specifica variante al PRGC vigente.~~ **La riconversione a residenziale del centro turistico è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale sistema di fossi e canali esistenti nell'area per il quale dovranno essere valutate anche le possibilità di ricostituzione.*****

E' opportuno precisare che il dimensionamento complessivo del PS a livello comunale per la funzione residenziale rimane invariato e le quote di dimensionamento sottratte all'UTOE 6 saranno ridistribuite in sede di RU nell'ambito di applicazione del comma 10 lettera a) dell'art. 4 della disciplina di Piano, che recita testualmente: *"l'introduzione, in sede di RU, di lievi modifiche e rettifiche delle delimitazioni dei sistemi e sottosistemi territoriali e delle UTOE, purché non superiori al 10% della superficie degli stessi, dovute ad analisi di maggior dettaglio e nel rispetto delle norme vigenti. E' altresì ammesso il trasferimento di quote di dimensionamento non superiori al 10% da un sistema, sottosistema o UTOE ad un altro, a condizione che ciò non determini un mutamento strutturale e che risulti compatibile con le soglie di sostenibilità del sistema, sottosistema o UTOE interessato al trasferimento e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PS"*.

#### Documentazione allegata

Tavole:

- Inquadramento territoriale
- Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)
- Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 3)
- Vegetazione
- Funzioni
- Il sistema insediativo
- Il verde e i corsi d'acqua
- Previsioni del PRG vigente
- Stato di attuazione del PRG vigente